

**PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO
URBANA DO PORTO, EM, SA**

**RELATÓRIO & CONTAS
2020**

MARÇO 2021



Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação

Urbana do Porto, E.M., S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050-417 Porto

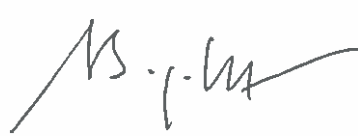
www.portovivosru.pt

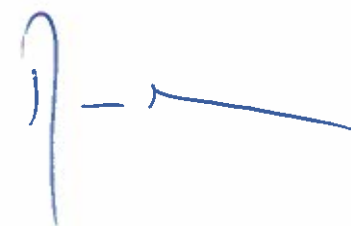


Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Relatório & Contas 2020

Aprovado em Conselho de Administração em 9 de março de 2021


N.º 11
Ced. Co. 11/2021



Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2020	11
I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	13
1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social	15
1.1. Designação e Capital Social	15
1.2. Objeto Social	15
1.3. Competências	15
2. Visão, Missão e Valores	17
3. Organização	17
4. Análise SWOT	19
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2020	21
1. Sumário	23
2. Eixos Estratégicos de Atividade	25
2.1. [E1] Centro Histórico do Porto	25
2.1.1. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”	25
2.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	27
2.1.3. Relatório de Monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto	28
2.1.4. Conclusão do Projeto do Morro da Sé	33
2.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana	34
2.2.1. ORU Campanhã - Estação	34
2.2.2. ORU Corujeira	35
2.3. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	36
2.3.1. Arrendamento de Frações Habitacionais da Sociedade	36
2.3.2. Reabilitação do Parque Habitacional do Município	36
2.3.3. Programa Porto com Sentido	37
2.4. [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade	39
3. Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos	41
3.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto	41
3.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto	41
3.3. Quarteirão de D. João I	41
4. Indicadores de Eficácia	42
5. Síntese do Património Próprio Reabilitado	45
5.1. Património por Reabilitar	45
5.2. Património em Processo de Reabilitação	46
5.3. Património Reabilitado	46
5.3.1. Frações Arrendadas	47
5.3.2. Frações para Arrendamento	48
5.3.3. Frações para Venda	48
6. Outras Atividades	49
6.1.1. Promoção e Divulgação	49
6.1.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	50
III – OUTRAS INFORMAÇÕES	51
1. Ações Desenvolvidas no âmbito dos Recursos Humanos	53
2. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	54
3. Cobertura de Risco	55
4. Perspetivas para 2021	55
5. Eventos Subsequentes	56

6.	Proposta de Aplicação de Resultados	56
7.	Informações Previstas no artigo 447.º do CSC	57
8.	Agradecimentos	57
	IV - RELATÓRIO DE CONTAS DE 2020	59
1.	Sumário	61
2.	Situação Patrimonial	63
2.1.	Ativo	63
2.1.1.	Ativo Não Corrente	63
2.1.2.	Ativo Corrente	65
2.1.2.1.	Inventários	66
2.1.2.2.	Diferimentos	67
2.1.2.3.	Caixa e Depósitos Bancários	67
2.2.	Passivo	68
2.2.1.	Passivo não Corrente	68
2.2.2.	Passivo Corrente	69
3.	Apuramento de Resultados	71
3.1.	Rendimentos	71
3.1.1.	Prestações de Serviços	71
3.1.2.	Transferências e Subsídios Correntes Obtido	s72
3.1.3.	Variação nos Inventários da Produção	72
3.1.4.	Trabalhos para a Própria Entidade	73
3.1.5.	Imparidades de Dívidas a Receber – Reversão	73
3.1.6.	Outros Rendimentos	73
3.1.7.	Impostos, Contribuições e Taxas / Juros e Rendimentos Similares Obtidos	74
3.2.	Gastos	74
3.2.1.	Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	74
3.2.2.	Fornecimentos e Serviços Externos	75
3.2.3.	Gastos com o Pessoal	76
3.2.4.	Imparidades de Dívidas a Receber – Perdas	76
3.2.5.	Outros Gastos	77
3.2.6.	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	78
3.2.7.	Juros e Gastos Similares Suportados	78
3.2.8.	Imposto sobre o Rendimento do Período	79
4.	Execução Orçamental	80
4.1.	Saldo Orçamental	81
4.1.1.	Receitas	83
4.1.2.	Despesas	84
4.1.3.	Caixa e Depósitos Bancários	84
4.2.	Resultado Líquido	85
5.	Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	87
	V - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	89
	VI – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	95
	VII – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	131
	VIII – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	137
	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	149
	RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	159

Índice de Figuras

Figura 1: Valores da Porto Vivo, SRU	17
Figura 2: Organograma	18
Figura 3: Matriz SWOT	19
Figura 4: Conservação e Ocupação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	27
Figura 5: Salvaguarda dos materiais de construção e orçamentação do edificado (b)	29
Figura 6: Oferta Hoteleira, 2008 e 2019 (e)	31
Figura 7: Número e Tipo de Equipamentos de Recolha de Resíduo no Centro Histórico do Porto (g)	31
Figura 8: Equipamentos de Solidariedade e Ação Social na Cidade do Porto (h)	32
Figura 9: Classificação das subsecções por nível de escolaridade completo no Concelho do Porto (h)	32
Figura 10: Transporte Coletivo e Estacionamento (i)	33
Figura 11: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	61
Figura 12: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	85

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Intervenções Arqueológicas no CHP entre 2012 e 2019 (c)	30
Gráfico 2: Alvarás de Obras e de Utilização emitidos entre 2010 e 2019 (d)	30
Gráfico 3: Direitos de Preferência no CHPPM entre 2012 e 2020 (f)	31
Gráfico 4: Estado do Património da Sociedade	45
Gráfico 5: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio	47
Gráfico 6: Número de Formações, por Tipo e Áreas de Formação	53
Gráfico 7: Variação nos Inventários da Produção	73

Índice de Tabelas

Tabela 1: Necessidade de Intervenção dos Prédios	28
Tabela 2: Ações Desenvolvidas no âmbito da Educação Patrimonial (a)	29
Tabela 3: Ações Desenvolvidas no âmbito de Dias Comemorativos (a)	29
Tabela 4: Incêndios Urbanos (g)	31
Tabela 5: Número de Residentes (h)	31
Tabela 6: Candidaturas Submetidas e Aprovadas	37
Tabela 7: Indicadores de Eficácia	43
Tabela 8: Balanço Sintético	63
Tabela 9: Ativo	63
Tabela 10: Ativo Não Corrente	64
Tabela 11: Ativo Corrente	65
Tabela 12: Inventários	66
Tabela 13: Caixa e Depósitos Bancários	68
Tabela 14: Passivo	68
Tabela 15: Passivo Não Corrente	69
Tabela 16: Passivo Corrente	70
Tabela 17: Demonstração dos Resultados	71
Tabela 18: Prestações de Serviços	72
Tabela 19: Outros Rendimentos	74

Tabela 20: Fornecimentos e Serviços Externos	75
Tabela 21: Gastos com o Pessoal	76
Tabela 22: Gastos em Propriedades de Investimento	77
Tabela 23: Juros e Gastos Similares Suportados	78
Tabela 24: Saldo Orçamental	82
Tabela 25: Resultado Líquido	86
Tabela 26: Indicadores de Eficiência	87
Tabela 27: Balanço	91
Tabela 28: Demonstração de Resultados	92
Tabela 29: Demonstrações das Alterações no Património Líquido	93
Tabela 30: Demonstração de Fluxos de Caixa	94
Tabela 31: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis	108
Tabela 32: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis	108
Tabela 33: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas	109
Tabela 34: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas	110
Tabela 35: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis	110
Tabela 36: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis	110
Tabela 37: Locações Operacionais – Locatário	111
Tabela 38: Contratos de Locação – Locador	111
Tabela 39: Financiamentos Obtidos	112
Tabela 40: Custos dos Financiamentos Obtidos	112
Tabela 41: Propriedades de Investimento	113
Tabela 42: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento	114
Tabela 43: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2020	114
Tabela 44: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2019	115
Tabela 45: Inventários – 2020 e 2019	117
Tabela 46: Variação da Produção 2020	118
Tabela 47: Variação da Produção 2019	118
Tabela 48: Réditos Reconhecidos	119
Tabela 49: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos	120
Tabela 50: Outras Contas a Receber	122
Tabela 51: Fornecedores	123
Tabela 52: Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente	123
Tabela 53: Estimativa de Imposto	124
Tabela 54: Diferimentos – Ativo/Passivo Corrente	126
Tabela 55: Distribuição dos Gastos com Pessoal	126
Tabela 56: Fornecimentos e Serviços Externos	127
Tabela 57: Valores recebidos do Acionista	129
Tabela 58: Demonstração de Desempenho Orçamental	133
Tabela 59: Demonstração da Execução da Receita	134
Tabela 60: Demonstração da Execução da Despesa	135
Tabela 61: Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimento	139
Tabela 62: Alterações Orçamentais da Receita	140
Tabela 63: Alterações Orçamentais da Despesa	141
Tabela 64: Operações de Tesouraria	142
Tabela 65: Situação dos Contratos	142
Tabela 66: Adjudicações por Tipos de Procedimentos	146
Tabela 67: Transferências e Subsídios Concedidos	146
Tabela 68: Transferências e Subsídios Recebidos	147

Lista de Abreviaturas

- AIIA** - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- ARUCHP** – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto
- BEI** – Banco Europeu de Investimento
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CHPPM** – Centro Histórico do Porto Património Mundial
- CMP** – Câmara Municipal do Porto
- CMVM** – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
- CSC** – Código das Sociedades Comerciais
- DE** – Documento Estratégico
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- FSE** – Fornecimentos e Serviços Externos
- GGCH** – Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial
- IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
- IMI** – Imposto Municipal Sobre Imóveis
- IMT** – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis
- IRC** – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
- IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado
- NCP** – Normas Contabilísticas Públicas
- NRAU** – Nova Lei do Arrendamento Urbano
- ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- PcS** – Porto com Sentido
- PDM** – Plano Diretor Municipal
- PGCHP PM** – Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto – Património Mundial
- RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal
- SIG** – Sistema de Informação Geográfica
- SNC** – Sistema de Normalização Contabilística
- SNC-AP** – Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas
- SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana
- SWOT** – *Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*
- UI** – Unidade de Intervenção
- UNESCO** – *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2020

✓
M
CA

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

14 ✓
G 11

1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social

1.1. Designação e Capital Social

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual.

O Capital Social da Porto Vivo, SRU, é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€, detido exclusivamente pelo Município do Porto desde 28 de dezembro de 2018.

A 6 de março de 2019, conforme o disposto na Deliberação Unânime por Escrito n.º 33, foi deliberada em Assembleia Geral da Sociedade a aprovação da alteração dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, bem como a designação dos Membros dos Órgãos Sociais.

1.2. Objeto Social

Conforme exposto no n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, na sua versão atual, a Porto Vivo, SRU, tem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

“a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

b) coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;

c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade.”

1.3. Competências

Para o exercício da sua atividade foram delegadas na Porto Vivo, SRU, as competências delimitadas pelo n.º 2 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, do teor que se transcreve:

- "a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- e) elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
- f) adquirir, alinear ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob a sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
- j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*
- k) prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
- l) exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;*
- m) todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob a sua gestão."*

2. Visão, Missão e Valores

A Porto Vivo, SRU apresenta como **Missão** a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, pretendendo, como **Visão**, ser a empresa parceira de referência nacional e internacional de quem pretende investir e habitar nas áreas de reabilitação urbana do Porto.

Os **Valores** da Sociedade, discutidos e elegidos por toda a estrutura de recursos humanos, inclusive direção e administração, traduzem o conjunto de princípios éticos que formam a conduta moral da Sociedade. Foram, assim, definidos, como o modo de agir da Porto Vivo, SRU perante os seus trabalhadores, os seus clientes, fornecedores, investidores, munícipes e da comunidade como um todo.

Deste modo, a Porto Vivo, SRU **ambiciona** promover a reabilitação urbana em **cooperação** com a comunidade, usando com **rigor** todas as suas **competências** a favor do **desenvolvimento** da cidade, de forma **responsável, transparente e sustentável**, de acordo com o diagrama exposto seguidamente:

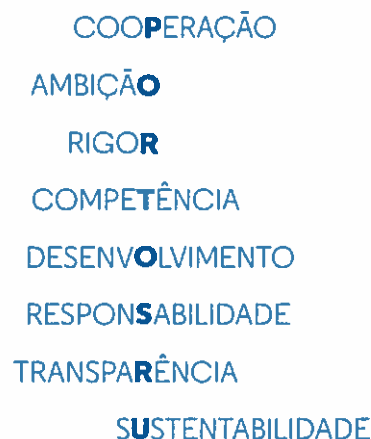


Figura 1: Valores da Porto Vivo, SRU

3. Organização

Tendo em consideração a alteração do objeto social da Porto Vivo, SRU, em consequência da mudança dos seus Estatutos, foi aprovado, em reunião do Conselho de Administração a 16 de julho de 2019, um novo organograma, por forma a dotar a Sociedade da capacidade necessária para executar a sua Missão.

Esta alteração, balizada numa estrutura flexível, focava, essencialmente, a obtenção de resultados através da possibilidade de adaptação da mesma, sem perda de eficiência, a alterações das circunstâncias. Deste modo, foi, igualmente, aprovada uma organização matricial, de geometria variável, em que cada umas das áreas funcionais se relaciona com as

demais, em torno de objetivos concretos, através de um ponto focal constituído por um, ou mais, colaboradores, conforme a necessidade exigida pelo projeto ou atividade.

