

Auditoria ao sistema de gestão do património imobiliário da Segurança Social

SÍNTESE DE RESULTADOS

A auditoria teve como finalidade principal verificar se a gestão do património imobiliário da Segurança Social (SS), gerido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS), é efetuada de forma eficiente, regular e racional e abrangeu essencialmente o quadriénio 2021/2024. De acordo com o exame efetuado, as principais conclusões, recomendações e propostas são as seguintes:

1. Principais conclusões

Dívida acumulada de 33,7 M€ desde 2019 até 31/12/2024, por 19 entidades públicas, em virtude do não pagamento das contrapartidas do princípio da onerosidade previsto nas LOE	<p>1.1. Por referência a 31/12/2024, 19 entidades públicas acumulavam uma dívida total de 33,7 M€ relativa à ocupação de 125 frações do património imobiliário da Segurança Social (em especial, entidades do Ministério da Saúde), por não pagarem os valores exigidos pela aplicação das regras do princípio da onerosidade previsto nas Leis do Orçamento do Estado (LOE) desde 2019. O IGFSS apenas tem efetuado notificações periódicas para pagamento voluntário, sem adotar outras medidas subsequentes visando a cobrança dos valores em dívida.</p>
Processo de rentabilização dos imóveis sem evolução significativa	<p>1.2. À data das verificações, existiam 854 frações sob gestão do IGFSS (33,3 % do universo de 2 561) que se encontravam devolutas (dados do IGFSS), continuando o Instituto a suportar os custos de manutenção destes imóveis (v.g. condomínio, conservação, limpeza de terrenos).</p> <p>1.3. Em 12/11/2025, encontram-se “sem contrato de arrendamento ativo”, segundo o IGFSS, 36,8 % do total de frações (55 % de frações habitacionais, 11,8 % de terrenos e os restantes 33,2 % de lojas, serviços, indústrias e arrecadações). De notar que parte do segmento habitacional nesta situação está em reabilitação (PRR ou Programa +Habitação).</p>
Insuficiências nos registos dos imóveis da SS e reduzida supervisão da qualidade dos dados inseridos	<p>1.4. O inventário dos bens imóveis da SS não está completo, nem é atualizado de forma sistemática, tendo sido, ainda, apuradas divergências de informação nas aplicações informáticas internas utilizadas, bem como a falta de conciliação entre os dados do IGFSS e da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e do Instituto dos Registos e do Notariado. O IGFSS indica 2 561 frações, enquanto a AT menciona 2 709, com um patrimonial tributário global de 207 M€.</p>
Insuficiências no sistema de controlo interno	<p>1.5. O sistema de controlo interno do IGFSS, na área da gestão patrimonial, possui as seguintes insuficiências:</p> <p>a) Os sistemas de informação utilizados ainda não possuem todos os módulos implementados, nem estão interligados entre si, de forma a permitir uma gestão eficaz do património imobiliário da SS. Esta situação tem obrigado à conciliação dos dados de forma manual;</p>

-
- b) O instituto ainda não dispõe de processos físicos ou digitais com informação essencial e agregada sobre todas as frações do património imobiliário da SS sob sua gestão;
 - c) Na amostra de processos analisados, identificaram-se casos de ocupação abusiva das frações, sem evidência de que o IGFSS tivesse conhecimento, nalguns casos, de quem são os atuais ocupantes e de que tenha adotado os mecanismos legais ao seu dispor para obstar à mesma;
 - d) Apesar de possuir alguns manuais de procedimentos específicos, existem outros domínios em que não se estabeleceram procedimentos a adotar, nomeadamente quanto à atualização das rendas em regime de renda livre e de cobrança da receita de rendas.
-

Dívida de rendas em regime livre e social aumentou 31%, sendo que, no regime livre, a renda média por metro quadrado é inferior à média nacional.

- 1.6. No período analisado, a dívida de rendas em regime livre e de rendas sociais aumentou de 2 M€ em 2021 para 2,7 M€ em 2024 (+31%).
 - 1.7. A receita média mensal das rendas em regime de renda livre (267 frações) corresponde a 601 euros. Mais de metade possui rendas inferiores a 250 euros (54,4%) e a renda média por metro quadrado é inferior à média nacional.
-

2. Recomendações

Medidas que visam melhorar a eficiência, a racionalidade e o sistema de controlo interno da gestão do património imobiliário do IGFSS

Ao Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.:

- 2.1. Providenciar a adoção de procedimentos mais eficazes para regularização das dívidas das entidades públicas envolvidas, incluindo, se necessário, a articulação com os membros do Governo da tutela;
 - 2.2. Implementar planos de arrendamento ou alienação das frações devolutas, dando prioridade às de maior potencial;
 - 2.3. Robustecer o sistema de controlo interno na área de gestão patrimonial;
 - 2.4. Reforçar o controlo da cobrança de rendas em dívida;
 - 2.5. Definir a política de atualização de rendas em regime livre, alinhando-as com os valores praticados no mercado nacional.
-

Seguimento: a entidade auditada aceitou as recomendações formuladas e o prazo de execução para a sua implementação.

(Relatório n.º 71/2025, homologado, por S. Ex.ª o Ministro de Estado e das Finanças, em 15/01/2026).