Assim, a assunção da execução de projetos especiais que concorram com o normal funcionamento da empresa, tal como aconteceu no ano de 2020, em que a Sociedade abraçou o projeto Porto com Sentido, será possível, através do estabelecimento de pontos focais entre as diferentes áreas (de suporte e de operações), a formação de equipas que possam prosseguir os objetivos e se dissolvam assim que o projeto termine.

Comparativamente ao apresentado no final de 2019, o organograma da Sociedade a 31 de dezembro de 2020 refletia a inclusão de uma nova Unidade Orgânica, associada à Comunicação Empresarial (conforme deliberação do Conselho de Administração de 10 de agosto de 2020, Ata n.º 1168), bem como a ativação da Unidade Orgânica referente a I&D, através da contratação de um trabalhador que passou a liderar, no âmbito da estrutura flexível identificada anteriormente, o projeto Porto com Sentido (de acordo com a deliberação do Conselho de Administração de 18 de junho de 2020, Ata n.º 1159).

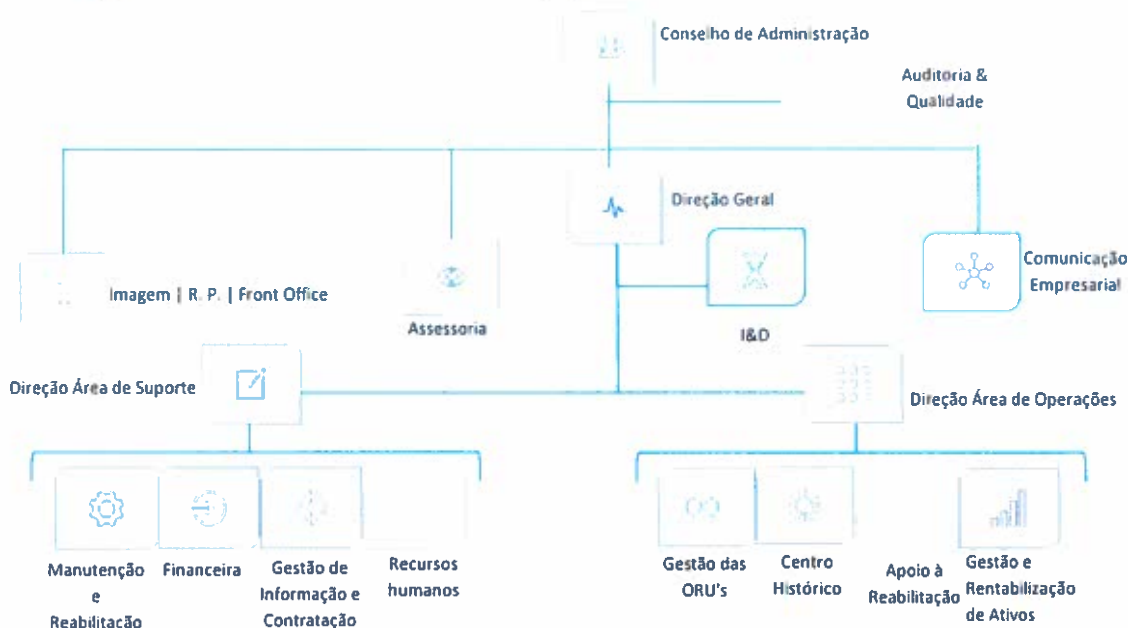


Figura 2: Organograma

De modo conclusivo, a empresa apresenta três unidades orgânicas que no final de 2020 não estavam funcionais, identificadas no esquema a laranja, não obstante o reconhecimento da respetiva necessidade e a efetiva instrução de procedimentos, nesse ano, que visem a sua concretização, assegurando, no entanto, o crescimento sustentável da Sociedade.

4. Análise SWOT

No final do ano de 2020, a Sociedade apresenta a análise SWOT apresentada na figura seguinte, tendo em consideração os desafios enfrentados e a estratégia desenvolvida para alcançar os objetivos definidos.

Não obstante as fraquezas identificadas, importa realçar que no exercício de referência deste relatório foram desenvolvidos esforços, quer ao nível orçamental, quer ao nível procedimental, no sentido de assegurar uma maior adequação da infraestrutura tecnológica, sendo exemplo disso a contratualização de serviços de reformulação da infraestrutura passiva de comunicações, suporte e internet, bem como a operacionalização de um sistema de gestão documental.

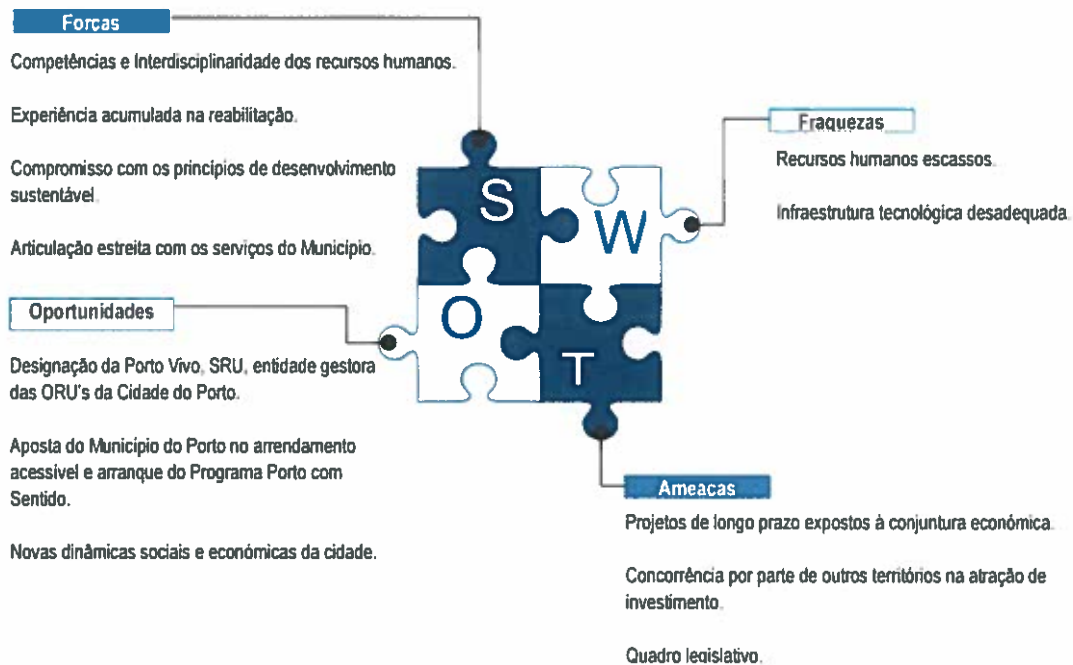


Figura 3: Matriz SWOT

De destacar, adicionalmente, que ao longo de 2020, as ameaças à atividade da Sociedade foram exponenciadas pela situação pandémica, tendo em consideração o impacto da mesma na conjuntura económica e financeira, quer nacional, quer internacional.

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2020

18
19

1. Sumário

O presente Relatório de Atividades pretende expor a evolução e o ponto de situação das atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o ano de 2020, tendo em consideração o definido no Plano de Atividades de 2020, integrado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024, aprovado em Assembleia Geral a 10 de outubro de 2019.

Deste modo, dada a reorientação e a reformulação da atividade da empresa face à exigência das novas atribuições, foram definidos, para o ano de 2020, quatro eixos estratégicos de atuação, assentes e balizados por dois vetores, designadamente, o alargamento do território onde a Sociedade atua (passando a atuar na zona oriental da cidade, para além da zona central e ocidental) e o alargamento das respetivas competências (passando a incluir a gestão dos edifícios destinados a habitação para arrendamento a rendas acessíveis e a intervenção nas "Ilhas do Porto"). A atividade da Sociedade ao longo do ano de 2020 fica, assim, preconizada, nos seguintes eixos:

- [E1] Centro Histórico
- [E2] Operações de Reabilitação Urbana
- [E3] Habitação para arrendamento a rendas acessíveis
- [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

De modo resumido, e no que concerne ao Eixo [E1], foram definidas quatro atividades basilares a desenvolver, designadamente, a elaboração do Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto", a criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara, a elaboração do Relatório de Monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto, bem como a conclusão do Projeto do Morro da Sé, apresentando as mesmas no final de 2020, e com exceção das atividades respeitantes ao Morro da Sé, uma taxa de execução superior a 70% dos indicadores definidos.

De relevar que o projeto Morro da Sé previa a celebração de contratos de reabilitação urbana associados à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, sendo que no primeiro caso a mesma não foi concretizada por o respetivo concurso lançado no final de 2019 ter ficado deserto, e no segundo caso, ter sido opção estratégica não avançar com o respetivo procedimento. Tais situações foram influenciadas pelo panorama económico nacional/mundial, face à situação pandémica vivida. Ainda neste âmbito, salientamos que foi lançado o procedimento e iniciada a empreitada de reabilitação da Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo, de que resultarão 14 novas frações habitacionais a integrar o mercado de arrendamento acessível.

Incluídas no Eixo [E2] estão, assim, as atividades que permitiram o planeamento, a programação e o desenvolvimento das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, verificando-se uma execução de 100%, na quase totalidade, dos indicadores definidos, porquanto a Sociedade terminou o ano de 2020 com a apresentação do documento que contempla os objetivos das duas ações, estando, assim, criadas as condições para iniciar a respetiva execução no exercício de 2021.

Para a prossecução dos objetivos definidos no Eixo [E3] foram desenvolvidas atividades e instruídos os procedimentos necessários que permitissem o arrendamento, ainda em 2020 e no início de 2021, a preços acessíveis, de vinte e duas frações habitacionais pertencentes ao património da Sociedade, bem como o subarrendamento, no início de 2021, das dezanove frações integradas no Programa Municipal "Porto com Sentido", em dois concursos que ocorreram/ocorrerão entre dezembro de 2020 e março de 2021, tendo em consideração a nomeação da Porto Vivo, SRU como entidade gestora do mesmo (preconizada na celebração do 1.º Aditamento ao Contrato-Programa, a 20 de maio de 2020), decorrente da consulta pública para contratação de arrendamento que decorreu entre 15 de julho e 11 de dezembro, o qual permitiu tomar de arrendamento um conjunto de 49 imóveis. Adicionalmente, e tendo em vista o desenvolvimento do respetivo objetivo, foi concluída a análise de vocação para arrendamento acessível de 227 unidades patrimoniais municipais, no âmbito do trabalho realizado por um grupo do qual a Porto Vivo, SRU fez parte, permitindo a integração na esfera de gestão da Sociedade no ano de 2021 de parte das mesmas.

No âmbito da execução do Eixo [E4], e tendo em consideração a cessão parcial da posição contratual referente ao "Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas", celebrada entre o Município do Porto, a Domus Social, E.M. e a Porto Vivo, SRU, foi possível, no ano de 2020, conduzir as ações necessárias para a execução do "Programa Estratégico As Ilhas do Porto: Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas do Porto", no que respeita, principalmente, e ainda que apenas a uma taxa de 10%, à criação do núcleo de gestão que teve a seu cargo a delineação do planeamento necessário ao desenvolvimento do mesmo.

Apesar de não incluídas em qualquer eixo estratégico, importa realçar as atividades desenvolvidas relativamente ao processo de reabilitação urbana do Quarteirão Carlos Alberto, que permitiram, assim, desbloquear situações que se prolongavam há vários anos, entre as quais, a determinação e o pagamento da contrapartida ao proprietário da parcela 6 pela respetiva aquisição e a criação das condições necessárias para que a empreitada de reabilitação possa iniciar em 2021, bem como a consignação da empreitada de reabilitação referente à

parcela 14, resultando em novas frações a integrar o programa arrendamento a preços acessíveis da Sociedade.

Importa destacar que a atual situação pandémica exaltou alguns condicionalismos que travaram o normal desenvolvimento das atividades previstas para o ano de 2020, tendo, assim, impacto ao nível da execução dos objetivos definidos, na medida em que:

- Restringiu a realização de reuniões de trabalho, de levantamentos cadastrais, prediais e sociais, bem como de vistorias, adiando a formação da base documental necessária para a elaboração de relatórios;
- Suspendeu a execução de programas comunitários, designadamente, do Projeto "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites" e do "Programa Estratégico As Ilhas do Porto: Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas do Porto", prorrogando a apresentação dos respetivos resultados para 2021;
- Desincentivou a realização de investimento por parte de Privados, dada a incerteza associada ao funcionamento da economia, culminando na não celebração de contratos de reabilitação urbana e no adiamento de decisões estratégicas para o exercício de 2021;
- Estendeu o prazo associado à realização dos procedimentos necessários para a atribuição de frações habitacionais a preços acessíveis, no que respeita ao apoio à apresentação de candidaturas, à realização de sorteios e/ou à celebração dos respetivos contratos de arrendamento.

2.Eixos Estratégicos de Atividade

2.1.[E1] Centro Histórico do Porto

2.1.1.Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar"

Durante o ano de 2020, e no âmbito do projeto "AtlaS-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites", foi dada continuidade à elaboração dos conteúdos para o Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar, procedendo-se à atualização e tratamento de diversos indicadores, tais como, os relacionados com o número de operações urbanísticas, com o estado de conservação e ocupação do edificado, com as intervenções arqueológicas no CHP, com novos

registros ou cancelamento dos alojamentos locais, bem como com a monitorização dos direitos de preferência.

Na sequência da declaração do Estado de Emergência e das medidas preventivas de combate à doença COVID-19 adotadas a nível municipal, a Porto Vivo, SRU, foi notificada pela CMP da suspensão da execução do contrato, nos termos do artigo 297.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), com efeitos a partir do dia 16 de março de 2020, tendo o mesmo sido retomado em 22 de junho de 2020. Por outro lado, o Projeto "Atlas.WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites", pelas mesmas razões já referidas, sofreu, igualmente, uma prorrogação automática por parte da entidade de gestão, Programa INTERREG Espaço Atlântico, pelo que a data de conclusão passou a ser maio de 2021.

Esta situação repercutiu-se ao nível da execução das atividades, porquanto apenas no mês de outubro foram nomeados os representantes das direções municipais e das empresas municipais para participarem nas reuniões de trabalho e darem os seus contributos para o novo Plano, nomeadamente, sobre as ações efetuadas e a propor, bem como quanto ao modelo de gestão a definir e a implementar. Esta nomeação permitiu que ao longo do quarto trimestre fossem realizadas dez reuniões com tais representantes, através das quais foram recebidos os contributos necessários para elaboração do capítulo do diagnóstico.

Não obstante, a Sociedade contou, ao longo do ano, com o apoio técnico/científico da equipa constituída por docentes especialistas que pertencem às Faculdade de Engenharia (FEUP), Faculdade de Arquitetura (FAUP), Faculdade de Economia (FEP) e Faculdade de Letras (FLUP) da Universidade do Porto, tendo sido realizadas apenas oito reuniões de trabalho com a mesma, em virtude dos constrangimentos causados pela pandemia, que impôs, igualmente, a interrupção do contrato celebrado entre o Município do Porto e a Universidade do Porto.

De relevar que a situação pandémica trouxe, de imediato, preocupações pelos riscos causados na perda de turismo com grande incidência no CHP, nos usos dos edifícios, nas atividades e na economia em geral. A equipa responsável pelo PGCHP PM sentiu a necessidade e a oportunidade de repensar o futuro sobre novas condições, onde o turismo é desejável e necessário, mas onde é possível, neste novo contexto, modelar o equilíbrio entre a função habitacional e o alojamento local. Esta nova abordagem para o futuro foi já inserida no desenvolvimento do Plano, e integra as preocupações e estratégias do Município.

2.1.2.Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

No âmbito da delimitação da Unidade de Intervenção (UI) de Santa Clara, foi desenvolvido, ao longo de 2020, o diagnóstico com base nos levantamentos locais e documentos complementares, designadamente, através da realização de vistorias de identificação do estado de conservação do edificado e verificação das intervenções necessárias, bem como do levantamento de informações de carácter social, mormente: identificação de proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos, e de moradores.

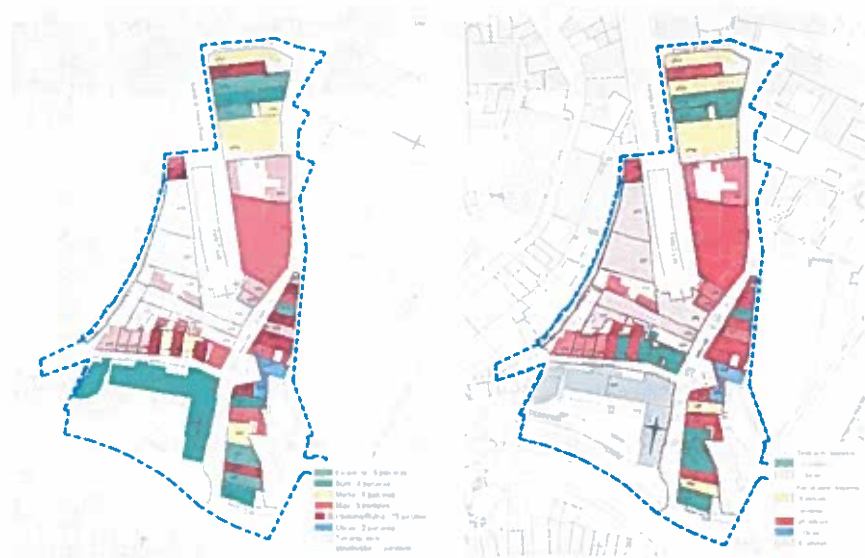


Figura 4: Conservação e Ocupação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

Além disso, as reuniões realizadas com proprietários e investidores, para a discussão das propostas que estão a ser desenvolvidas e análise dos pareceres da DRCN, bem como os contactos desenvolvidos com a FEUP e com a Metro do Porto, com o intuito de perceber qual a melhor forma de se desenvolver o estudo relativo às medidas a implementar para a redução do ruído e vibrações causadas pela passagem do metro na ponte Luiz I, permitiram desenvolver, durante o ano, vários capítulos do documento de delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara, estando ainda, no entanto, por aprovar, algumas ações nele explanadas.

✓
M
G U

Tabela 1: Necessidade de Intervenção dos Prédios

Nota: "Outros", incluem as parcelas: S04, VP02, VP04, F01, V02, 4 Anexos V09, V22, V24, V25; Terrenos. Estão consideradas 6 parcelas sem construção e a parcela 20 que corresponde à Viela das Indulgências.

2.1.3. Relatório de Monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto

Para a elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto (CHP), considerou-se ser de aproveitar as sinergias de informação do Plano de Gestão e Sustentabilidade, em curso no âmbito do projeto AtlaS-WH.

	Habitação		Hab. / Com. / Serv.		Outros		Terrenos		Totais	
	UN	AE/m2	UN	AE/m2	UN	AE/m2	UN	AE/m2	UN	AE/m2
Sem intervenção	1	84,00	3	1 010,92	1	170,70			5	1 265,62
Ligeira	2	637,00			2	2 813,24			4	3 450,24
Média	4	623,70	3	4 258,82					7	4 882,52
Profunda	21	3 369,06	2	258,33	2	1 385,77			25	4682,86
Demolições/ Limpezas					4	64,19	2	144,09	6	208,28
Obras			2	612,00					2	612,00

Deste modo, e apesar de o referido relatório não ter sido finalizado em 2020, todo o trabalho de levantamento, diagnóstico e recolha de informação foi executado, tendo sido efetuada uma compilação e tratamento de indicadores de informação enviada pelos representantes da CMP/empresas municipais e de outras entidades externas, relativamente a atividades e seu desempenho no CHPPM, designadamente quanto¹:

- a. Ao número de ações de sensibilização e educação da comunidade para a importância e significado do Centro Histórico do Porto Património Mundial;
- b. À salvaguarda dos mais variados materiais de construção e ornamentação do edificado (indicadores do Banco de Materiais);
- c. Às intervenções arqueológicas no CHP;
- d. À dinâmica urbanística no CHP entre 2010 e 2019;
- e. À oferta hoteleira;
- f. À dinâmica dos direitos de preferência
- g. Ao ambiente, clima e riscos;
- h. À população, comunidades e estrutura social;
- i. À rede e mobilidade no CHPPM.

¹ Nas páginas seguintes serão apresentados dados obtidos através deste trabalho, sendo os mesmos associados aos indicadores de acordo com a alínea evidenciada na respetiva legenda

As ilustrações seguintes retratam alguns dos resultados obtidos ao longo dos anos, após a elaboração do 1.º Plano de Gestão em 2008 e a aprovação da ARU CCHPM em 2012 e que contribuirão para a elaboração do presente relatório e alínea traduz o indicador associado.

Tabela 2: Ações Desenvolvidas no âmbito da Educação Patrimonial (a)

Designação	Datas	Público-alvo	Total de participantes
O Meu Porto é Património Mundial ¹	2012-2020	2º Ciclo Ensino Básico (CEB) - Rede pública e privada	3446
Porto Acolhe ²	2016-2020	Estudantes universitários	171
Descobre a tua Cidade (CHPPM e Buffer Zone)	2010-2020	Secundário e profissional da rede pública e privada	585
Passeios com arte (CHPPM e Buffer Zone)	2016/2017	2º e 3º CEB e Secundário	245
Programa Porto de Crianças	1995 - 2020	Educação Pré-escolar e 1º Ciclo do Ensino Básico (CEB) da rede pública	6.080

¹ No ano letivo de 2017/2018, este projeto foi reorganizado, no âmbito do projeto Atlas WM, dando origem a um novo programa: Porto Património Mundial – Quem Cuida? No ano letivo de 2018/2019 o projeto não foi desenvolvido por estar a ser reestruturado. Os dados do ano letivo de 2019/2020, Porto Património Mundial – Quem Cuida?, apontam para um total de 341 participantes, que foram na coluna "Total de participantes".

² Este projeto é constituído por uma parceria entre o Departamento Municipal de Gestão Cultural e a Divisão Municipal da Juventude. [Clique de confirmação de dados.](#)

Tabela 3: Ações Desenvolvidas no âmbito de Dias Comemorativos (a)

DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	
	2008-2019
Nr de ações programadas ¹	916
Nr de participantes registados ²	28605
¹ Estas ações incluem: visitas guiadas, visitas livres, pedipaper, exposições, oficinas/ workshops, atividades lúdicas, conferências/ palestras, concertos/ música, cinema/ projeção multimédia, teatro/ artes performativas, cruzeiro/ circuito em transporte turístico, gastronomia e outros.	
² Os dados são insuficientes para se aferir o nr. de participantes registados em 2018.	
DIA INTERNACIONAL DOS MONUMENTOS E SÍTIOS	
	2010-2019
Nr de atividades desenvolvidas	74
Nr de atividades desenvolvidas no CHPPM	40
Nr de participantes efetivos ¹	832
¹ Os dados são insuficientes para se aferir o nr. de participantes registados nos anos de 2010, 2011, 2012, 2013 e 2018.	
JORNADAS EUROPEIAS DO PATRIMÓNIO	
	2010-2020
Nr de atividades desenvolvidas	133
Nr de atividades desenvolvidas no CHPPM	35
Nr de participantes efetivos	s/d

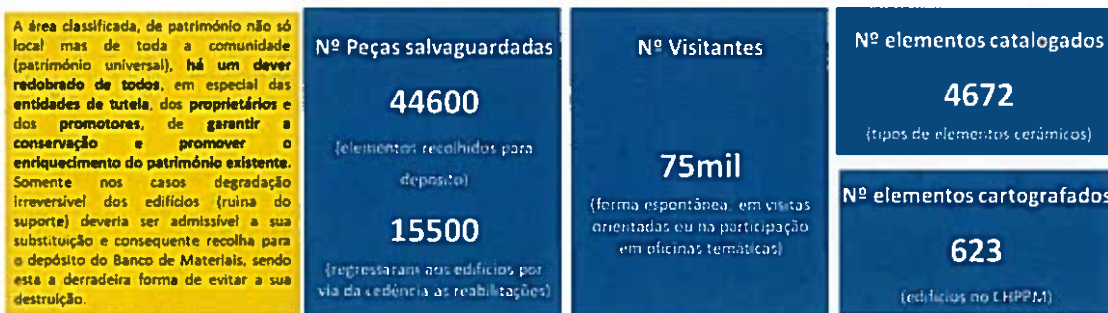
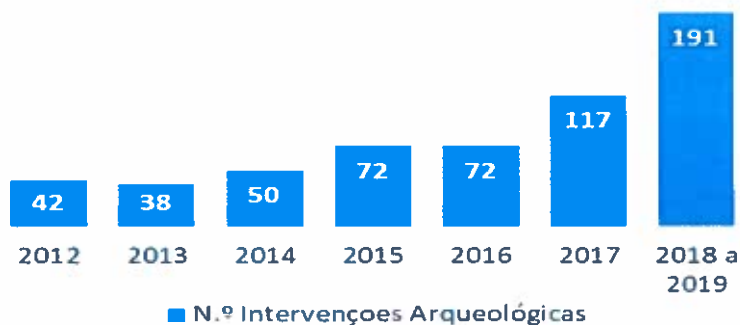


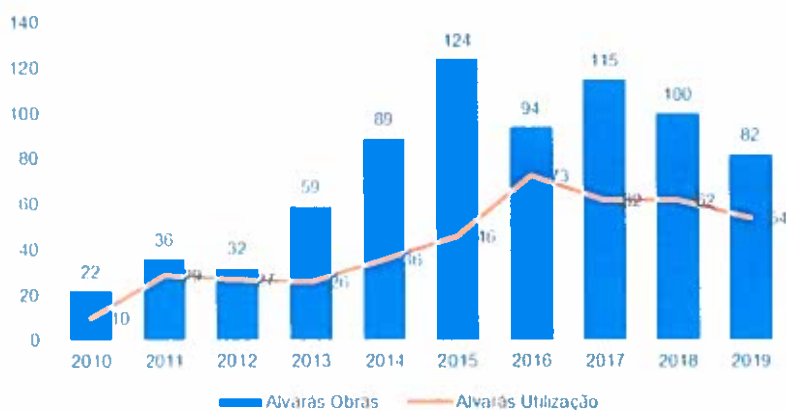
Figura 5: Salvaguarda dos materiais de construção e orçamentação do edificado (b)

✓
NA
19/11



Nota: Na área do CHPPM, todas as obras de reabilitação, quer no edificado, quer no espaço público, com afetação do subsolo, implicam a realização prévia de sondagens e o acompanhamento arqueológico, cujo plano de trabalhos requer a aprovação das entidades de tutela, em específico, a Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN) e o Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I.P. DGPC.

Gráfico 1: Intervenções Arqueológicas no CHP entre 2012 e 2019 (c)



Nota: Entre 2010 e 2019, foram emitidos 753 alvarás de obras, resultando numa reabilitação de 688 edifícios. O gráfico mostra o crescimento da reabilitação nos últimos 10 anos, medida pelo número de alvarás de obras emitidos e alvarás de utilização, conseguimos verificar que 2015 e 2017 foram os anos de maior impacto na reabilitação.

Gráfico 2: Alvarás de Obras e de Utilização emitidos entre 2010 e 2019 (d)



Nota: A oferta hoteleira tem vindo a crescer desde 2008, contribuindo para a reabilitação de edifícios de maiores dimensões (abandonados, em risco de perda do seu valor patrimonial). Neste âmbito, parcelas de menores dimensões, foram reabilitadas, fruto de uma nova oportunidade de negócio: o Alojamento Local. Não obstante, o Alojamento Local teve impacto no mercado habitacional, na medida em que diminuiu a oferta de fogos para habitação permanente (aumento do custo da mesma). Por outro lado, gerou a revitalização do comércio, criou atividades de proximidade, de emprego e crescimento da economia.

Figura 6: Oferta Hoteleira, 2008 e 2019 (e)



Nota: No ano de 2018 atingiu-se o pico do número de comunicações de direitos de preferência, sendo de destacar que nos dois últimos anos grande parte das transações dizem respeito a frações reabilitadas.

Gráfico 3: Direitos de Preferência no CHPPM entre 2012 e 2020 (f)



Nota: Nos últimos anos tem se verificado um aumento da quantidade de resíduos urbanos na Cidade do Porto e igualmente no Centro Histórico. Este aumento reflete um incremento do consumo associado às melhores condições de vida, bem como um aumento exponencial do turismo. Os serviços municipais têm procurado reforçar, substituir e modernizar os equipamentos de recolha de resíduos na cidade.

Figura 7: Número e Tipo de Equipamentos de Recolha de Resíduos no Centro Histórico do Porto (g)

Tabela 4: Incêndios Urbanos (g)

Incêndios Urbanos										
Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
N.º	2	13	21	6	7	3	6	6	17	14
Fornecedor: Batalhão Sapadores Bombeiros										
Periodicidade: Anual										

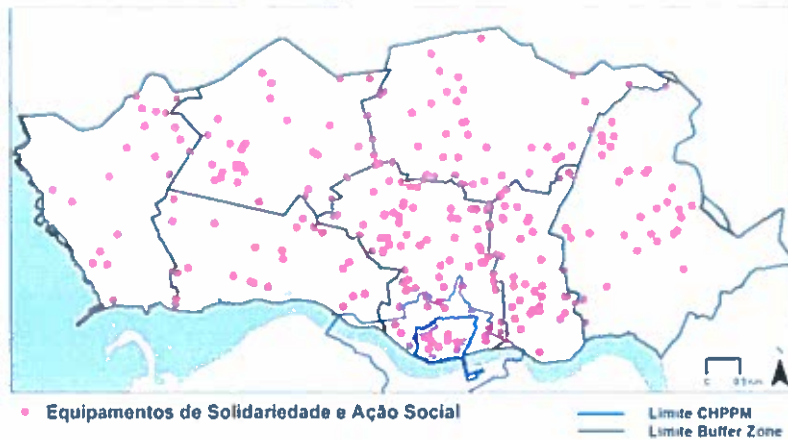
Nota: A Nos últimos 10 anos, foram contabilizados 95 processos de ocorrência dos mais variados tipos de incêndios no Centro Histórico do Porto Património Mundial: 23 em edifícios habitacionais; 11 incêndios na hotelaria e restauração, 9 incêndios em edifícios degradados ou devolutos; 52 outros não especificados.

Tabela 5: Número de Residentes (h)

Nº de residentes	2001	2011	2020 (previsão)
Porto	263.131	237.591	229.324
Freguesia do CH		40.440	37.686
CHP PM	7.000	5.095	4.000

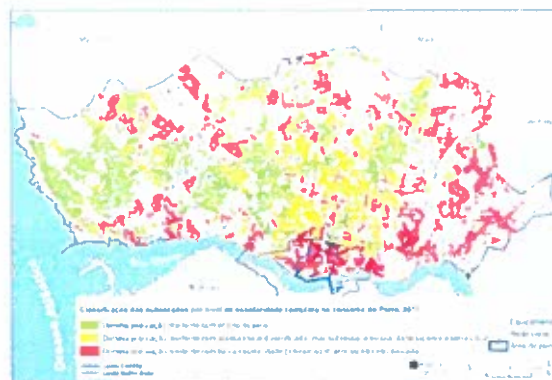
✓
H
U
15

Nota: A cidade do Porto registou, nos censos de 2001 e 2011, uma perda de população, verificando-se, o mesmo na freguesia onde se insere o território do Centro Histórico do Porto Património Mundial. Dados estimados para 2020 preveem que, a nível da cidade, o n.º de residentes poderá apresentar um ligeiro crescimento relativamente a 2019 (216.606 residentes). Já o CH que tem vindo a perder residentes, podendo se verificar, no futuro, uma inversão deste registo, dadas as estratégias habitacionais do município para este território.



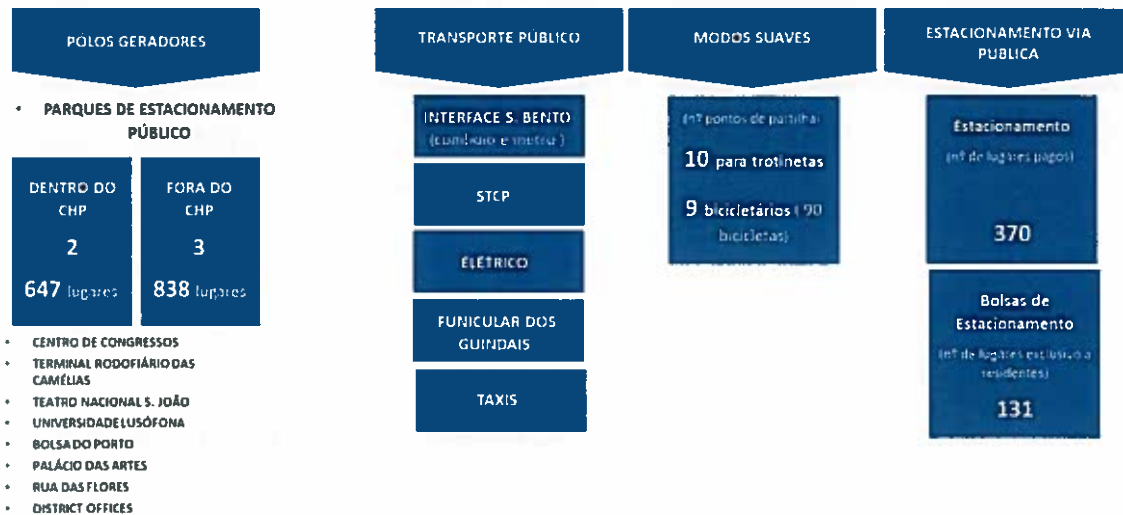
Nota: A concentração de equipamentos na freguesia onde se insere o CHP Património Mundial, representa 34% da cidade.

Figura 8: Equipamentos de Solidariedade e Ação Social na Cidade do Porto (h)
(Fonte: CMP, Carta Social-GEP/MSS, Porto Vivo, SRU (adaptado))



Nota: A população do CH apresenta várias fragilidades em comparação com o restante território da Cidade, possui mais idosos (com mais de 65 anos) a viver sós; um nº de desempregado mais alto; um nº maior de famílias com poder económico baixo e uma escolaridade mais baixa.

Figura 9: Classificação das subsecções por nível de escolaridade completa no concelho do Porto (h)
Fonte: fonte de dados INE, Censos (2011), Porto Vivo, SRU (adaptado)



Nota: A mobilidade e os transportes desempenham uma função fundamental na competitividade e sustentabilidade do Centro Histórico. Para além das necessidades de deslocação, acessibilidade e estacionamento da população residente, é necessário conciliar o tráfego de atravessamento e a dimensão da procura turística. O Município tem vindo a implementar várias medidas ao longo do tempo, tendo em vista a melhoria da mobilidade neste território.

Figura 10: Transporte Coletivo e Estacionamento (i)

2.1.4. Conclusão do Projeto do Morro da Sé

Para o exercício de 2020 foi prevista a intervenção da Sociedade em diferentes projetos no Morro da Sé, designadamente, na Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo, na criação da Residência de Estudantes e na Unidade de Alojamento Turístico.

Assim, e no que respeita à operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo, localizada na Unidade de Intervenção do Seminário e abrangendo um total de cinco edifícios, e da qual resultarão catorze frações habitacionais e quatro frações comerciais e/ou destinadas a serviços, foram desenvolvidos, em 2020, os projetos de especialidades e o projeto de execução, permitindo que em agosto fosse lançado o concurso público para a respetiva empreitada de reabilitação. Neste seguimento, em 4 de dezembro, efetuou-se a consignação da mesma, tendo sido iniciados os respetivos trabalhos nesse mês e rececionado o primeiro auto.

Relativamente ao Concurso Público para a construção de uma Residência de Estudantes, lançado em dezembro em 2019, foi deliberado, pelo Conselho de Administração, e em resultado do contexto de estado de emergência verificado e da situação pandémica que se atravessa, prorrogar o prazo para apresentação de propostas até 31 de outubro de 2020. O respetivo concurso ficou deserto, sendo reflexo das implicações da pandemia na economia e na quebra da disponibilidade dos promotores em investir, sendo que, atualmente, se encontra em análise a revisão das condições do mesmo.

Handwritten marks: a checkmark, a signature, and the initials 'CSH'.

No que respeita ao procedimento relativo à criação da Unidade de Alojamento Turístico, e apesar das peças do procedimento estarem praticamente concluídas, tendo em consideração a situação social/económica que o país atravessa, com particular os seus efeitos no setor do turismo, houve uma necessidade de reavaliação do modelo de concurso.

2.2.[E2] Operações de Reabilitação Urbana

2.2.1.ORU Campanhã - Estação

Em julho de 2019 a Porto Vivo, SRU foi designada como entidade gestora da ORU de Campanhã – Estação, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto. Neste âmbito, para o exercício de 2020 foram especificadas as diferentes atividades que culminariam na elaboração de um relatório final que contemplasse os objetivos da ação, documento este que foi elaborado conforme o previsto.

Para o efeito, e a acrescer ao estudo efetuado sobre o Masterplan da Zona Oriental da Cidade e dos documentos que constituem a ORU de Campanhã-Estação, procedeu-se à avaliação e acompanhamento da dinâmica do mercado imobiliário, através do registo e análise das comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como à sua delimitação em planta, tendo sido monitorizadas, adicionalmente, as operações urbanísticas em apreciação na Direção Municipal de Urbanismo, bem como dos projetos previstos para os principais eixos viários

Ao longo de 2020, foi ainda concluída a atualização do levantamento e diagnóstico do estado de conservação do edificado das zonas da Lomba, Vera Cruz e Mira. Esta atualização não se limitou à identificação dos edifícios em mau estado de conservação e ruína, cujo total ascendeu a 59 edifícios, abrangendo, igualmente, o levantamento de todo o edificado e a atualização das fichas do estado de conservação em que se baseou a elaboração do programa estratégico da ORU, num total de 422 edifícios.

Com vista à promoção da reabilitação daqueles edifícios, a Sociedade encetou os procedimentos necessários para a identificação dos respetivos proprietários², bem como para a realização de reuniões com os mesmos³, com vista a perceber quais as estratégias que estes têm

² Não foi possível identificar catorze proprietários.

³ Apenas sete proprietários se mostraram disponíveis para a realização de reuniões. No entanto, no seguimento das mesmas, todos demonstraram intenção de reabilitar os respetivos prédios.

desenvolvidas relativamente aos prédios, no que respeita, designadamente, ao respetivo processo de reabilitação, bem como de fornecer informação quantos aos benefícios fiscais e incentivos municipais associados à reabilitação urbana, em virtude da localização em ARU.

2.2.2. ORU Corujeira

A Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2019, tendo sido a Porto Vivo, SRU designada como entidade gestora competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão, mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto, bem como das demais competências legais. Conforme o estabelecido para a ORU de Campanhã-Estação, também para o exercício de 2020, a Sociedade previu elaborar o relatório final que contemplasse os objetivos finais da ação, tendo o mesmo ficado concluído.

Deste modo, durante o ano de 2020, foi concluído todo o processo de análise documental dos elementos que constituem a ORU, tendo sido iniciados os trabalhos que visam a caracterização e o estudo do território, de modo a planear e programar a futura intervenção, bem como efetuado o acompanhamento dos projetos estruturantes do Antigo Matadouro Industrial do Porto, do concurso de ideias para a Praça da Corujeira e do projeto de arrendamento acessível do Monte Bela.

De igual modo, e no sentido de avaliar a evolução da dinâmica do mercado, efetuou-se o registo e análise de todas as comunicações para o exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como a sua delimitação em planta, tendo-se procedido, adicionalmente, ao levantamento e registo do estado de conservação de todo o edificado localizado na Zona da Corujeira e que se situa no eixo Matadouro, Praça da Corujeira e Monte da Bela, num total de 252 edifícios, dos quais 14 apresentavam um estado de conservação de muito mau a mau.

Tendo como objetivo a promoção da reabilitação daqueles edifícios, a Sociedade encetou os procedimentos necessários para a identificação dos respetivos proprietários⁴, bem como para a realização de reuniões com os mesmos⁵, com vista a perceber quais as estratégias que estes têm desenvolvidas relativamente aos prédios, no que respeita, designadamente, ao respetivo

⁴ Não foi possível identificar quatro proprietários.

⁵ Apenas seis proprietários se mostraram disponíveis para a realização de reuniões. No entanto, no seguimento das mesmas, todos demonstraram intenção de reabilitar os respetivos prédios, havendo, de facto, alguns processos de licenciamento em curso.

✓
14
15/11

processo de reabilitação, bem como de fornecer informação quantos aos benefícios fiscais e incentivos municipais associados à reabilitação urbana, em virtude da localização em ARU.

2.3.[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

2.3.1.Arrendamento de Frações Habitacionais da Sociedade

Ao longo do ano de 2020, a Sociedade conduziu dois concursos, sob a forma de sorteio, para atribuição de frações habitacionais pertencentes ao seu património, em regime de arrendamento acessível, um dos quais iniciado em janeiro de 2020 e o outro em outubro.

Relativamente ao primeiro procedimento, o mesmo concluiu-se no terceiro trimestre de 2020, através da celebração de onze contratos de arrendamento, no total de quinze habitações⁶ incluídas no respetivo sorteio, através do qual foram rececionadas e analisadas 330 candidaturas. Este diferimento entre o início do procedimento e a sua concretização, deveu-se, tal como na execução das restantes atividades programadas para o exercício de 2020, aos constrangimentos provocados pela situação pandémica, culminando a que apenas fosse possível realizar o respetivo sorteio a 14 de julho, através de ato público.

Já no terceiro trimestre de 2020, foi implementado e lançado, a 26 de outubro, um novo concurso por sorteio de arrendamento acessível de 10 habitações, cuja tramitação decorreu totalmente *on-line*, através de uma plataforma eletrónica disponibilizada no site da Porto Vivo, SRU, para submissão das candidaturas, que se totalizaram em 200. A análise das candidaturas decorreu simultaneamente com a respetiva submissão, tendo o respetivo sorteio sido realizado no mês de janeiro de 2021.

2.3.2.Reabilitação do Parque Habitacional do Município

Com vista à execução do processo de reabilitação do parque habitacional do Município do Porto, e no âmbito da futura transferência de um conjunto de imóveis do património municipal para a gestão da Porto Vivo, SRU, procedeu-se ao levantamento, caracterização e posterior elaboração de um relatório sobre 227 unidades (frações e prédios ou parte de prédios). A avaliação da respetiva colocação em regime de arrendamento acessível aguarda decisão superior, no que concerne ao respetivo enquadramento na Estratégia Local do Município.

⁶ Deste total foram atribuídas catorze frações no sorteio, tendo se verificado a desistência de três interessados, entre a fase do sorteio e de celebração dos contratos de arrendamento.

2.3.3. Programa Porto com Sentido

A Porto Vivo, SRU, é a entidade gestora do Programa Porto com Sentido (aprovado em reunião privada do Executivo Municipal, de 11 de maio de 2020, e em Assembleia Municipal, em sessão extraordinária de 18 de maio de 2020), tendo dado origem ao primeiro aditamento ao contrato programa celebrado com o Município do Porto, em 20 de maio de 2020, de forma a assegurar, quer a respetiva competência, quer a acomodação dos custos de gestão previstos, através do subsídio à exploração aí definido.

Na sequência da consideração, por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., da compatibilidade do Programa Municipal "Porto com Sentido" com o Programa de Arrendamento Acessível, no âmbito do previsto no art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, no dia 15 de julho de 2020 a Sociedade deu início à Consulta Pública para contratação de arrendamento, cujo Regulamento havia sido aprovado em Conselho de Administração da Sociedade no dia 6 de julho de 2020, tendo o mesmo decorrido até final de 2020.

Neste âmbito, durante o segundo semestre de 2020, a Porto Vivo, SRU, foi contactada por cerca de 250 proprietários que demonstraram interesse em receber informação detalhada sobre o Programa, tendo sido submetidas, até dia 11 de dezembro de 2020, 69 candidaturas, 18 das quais correspondentes a Alojamentos Locais, por parte de 47 proprietários.

Este procedimento permitiu a realização de quatro PVAIs (Processos de Verificação e Aceitação de Imóveis) durante o ano de 2020, considerando-se um conjunto de 32 imóveis aprovados. Os dois últimos PVAIs realizados já em 2021 permitiram aprovar um conjunto de 17 imóveis, totalizando 49 habitações que integraram o Programa, conforme tabela seguinte:

Tabela 6: Candidaturas Submetidas e Aprovadas

Freguesias	N.º Candidaturas Submetidas					N.º Candidaturas Aprovadas						
	Tipologia				Totais	AL	Tipologia				Totais	AL
	T0	T1	T2	T3			T0	T1	T2	T3		
Bonfim	5	8	3	3	19	2	4	6	2	2	14	1
Campanhã			2		2	1			2		2	1
Paranhos		7	1	1	9			7			7	
Ramalde			1		1				1		1	
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde			1		1						0	
UF Centro Histórico do Porto	10	14	6	5	35	15	5	12	4	4	25	8
UF Lordelo do Ouro e Massarelos		1		1	2						0	
Totais	15	30	14	10	69	18	9	25	9	6	49	10

O primeiro concurso de subarrendamento das primeiras 7 habitações, situadas em Ramalde e na Baixa da cidade do Porto, decorreu entre 30 de novembro de 2020 e 15 de janeiro de 2021, o qual obteve 115 candidaturas submetidas.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Para toda a instrução do processo associado ao Programa, a Sociedade desenvolveu uma plataforma eletrónica específica, integrada no site oficial, que permitiu a receção de candidaturas de proprietários e arrendatários e gestão e comunicação integrada dos respetivos processos de candidatura.

A par, foram desenvolvidos ainda os procedimentos em modo de fluxograma e instruções de trabalho, os quais foram articulados com as instruções de trabalho do Município do Porto, assegurando desta forma a célere e fluida apreciação dos diferentes procedimentos de adjudicação e de gestão dos processos de arrendamento e subarrendamento.

No sentido de dar a conhecer o Programa a proprietários e investidores, foram realizadas reuniões, no âmbito das quais foram também recolhidos comentários e sugestões de melhoria. Ainda, e de modo a apurar o interesse do Programa junto de potenciais investidores, bem como refletir sobre como melhorar as suas Condições Gerais, foram promovidas reuniões com diversas sociedades de advogados. Adicionalmente, contaram-se reuniões com entidades associativas de forma a incrementar a divulgação do Programa, incluindo-se a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal e Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal (havendo sido preparada propostas de protocolo com cada uma das associações), Ordem dos Contabilistas Certificados e o Balcão do Senhorio.

A experiência de mais de 6 meses de vigência do Programa PcS, com o lançamento da primeira consulta pública de arrendamento, aliada à reflexão entretanto feita pelo grupo de trabalho criado no seio da Porto Vivo, SRU e à ponderação do feedback recebido na sequência da auscultação realizada junto de diferentes intervenientes públicos e privados, permitiram detetar algumas limitações das Condições Gerais do Programa PcS. Estas limitações foram ultrapassadas por via da primeira alteração às Condições Gerais, aprovada em reunião da Câmara Municipal, de 21 de dezembro de 2020, e na sessão extraordinária da Assembleia Municipal (NUD/505137/2020/CMP), de 28 de dezembro de 2020. Entre as alterações às Condições Gerais que entraram em vigor, destacam-se as seguintes, que deverão ser implementadas nos próximos concursos a lançar em 2021:

- a) Possibilidade de arrendamento de fogos que careçam de pequenas obras, disponibilizando-se o Município para adiantar rendas para que os senhorios tenham condições para as executar;
- b) Possibilidade de celebração de contratos promessa de arrendamento, até um total de 200 imóveis, incentivando a respetiva reabilitação;

- c) Revisão dos valores da renda no arrendamento e no subarrendamento, que passam a contar com novos valores travão por tipologia, significativamente mais elevados para tipologias T2 e superiores, o que permitirá uma maior atratividade do Programa.

2.4.[E4] Projeto “Ilhas” da Cidade

Entre o Município do Porto, a DomusSocial e a Porto Vivo, SRU, foi assinado, a meio do primeiro trimestre de 2020, o contrato de cessão parcial da posição contratual que colocou na esfera de gestão da Sociedade a atividade III.7 do projeto co-financiado “Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa” (AIIA). A referida atividade diz respeito à implementação da Unidade de Missão “As Ilhas do Porto” com o objetivo de *“criar condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das “Ilhas do Porto” e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento”*.

Deste modo, o projeto iniciou-se em maio de 2020, através da constituição, ainda que parcial, da equipa nuclear que terá por incumbência conduzir e centralizar as intervenções no âmbito do mesmo, e que ficou completa apenas no final de 2020, com a contratação/inclusão de uma responsável pela área social. A partir desta equipa, foram efetuadas reuniões técnicas e ensaiados diversos modelos de financiamento que permitirão constituir as ferramentas de apoio a proprietários de ilhas que pretendam reabilitar o seu património, bem como reuniões preparatórias dos trabalhos que deram origem a um Plano de Ação aprovado pelo Conselho de Administração em setembro de 2020.

Esse Plano de Ação definiu pormenorizadamente o planeamento e descrição de todas as atividades que se realizarão, identificando ainda um conjunto de parceiros estratégicos (de natureza setorial e territorial) que deverão fazer parte da Comissão de Acompanhamento. Este documento guiou-se pela lógica do “aprender fazendo”, apostando na resolução de problemas concretos com as entidades parceiras para, desde o primeiro dia, ganhar a adesão dos parceiros e dos moradores. Com base nas orientações do mesmo, foi possível desenhar o perfil das equipas técnicas a contratar em regime de prestação de serviços.

Deste modo, e em relação à articulação com as entidades que integrarão a Comissão de Acompanhamento, foi iniciado um processo preparatório do trabalho em rede com algumas delas, destacando-se: (1) a identificação do trabalho a realizar com as entidades de proximidade

em caso de novo confinamento – em parceria com o pelouro de Coesão Social da Junta de Freguesia do Bonfim e (2) a elaboração do documento de apresentação das linhas mestras do programa à Comissão de Acompanhamento, não tendo sido possível constituir a Comissão de Acompanhamento durante o ano de 2020.

Relativamente à constituição das equipas técnicas, o processo desenvolveu-se em duas frentes. Por um lado, no terceiro trimestre teve lugar o procedimento de entrevistas com vista ao recrutamento da equipa no terreno, por outro, foram desenvolvidos os materiais técnicos, formativos e programáticos necessários para a correta integração da equipa a partir do momento da sua contratação, que ocorreu no início de 2021.

Na dimensão técnica, procedeu-se, assim, à compilação dos apoios à reabilitação e a uma análise e posterior a atualização dos modelos de financiamento ao abrigo do Primeiro Direito em parceria com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto - Programa Ponte (necessária face às alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020). Simultaneamente, desenvolveram-se duas candidaturas para as duas ilhas piloto referidas no Plano de Ação original (que se mantêm no atual Plano de Contingência), com apoio do Programa Ponte e do IHRU, IP.

Na dimensão operativa, foram apresentadas, para validação superior, duas propostas. A primeira, fruto da articulação deste projeto com as atividades e mandatos de outras entidades da Comissão de Acompanhamento, designadamente, no que se refere aos modelos de intervenção física. A segunda relativa ao modelo de arrendamento para subarrendamento que permite conciliar o apoio à renda com a agilização do serviço de dívida e a qualificação do território com vista à criação de habitação acessível.

De relevar que o agravamento da pandemia motivou a definição e aprovação de um Plano de Contingência pormenorizado que permitisse atingir os objetivos propostos, o que obrigou a uma reprogramação física e financeira do programa. Em simultâneo, foram aprofundados os contornos da intervenção na UI Lomba, o território piloto considerado no plano de contingência, orientando assim o levantamento sócio-espacial a realizar pela equipa no terreno.

3. Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos

3.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto

No âmbito do lançamento, a 13 de agosto de 2020, do procedimento para contratação da empreitada de reabilitação relativa à parcela 14 pertencente ao Quarteirão de Carlos Alberto (localizada próximo ao Teatro de Carlos Alberto, na confluência da Rua de Sá Noronha com a Rua das Oliveiras), foi a mesma consignada a 3 de dezembro de 2020, tendo sido iniciados os respetivos trabalhos e rececionado o primeiro auto.

Este processo visa, assim, a reabilitação de um prédio com a área total aproximada de 200 m², da qual resultará a disponibilização de três frações habitacionais de tipologia T0, que integrarão o programa de arrendamento acessível da Sociedade, bem como a constituição de uma fração comercial no rés-do-chão.

3.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto

No ano de 2020, e após vários anos com negociações com vista à obtenção de um acordo com o antigo proprietário da parcela 6 pertencente ao Quarteirão de Carlos Alberto, em dezembro de 2020 foi possível concretizar o mesmo, tendo sido celebrada a retificação da escritura celebrada a 20 de fevereiro de 2008, mediante o pagamento de uma contrapartida ao mesmo do valor de 0,45M€. A conclusão deste processo permite, assim, que em 2021 seja possível iniciar o respetivo processo de reabilitação, com afetação das quatro frações a resultar do mesmo ao programa de arrendamento acessível.

3.3. Quarteirão de D. João I

No que respeita à Unidade de Intervenção do Quarteirão de D. João I, ao longo do ano de 2020 a Sociedade deu continuidade à monitorização do cumprimento das cláusulas especificadas no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, designadamente, o acompanhamento dos trabalhos relacionados com as fundações e estrutura das caves. Neste âmbito, encontram-se em processo de conclusão os trabalhos associados à 1.ª fase do Quarteirão D. João I, respeitante à obra até ao piso 0 (parte enterrada).

4. Indicadores de Eficácia

No documento de gestão previsional para 2020, ficou plasmado, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Sociedade durante o ano. Posteriormente, aquando da celebração do Contrato Programa com o Município do Porto, a 6 de janeiro de 2020, um subgrupo desses indicadores, relativos aos eixos [E1] e [E2], e referentes à atividade da Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã – Estação e da Corujeira, foram transpostos para aquele documento.

No entanto, a 20 de maio de 2020, no seguimento da celebração do aditamento a esse contrato, e tendo como objeto a execução e gestão operacional do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado “Porto com Sentido”, passou a estar incluído parte do eixo estratégico [E3], no que a esta atividade diz respeito.

Deste modo, o presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvida ao longo do ano de 2020, destacando-se, no entanto, o impacto que a situação pandémica apresenta na mesma, tendo em consideração os constrangimentos associados, na medida em que:

- Restringiu a realização de reuniões de trabalho, de levantamentos cadastrais, prediais e sociais, bem como de vistorias, adiando a formação da base documental necessária para a elaboração de relatórios;
- Suspendeu a execução de programas comunitários, designadamente, do Projeto “AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites” e do “Programa Estratégico As Ilhas do Porto: Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das “Ilhas do Porto”, prorrogando a apresentação dos respetivos resultados para 2021;
- Desincentivou a realização de investimento por parte de Privados, dada a incerteza associada ao funcionamento da economia, culminando na não celebração de contratos de reabilitação urbana e no adiamento de decisões estratégicas para o exercício de 2021;
- Estendeu o prazo associado à realização dos procedimentos necessários para a atribuição de frações habitacionais a preços acessíveis, no que respeita ao apoio à apresentação de candidaturas, à realização de sorteios e/ou à celebração dos respetivos contratos de arrendamento.

Tabela 7: Indicadores de Eficácia

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Realizado
[E1] Centro Histórico	a. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto"	Preparação de elementos que retratem a análise de indicadores a diferentes níveis para realização do "Plano de Gestão e Sustentabilidade".	Apresentação do documento final "Plano de Gestão e Sustentabilidade".	80%
		Transposição do novo plano para sistema de monitorização e avaliação.		
	b. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	Elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara.	Elaboração do documento proposta da UI.	80%
	c. Relatório de Monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto	Levantamento das situações identificando os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU CHP.	Elaboração de um Relatório Anual.	70%
	d. Conclusão do Projeto do Morro da Sé	Inicio da obra da operação D.	Execução física de 20% da obra.	25%
Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma Residência de Estudantes.		Celebração do contrato.	-	
[E2] Operações de Reabilitação Urbana (ORU)	ORU de Campanhã Estação	Análise e aprofundamento da caracterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir a programação das ações previstas.	Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.	100%
		Centralização e monitorização do estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações.		
		Acompanhamento da revisão do PDM e o estudo urbanístico a desenvolver para as áreas empresariais (a norte e a sul).		
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.		
	ORU da Corujeira	Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.	Elaboração de um plano de operação a apresentar até ao fim de setembro.	80%
		Unidade de intervenção da Lomba - atualização e aprofundamento da caracterização e diagnóstico constante do programa estratégico de reabilitação urbana, planeando um modelo de ação intervenção com especial incidência em terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios vagos e em muito mau estado de conservação e prédios municipais.		
ORU da Corujeira	Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução.	Quatro ações de divulgação.	-	
	Análise documental e do território da Área de Reabilitação Urbana da corujeira e da Operação de Reabilitação.	Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que	100%	

M
CSH

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Realizado
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.	contemple os objetivos da ação.	
		Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		
[E3] Habitação para Arrendamento Acessível	Arrendamento Acessível	Atribuição e manutenção em arrendamento das habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão.	Afetação ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis.	100%
		Promoção do Programa Porto com Sentido.	Ocupação de 80% das habitações candidatas ao programa.	-
		Execução do plano que o Município definir na Estratégia Local de Habitação.	Execução das candidaturas e/ou celebração de acordos.	-
			Constituição de uma Unidade de Missão que execute o programa.	10%
[E4] Projeto "Ilhas" da Cidade	Ilhas do Porto	Execução do denominado "Programa Estratégico As Ilhas do Porto". Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas do Porto".	Elaboração de um Relatório Intercalar de acompanhamento da execução do projeto.	-

5. Síntese do Património Próprio Reabilitado

No final do exercício de 2020 a Sociedade possuía património situado em diferentes Unidades de Intervenção, designadamente, no Morro da Sé, no Quarteirão Carlos Alberto e no Quarteirão Corpo da Guarda, bem como património resultante do processo de reabilitação isolado de prédios que integraram o capital social aquando da sua constituição, nomeadamente, imóveis que resultaram da intervenção em prédios sitos na Rua das Flores, na Rua Comércio do Porto e na Rua de Miragaia.

Deste modo, o presente capítulo pretende expor o atual estado do património, destacando-se, no entanto, que os números apresentados seguidamente refletem o número de prédios, no caso de imóveis por reabilitar ou em processo de reabilitação, e o número de frações, no caso de imóveis já reabilitados.



Gráfico 4: Estado do Património da Sociedade

5.1. Património por Reabilitar

De acordo com o evidenciado no gráfico anterior, do total do património da Sociedade, encontram-se por reabilitar oito prédios, designadamente, um pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto e correspondente à antiga parcela 6, e sete pertencentes ao Morro da Sé, designadamente, um sito na Avenida Vímara Peres (a integrar, previsivelmente, no projeto Santa Clara) e seis prédios adquiridos com vista à criação da Unidade de Alojamento Turístico⁷.

Não obstante ter sido estipulado para 2020 o objetivo de iniciar o processo de reabilitação da parcela 6 e celebrar o Contrato de Reabilitação Urbana inerente àquele empreendimento, verificaram-se alguns fatores que condicionaram a prossecução dos mesmos, nomeadamente,

⁷ De relevar que dois prédios adquiridos com o objetivo de criação da Unidade de Alojamento Turístico foram alvo de um processo judicial de reversão de propriedade por parte das antigas proprietárias, tendo a respetiva sentença proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto reconhecido o respetivo direito às mesmas. No final de 2020 manteve-se a decisão em instância superior, tendo na presente data a sentença já transitado em julgado, na medida em que não foi apresentado recurso de qualquer parte. Tal diminuição do património será, assim, reconhecida no exercício de 2021.

M ✓
G/L

o facto de apenas ter sido formalizado o acordo com o antigo proprietário dessa parcela em dezembro, bem como o facto de a atual situação pandémica ter alterado a conjuntura económica, colocando em causa o interesse de mercado neste negócio.

5.2. Património em Processo de Reabilitação

No sentido de formalizar o respetivo processo de reabilitação urbana, e dado o descrito nos respetivos pontos, foram diligenciadas ações que permitam o início deste processo relativamente aos seguintes prédios pertencentes ao património da Sociedade:

- i. Dos cinco prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, através da elaboração dos projetos de especialidade e de execução, bem como da celebração do contrato de empreitada de reabilitação;
- ii. Do prédio correspondente à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, através da conclusão dos projetos de especialidade e arquitetura bem como da celebração do contrato de empreitada de reabilitação;
- iii. Dos vinte e dois prédios que foram adquiridos com vista à criação da Residência de Estudantes no Morro da Sé, com o lançamento do concurso que visasse a celebração do respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, apesar de o mesmo ter ficado deserto (sendo reflexo das implicações da pandemia na economia e na quebra da disponibilidade dos promotores em investir) e de atualmente se encontrar em análise a revisão das condições do mesmo.

5.3. Património Reabilitado

Dos diferentes processos de reabilitação conduzidos pela Porto Vivo, SRU, resultaram setenta e sete frações que fazem parte do património da Sociedade e que podem estar em três situações, arrendadas, para arrendamento ou para venda, e cujo resumo é evidenciado no gráfico seguinte.

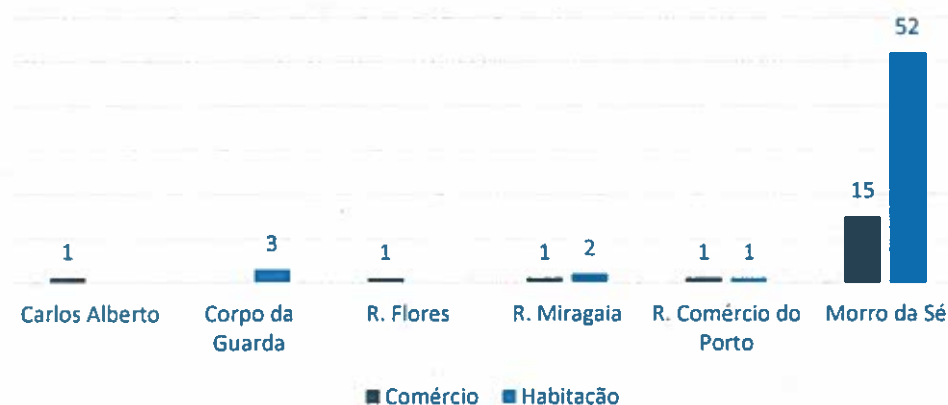


Gráfico 5: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio

5.3.1. Frações Arrendadas

No final do ano de 2020 a Porto Vivo, SRU, detinha sessenta frações arrendadas, das quais cinquenta e seis resultam do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo as restantes correspondentes a duas frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto e duas frações habitacionais sitas na Rua de Miragaia e na Rua Comércio do Porto.

Tendo em consideração os diferentes critérios de fixação de renda aplicáveis nos contratos em vigor, importa distinguir os mesmos, dado o impacto ao nível dos rendimentos a obter, designadamente:

- i. Para a fixação da renda das frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto foi utilizado o critério da renda de mercado;
- ii. Para a determinação das rendas das frações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, foram definidos quatro critérios distintos, de acordo com o regime aplicável:
 - a. No âmbito do regime de realojamento definitivo de oito agregados que, tendo sido desalojados por força das expropriações necessárias à realização das obras de reabilitação, retornaram ao Morro da Sé, foram aplicadas, para efeitos de fixação de renda, aquelas que eram suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes anuais definidos por lei;
 - b. Em regime de arrendamento apoiado, através do qual foram celebrados quatro contratos, associados ao processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Manutenção do Município do Porto, E.M.”, em substituição do realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Porto Vivo, SRU, e que optaram não regressar ao Morro da Sé, o valor da renda foi calculado tendo em conta o rendimento e a composição do agregado familiar. Anualmente a renda é revista e atualizada, se necessário;

- c. Para a fixação da renda praticada no âmbito dos concursos anteriores a 2020, sob a forma de sorteio, realizados, e que integraram quer frações comerciais, quer frações habitacionais, foi estipulado, respetivamente, o valor de 8€/m² e de 5€/m² de área útil, com atualizações anuais de acordo com o definido por lei;
 - d. No concurso iniciado em janeiro de 2020, o montante da renda das habitações foi estipulado tendo por referência o menor dos valores máximos resultantes da aplicação dos regimes de arrendamento acessível e o da renda condicionada, nos termos da respetiva legislação em vigor. No concurso lançado em outubro de 2020⁸, mantem-se o critério do anterior concurso, introduzindo-se um critério de valor máximo da renda, de acordo com aquele que foi definido no Programa Porto com Sentido, no que concerne à tipologia e localização;
- iii. O critério identificado na alínea d) do ponto ii. foi igualmente utilizado para fixação da renda aplicável às frações habitacionais sitas na Rua de Miragaia e na Rua Comércio do Porto.

5.3.2.Frações para Arrendamento

No final do período de referência deste relatório a Sociedade tinha dezasseis frações disponíveis para arrendamento, das quais dez frações habitacionais foram incluídas no concurso lançado no mês de outubro e as restantes seis representam cinco frações comerciais para as quais se prevê lançar concurso no primeiro trimestre de 2021, bem como uma fração habitacional que necessitava de uma intervenção profunda e cujas obras estão em curso.

5.3.3.Frações para Venda

No cumprimento do estipulado no Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão Carlos Alberto, a Sociedade detém uma fração reabilitada pertencente ao empreendimento Pátio Luso que se destina a venda, a qual se prevê concretizar no primeiro semestre de 2021.

⁸ De notar que apenas em 2021 foram celebrados contratos de arrendamento associados a este concurso.

6.Outras Atividades

6.1.1.Promoção e Divulgação

Ao longo do ano de 2020 a Porto Vivo, SRU, desenvolveu diversas ações de promoção e divulgação das suas atividades, tendo como objetivo dar a conhecer aos seus *stakeholders* os projetos em curso, bem como criar sinergias que permitissem a devida adequação entre o que foi definido como objetivo e aquilo mesmos esperam. Por outro lado, manteve, no âmbito do trabalho desenvolvido pelo *Front-Office*, a promoção e esclarecimento dos benefícios, incentivos e programas de apoio à reabilitação urbana. Deste modo, foram, assim, desenvolvidas, as seguintes ações:

- Divulgação do Programa Porto com Sentido, com o apoio de entidades associativas, incluindo-se a APEMIP e APANP (havendo sido preparada propostas de protocolo com cada uma das associações), Ordem dos Contabilistas Certificados e o Balcão do Senhorio e divulgação junto de proprietários de Alojamento Locais, por via da plataforma www.alesclarecimentos.pt.
- Realização de reuniões com proprietários e investidores;
- Promoção da Semana de Reabilitação Urbana do Porto, na qual se destaca a produção e comunicação de uma mesa redonda alusiva ao trabalho desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, no âmbito do Centro Histórico da Cidade do Porto;
- Produção e publicação em diferentes meios, de notícias; artigos e entrevistas alusivas aos vários projetos e atividades da empresa, entre as quais a atividade associada ao arrendamento acessível, quer no que respeita aos prédios pertencentes à Porto Vivo, SRU (cuja promoção foi efetuada, igualmente, através de correio eletrónico), quer no que refere ao Programa Porto com Sentido;
- Estabelecimento de canais de comunicação e criação de uma relação com diferentes entidades públicas e privadas da cidade do Porto, designadamente com a Reitoria; Ordem dos Arquitetos; Ordem dos Engenheiros; diferentes instituições de ensino privado e de saúde, entre outras, com o objetivo de divulgar os diferentes projetos da empresa, essencialmente e numa primeira fase para comunicação dos concursos de subarrendamento alocados ao programa Porto com Sentido;
- Produção de materiais de comunicação do programa Porto com Sentido, entre eles - vídeo de apresentação; tríptico; spot de rádio; apresentação do programa e realização de sessões de fotografias dos imóveis.



6.1.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

Enquanto associada fundadora da Agência de Energia do Porto (AdE Porto), a Porto Vivo, SRU, procura, sempre que conveniente e necessário para ambas as entidades, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidas.

Em 16 de dezembro de 2020, a Porto Vivo, SRU, participou na Assembleia Geral da AdE Porto, onde, entre outros assuntos, foi analisado e aprovado o Plano de Atividades e Orçamento 2021 e a definição do montante da Quota Suplementar a pagar pelos Municípios Associados para 2021.

III – OUTRAS INFORMAÇÕES

11 ✓
19 U

1. Ações Desenvolvidas no âmbito dos Recursos Humanos

Ao longo do ano de 2020 importa referir quatro áreas principais de intervenção relativamente aos recursos humanos:

- a. Promoção de formação aos trabalhadores;
- b. Realização de um *assessment*;
- c. Realização de um *team building*.
- d. Aprovação de um novo regulamento interno.

No que respeita à promoção de formação aos trabalhadores (a), e não obstante a situação pandémica, a Sociedade manteve o incentivo para a realização da mesma, favorecendo as que se realizaram em regime *e-learning*. De notar, que além da formação específica lecionada por entidades externas, e cujo encargo foi suportado pela Sociedade, foi promovida, igualmente, a formação aos trabalhadores no âmbito da plataforma de gestão documental implementada, bem como dos módulos adquiridos para integração do sistema Primavera ERP, designadamente, os associados à faturação eletrónica, aos recursos humanos e aos projetos. Os gráficos seguintes retratam o número de formações frequentadas, por tipo e por área.

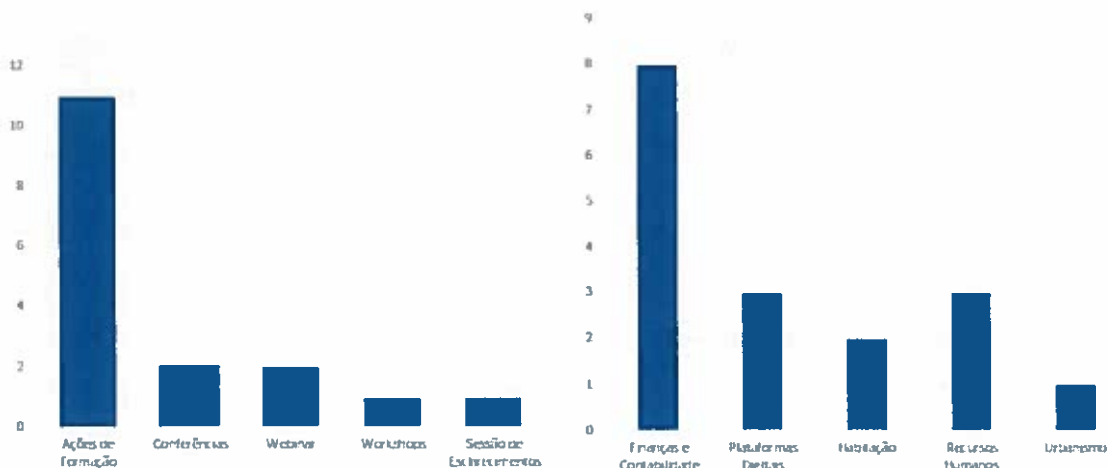


Gráfico 6: Número de Formações, por Tipo e Áreas de Formação

Tendo em consideração o apresentado anteriormente, no que respeita à nova organização da empresa, e na sequência das novas atribuições decorrentes do processo de municipalização, considerou-se importante, passado um ano sobre a reestruturação interna e adaptação dos trabalhadores às novas unidades orgânicas e respetivas direções, efetuar-se um balanço através de uma análise externa e rigorosa que observasse o impacto das mudanças ao nível do desempenho dos recursos humanos, nomeadamente, quais os níveis de comprometimento dos

Handwritten signature and initials.

colaboradores com as novas tarefas. Tal análise incidiria, igualmente, sobre os fatores críticos de sucesso para a melhoria de produtividade da empresa. Desta forma, foi elaborado um *assessment* (b) aos trabalhadores da empresa, tendo o mesmo decorrido em duas fases, uma em junho e outra em outubro de 2020. Os resultados desta avaliação permitiram a tomada de decisões relativamente à estrutura organizacional da empresa, cujo impacto apenas se refletiu no primeiro trimestre de 2021.

Por outro lado, e tendo como objetivo a implementação de metodologias para a promoção da motivação interpessoal e organizacional, com vista a melhorar a dinâmica e aumentar a produtividade das equipas através da estimulação das competências necessárias ao sucesso da organização, a Porto Vivo, SRU, promoveu duas sessões de *Team Building* com os seus trabalhadores (c), uma que ocorreu em outubro em formato presencial, e outra em dezembro, em formato *e-learning*.

Associada à gestão corrente, foi ainda aprovado, em outubro de 2020, um novo regulamento interno (d), permitindo, assim, regular a organização e disciplina do trabalho na Sociedade, tendo o mesmo sido apresentado e discutido com todos os trabalhadores. A par desta implementação, a Sociedade adquiriu uma nova plataforma de registo de assiduidade e pontualidade, que permitiu a integração com o sistema Primavera ERP e, deste modo, o respetivo processamento de salários, maximizando a eficácia dos procedimentos internos. No final de 2020 a plataforma encontrava-se em fase de ajustes, face ao regulamento aprovado.

De notar que todas as ações foram desenvolvidas tendo em consideração a situação pandémica, assegurando-se, em cada uma das atividades, e sempre que possível, a defesa da saúde dos trabalhadores. Deste modo, e tendo em consideração o já evidenciado para o que respeita à formação, verifica-se que: (1) a implementação da plataforma de gestão documental permitiu a tramitação, consulta e arquivo de processos entre os trabalhadores, sem qualquer contacto físico, (2) o novo regulamento interno passou a incluir a possibilidade de realização de teletrabalho por opção do trabalhador e (3) a plataforma adquirida substituiu o registo biométrico através da impressão digital por análise da retina.

2. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

No final do ano de referência deste relatório a Porto Vivo, SRU, não apresentava quaisquer dívidas em mora à Segurança Social ou à Administração Fiscal.

3.Cobertura de Risco

O Conselho de Administração procede ao acompanhamento e avaliação permanente da evolução financeira e operacional, emitindo relatórios trimestrais de atividade e execução financeira, que são enviados ao Acionista.

Encontra-se, similarmente, em vigor o “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração em 17 de agosto de 2016 (cf. Ata n.º 1016).

4.Perspetivas para 2021

O Plano de Atividades para 2021, parte integrante dos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, aprovado em Assembleia Geral de 21 de outubro de 2020, contemplou a manutenção dos eixos estratégicos previstos para o exercício de 2020, designadamente;

[E1]Centro Histórico

[E2]Operações de Reabilitação Urbana Campanhã-Estação e Corujeira

[E3]Habitação para Arrendamento a Custos Acessíveis

[E4]Projeto “Ilhas” da Cidade

Para cada eixo estratégico foi, assim, definido um conjunto de ações a que foram associados objetivos concretos, conforme estipulado nas páginas 87 a 92 do referido documento. De modo genérico a Sociedade manterá, em cada um dos eixos as atividades previstas para 2020, ainda que adaptadas, tendo em consideração os objetivos atingidos nesse ano.

Da globalidade das atividades previstas há a destacar a reabilitação de edifícios do parque habitacional cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e que se destinam a arrendamento a custos acessíveis, na medida em que os respetivos procedimentos, nomeadamente, a preparação da proposta a apresentar a Assembleia Municipal e das respetivas obrigações (relatório do revisor oficial de contas e elaboração do estudo de viabilidade-financeira e racionalidade económica) estão, na presente fase, a ser ultimados. De notar adicionalmente, que se encontra em fase de aprovação o segundo aditamento ao contrato-programa que prevê a transferência de gestão para a Sociedade de diversos imóveis pertencentes ao património municipal, que aumentará a oferta do número de habitações para arrendamento a custos acessíveis.

Na presente data, e apesar de parte da atividade estar sujeita ao panorama da economia

nacional (no que respeita à celebração dos contratos associados à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé), a Sociedade não tem indícios que permitam reconhecer reduções do nível de atividade previsto para 2021, porquanto, no início do ano foram reforçados os recursos humanos internos, através da contratação de quatro trabalhadores (um dos quais a tempo parcial) que permitirão um reforço das diferentes equipas, bem como no que respeita ao resultado líquido estimado naquela data (964.294€).

De notar, adicionalmente, que se reconhece que a pandemia de Covid-19 tem impacto em todas as dimensões do desenvolvimento social e económico do país, sendo um fator exógeno que, não podendo ser eliminado pela ação da Sociedade, pode e deve ser mitigado.

Assim, não obstante a mesma fazer sentir o seu efeito na atividade da empresa, nomeadamente, na interação com arrendatários, proprietários, investidores e entidades, enquanto intervenientes no processo de reabilitação, tal já não constitui em 2021 uma situação nova. De facto, durante o ano de 2020 a empresa foi interiorizando novas formas de desenvolvimento da sua atividade, com a adaptação dos colaboradores a novas formas de execução do trabalho individual e coletivo, com o necessário ajuste dos meios tecnológicos que foram adquiridos.

Com base na experiência já adquirida é convicção da Administração que o impacto da pandemia de COVID-19 não porá em causa, de forma significativa, a continuidade das operações da Porto Vivo, SRU.

5.Eventos Subsequentes

Informa-se que, após o término do exercício e até à presente data, não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e/ou divulgação nas contas do exercício, ficando estas autorizadas para emissão em 9 de março de 2021.

6.Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que, do Resultado Líquido apurado no período de 2020, positivo no valor de 795.127,65€ (setecentos e noventa e cinco mil, cento e vinte e sete euros e sessenta e cinco cêntimos), 5% seja transferido para Reservas Legais, correspondente a 39.756,38€ (trinta e nove mil, setecentos e cinquenta e seis euros e trinta e oito cêntimos), sendo que o restante, 755.371,27€ (setecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e setenta e um euros e vinte e sete cêntimos), seja transferido para a conta de resultados Transitados.

Nos termos da alínea f) do n.º 5 do artigo 66.º do CSC, esta proposta visa o reforço dos capitais próprios da empresa e, conseqüentemente, o aumento da sua autonomia financeira.

7. Informações Previstas no artigo 447.º do CSC

Sendo a Sociedade detida a 100% pelo Município do Porto, durante o ano de 2020, nenhum dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização, ou das pessoas mencionadas no ponto 2 do artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais, detiveram qualquer ação ou obrigação da Sociedade.

8. Agradecimentos

O Conselho de Administração dirige uma primeira palavra de agradecimento ao Acionista, nomeadamente, pelo empenho e disponibilidade durante o exercício de 2020.

Uma segunda palavra de agradecimento é dirigida aos Órgãos Sociais, em especial à Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhora Dra. Ana Filomena Alves Leal Leite da Silva, que, com generosidade, dedicação e zelo, acompanhou e aconselhou a Porto Vivo, SRU, no desenrolar das atividades.

Aos colaboradores da Porto Vivo, SRU, reconhecemos o empenho, competência e dedicação no contributo que prestam para o cumprimento da Missão e Objeto Social.

O agradecimento estende-se às Entidades Parceiras, que ativamente cooperam com a Porto Vivo, SRU, em projetos estratégicos e na procura de soluções. É nesta forte rede de relações institucionais que reside o nosso maior ativo estratégico.



IV - RELATÓRIO DE CONTAS DE 2020

Mr
Call ✓

1. Sumário

Respeitando a política de informação contínua assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU, no ano de 2020, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível orçamental, em sede de aprovação da última revisão orçamental para o exercício de 2020. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo das disponibilidades financeiras em 0,22M€ • Aumento do património líquido em 0,79M€ • Diminuição do passivo em 0,19M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 1,42M€ • Aumento dos gastos em 0,66M€ • Apresentação de um resultado positivo de 0,80M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 88,1% das receitas previstas • Execução de 65,0% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,25M€

Figura 11: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

Para tais indicadores contribuíram, principalmente, as operações apresentadas seguidamente:

- O registo como rendimento do valor de 2M€ referente à comparticipação financeira recebida do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado;
- O reconhecimento de 95% do subsídio à exploração estipulado no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,23M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira;
- A contabilização de 46% do subsídio à exploração estipulado no 1.º aditamento ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no valor de 0,07M€, enquanto entidade gestora do projeto "Porto com Sentido";
- Os encargos suportados no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM (adiada para o exercício de 2021), enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, no total de 0,15M€;

Conforme análise efetuada ao nível das despesas realizadas, depreende-se, adicionalmente, por uma execução do Plano Plurianual de Investimento, aprovado em sede de elaboração dos

Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024, de apenas 49%, contribuindo para esta variação o atraso no início das empreitadas da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto.

Importa ressaltar que este relatório reflete, de modo apropriado e real, a situação económica e patrimonial da Sociedade, tendo sido elaborado no respeito pelos princípios de credibilidade, coerência, verificação, exatidão e compreensão que esta informação deve possuir.

2.Situação Patrimonial

No final de 2020 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao registado a 31 de dezembro de 2019, uma variação positiva de 0,61M€, devida, sobretudo, ao resultado líquido positivo obtido, tendo em consideração o recebimento das transferências correntes, no valor de 2M€, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado entre o Município do Porto e o IHRU.

Tabela 8: Balanço Sintético

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo	16 058 011,53	15 451 216,90	606 794,63	3,93%
Património Líquido	4 793 138,04	3 998 010,39	795 127,65	19,89%
Passivo	11 264 873,49	11 453 206,51	-188 333,02	-1,64%
Património Líquido e Passivo	16 058 011,53	15 451 216,90	606 794,63	3,93%

unidade: euros

2.1.Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 9, o Ativo da Sociedade contabiliza, no final exercício, um total de 16,06M€, correspondente a uma variação positiva de 3,93% face ao verificado no final de 2019.

Tabela 9: Ativo

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	6 690 551,61	6 048 476,59	642 075,02	10,62%
Ativo Corrente	9 367 459,92	9 402 740,31	-35 280,39	-0,38%
Total	16 058 011,53	15 451 216,90	606 794,63	3,93%

unidade: euros

Conforme é perceptível, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, no qual se encontra registado, principalmente, o valor das “Propriedades de Investimento”, bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas associadas a “Inventários” e a “Caixa e Depósitos Bancários”, cuja caracterização é efetuada nos pontos seguintes.

2.1.1.Ativo Não Corrente

Com um total de 6,69M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,64M€ comparativamente ao registado no final de 2019, justificado, principalmente, pela transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento” do valor dos

prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que, finalizado o respetivo processo de reabilitação, os mesmos passaram a integrar o mercado de arrendamento.

Tabela 10: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	13 049,92	1 021,49	12 028,43	1177,54%
Equipamento Básico	-	45,09	-45,09	-100,00%
Equipamento Administrativo	13 049,92	898,20	12 151,72	1352,90%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	78,20	-78,20	-100,00%
Propriedades de Investimento	6 459 684,63	5 875 744,90	583 939,73	9,94%
Fração A - Rua das Flores	609 796,18	621 485,52	-11 689,34	-1,88%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	516 367,05	524 871,36	-8 504,31	-1,62%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	229 629,64	233 409,62	-3 779,98	-1,62%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	169 229,01	171 999,47	-2 770,46	-1,61%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 934 662,75	4 323 978,93	610 683,82	14,12%
Operação A	471 607,66	478 900,55	-7 292,89	-1,52%
Operação B	391 713,54	398 179,58	-6 466,04	-1,62%
Operação C	670 546,87	-	670 546,87	-
Operação E1	637 750,79	648 428,39	-10 677,60	-1,65%
Operação E2	588 951,04	598 386,11	-9 435,07	-1,58%
Operação F	226 430,02	230 157,25	-3 727,23	-1,62%
Operação G	979 217,68	994 835,77	-15 618,09	-1,57%
Operação H	968 143,15	975 091,28	-6 948,13	-0,68%
Ativos Intangíveis	70 244,07	24 503,11	45 740,96	186,67%
Outros Ativos Financeiros	472,99	107,09	365,90	341,68%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	0,00%
Total	6 690 551,61	6 048 476,59	642 075,02	10,62%

unidade: euros

Enquanto que as variações negativas apresentadas em cada rubrica estão associadas às depreciações e amortizações registadas (no total de cerca de 0,12M€⁹), releva-se que o aumento dos saldos das rubricas de “Equipamento Administrativo” e “Ativos Intangíveis” deve-se, respetivamente, à aquisição de servidores de *fileshare* e *backup*, bem como de programas informáticos de suporte à atividade corrente da Sociedade, principalmente, do sistema de faturação eletrónica (no seguimento do disposto no Decreto-Lei n.º 123/2018, de 28 de dezembro) e do sistema de processamento de salários, ambos a integrar no Primavera ERP, da plataforma de assiduidade e pontualidade, bem como da plataforma afeta ao projeto Porto com Sentido, de modo a serem apresentadas candidaturas, quer de proprietários, quer de arrendatários, no âmbito dos procedimentos a lançar.

⁹ De acordo com o apresentado no ponto 3.2.6.

2.1.2. Ativo Corrente

A diminuição de cerca de 0,04M€ verificada no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto na Tabela 11, é devida, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos¹⁰:

- i. Diminuição da rubrica de “Inventários”, por força, essencialmente, da transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
- ii. Diminuição da rubrica de “Acionistas”, dado o registo da imparidade associada à reposição de prejuízos operacionais do ano de 2018 por parte do IHRU, tendo em consideração a comunicação reiterada deste de que não reconhecia fundamentação legal para proceder à mesma, e à opção, pela Sociedade, pela verificação do princípio da prudência, na medida em que se prevê que tal situação apenas possa ser resolvida judicialmente;
- iii. Acréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração, principalmente, as transferências correntes efetuadas pelo Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento, conforme apresentado no ponto 2.1.2.3..

Tabela 11: Ativo Corrente

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Inventários	3 613 243,55	3 760 058,97	-146 815,42	-3,90%
Cientes, Contribuintes e Utentes	11 628,80	4 179,83	7 448,97	178,21%
Estado e Outros Entes Públicos	17 452,54	37 991,55	-20 539,01	-54,06%
Acionistas	-	164 541,54	- 164 541,54	-100,00%
Outras Contas a Receber	2 465,57	2 751,23	-285,66	-10,38%
Diferimentos	158 479,93	91 045,10	67 434,83	74,07%
Caixa e Depósitos Bancários	5 564 189,53	5 342 172,09	222 017,44	4,16%
Total	9 367 459,92	9 402 740,31	-35 280,39	-0,38%

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo será ainda dado destaque, nos pontos seguintes, à rubrica associada a “Diferimentos”. As restantes rubricas constituintes, “Cientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Outras Contas a Receber”, representam, principal

¹⁰ Com exceção da referente a “Acionistas”, na medida em que apresenta valor nulo a 31 de dezembro de 2020.

e respetivamente, rendas a receber de arrendatários¹¹, retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos de prediais obtidos, bem como cauções prestadas.

2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, no final de 2020 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,61M€, contribuindo, para o decréscimo de 0,15M€ face ao registado no final do exercício de 2019, a transferência do valor dos prédios pertencentes à operação C do Programa de Realojamento Definitivo para a conta de “Propriedades de Investimento”, no seguimento da conclusão das respetivas obras de reabilitação e da entrada no mercado de arrendamento das frações resultantes.

Tabela 12: Inventários

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Quarteirão Carlos Alberto	568 670,90	160 307,46	408 363,44	254,74%
Empreendimento Pátio Luso	520 088,38	134 842,95	385 245,43	285,70%
Parcela 14	48 582,52	25 464,51	23 118,01	90,79%
Morro da Sé	2 970 975,83	3 526 154,69	-555 178,86	-15,74%
Residência de Estudantes	1 957 506,39	1 953 775,59	3 730,80	0,19%
Unidade de Alojamento Turístico	391 077,71	383 223,72	7 853,99	2,05%
Programa de Realojamento Definitivo	622 391,73	1 189 155,38	-566 763,65	-47,66%
Operação C	-	679 850,87	-679 850,87	-100,00%
Operação D	622 391,73	509 304,51	113 087,22	22,20%
Total	3 613 243,55	3 760 058,97	-146 815,42	-3,90%

unidade: euros

De destacar, no entanto, o acréscimo verificado no valor dos prédios pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, quer no que respeita ao empreendimento Pátio Luso, quer no que refere à parcela 14. Assim, se no primeiro caso, se encontra refletido o valor das frações a resultar do processo de reabilitação da parcela 6¹², no que respeita, nomeadamente, ao total de 350.000€¹³ associado ao acordo celebrado com o antigo proprietário, no que refere à parcela 14 o respetivo aumento traduz, essencialmente, as obras de reabilitação efetuadas, no âmbito do contrato de empreitada celebrado.

¹¹ Com principal destaque para a referente à Associação Porto Digital, no valor de 8.286,87€.

¹² Não obstante não estarem reabilitadas, contrariamente às restantes frações pertencentes ao empreendimento, as frações já constam da respetiva propriedade horizontal, estando identificadas com as letras “D”, “Q”, “R” e “AA”. Além destas faz parte do empreendimento a fração “G”, reabilitada e cujo processo de alienação se espera finalizar no primeiro semestre de 2021.

¹³ Apesar do pagamento de 450.000€, só foi reconhecido como gasto do valor de 350.000€, na medida em que o restante já tinha sido registado em 2008, aquando da respetiva celebração da escritura de permuta.

No mesmo sentido, os encargos inerentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé refletem, além das despesas como a elaboração dos respetivos projetos de especialidades, o primeiro auto de trabalhos inerentes à contratualização do respetivo contrato de empreitada.

2.1.2.2.Diferimentos

Para o total de 0,16M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos contribui, principalmente, o valor de 0,15M€ suportado no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU, na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, que, pela conjuntura motivada pelos impactos da pandemia COVID-19, foi adiada para 2021. Desse modo, traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos, e que, assim, contribuirão para o apuramento do resultado, nesse ano.

2.1.2.3.Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,56M€ (Tabela 13), inclui a verba de 2M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/Banco Europeu de Investimento (BEI), recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2019 é explicado, principalmente, pelas despesas suportadas com a reabilitação da operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De notar, no entanto, que se assiste a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de 0,26M€, tendo em consideração o recebimento de 2M€ por parte do Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.

Por seu lado, e tendo em consideração, principalmente, a libertação de retenções efetuadas ao longo dos anos no âmbito dos pagamentos associados aos contratos de empreitada referentes às operações A e C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, para efeitos de reforço de cauções prestadas pelo respetivo fornecedor, verifica-se, no entanto, uma diminuição dos fundos alheios em posse da Sociedade.

Tabela 13: Caixa e Depósitos Bancários¹⁴

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 034 778,66	2 770 726,22	264 052,44	9,53%
Fundos Alheios	16 294,67	42 640,25	-26 345,58	61,79%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 003 206,88	2 114 963,11	-111 756,23	-5,28%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	509 909,32	413 842,51	96 066,81	23,21%
Total	5 564 189,53	5 342 172,09	222 017,44	4,16%

unidade: euros

2.2.Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,26M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado no final do ano de 2019, explicado, principalmente, pelo pagamento de 0,1M€ ao antigo proprietário da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto (valor que se encontrava em dívida), no seguimento do acordo celebrado, bem como do reconhecimento do rendimento inerente à compensação paga, em 2019, pelos Parceiros Privados do Quarteirão D. João, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 14: Passivo

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10 437 503,09	11 095 500,00	-657 996,91	-5,93%
Passivo Corrente	827 370,40	357 706,51	469 663,89	131,30%
Total	11 264 873,49	11 453 206,51	-188 333,02	-1,64%

unidade: euros

2.2.1.Passivo não Corrente

Com um saldo de 10,44M€ detalhado na Tabela 15, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 10,26M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” referente à totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, deduzido do valor a pagar em março de 2021 (0,54M€), na medida em que este foi transferido, contabilisticamente, para a rubrica do passivo de curto prazo;

¹⁴ O valor associado à recuperação do investimento líquido no Morro da Sé corresponde a rendas e a outras receitas recebidas (entre as quais o acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado do Contrato de Parceria para a criação da Unidade de Alojamento Turístico), deduzidas dos encargos financeiros líquidos e de outras despesas correntes, tais como reparações e manutenção do edificado.

- ii. O total de 0,14M€ na rubrica de “Diferimentos” associado ao pagamento efetuado em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, referente à compensação acordada pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª deste, isto é, 500€/dia, desde o dia 3 de março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente esta à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação. A diminuição face a 2019 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento, efetuado a partir de 3 de março de 2020 até 31 de dezembro de 2020;
- iii. O saldo de 0,03M€ em “Outras Contas a Pagar” referente às retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas, de acordo com o exposto nas cláusulas contratuais, tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas.

Tabela 15: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	10 260 000,00	10 800 000,00	- 540 000,00	-5,00%
Diferimentos	143 500,00	295 500,00	- 152 000,00	-51,44%
Outras Contas a Pagar	34 003,09	-	34 003,09	-
Total	10 437 503,09	11 095 500,00	-657 996,91	-5,93%

unidade: euros

2.2.2.Passivo Corrente

Apresentando um total de 0,83M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,47M€ face ao verificado no final do exercício de 2019, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 16):

- i. O saldo de 0,54M€ registado na conta “Financiamentos Obtidos” reflete o montante a reembolsar ao IHRU/BEI em março de 2021, de acordo com o estipulado no contrato de financiamento celebrado;
- ii. A conta de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 0,17M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,13M€, referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2021, bem como o valor de 0,02M€ a entregar ao Município do Porto, tendo em consideração a diferença entre os subsídios à exploração recebidos (no âmbito do Contrato-Programa) e as despesas suportadas com a efetiva gestão das atividades definidas.

Tabela 16: Passivo Corrente

Rubrica	31.12.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fornecedores	6 801,64	106 074,79	- 99 273,15	-93,59%
Estado e Outros Entes Públicos	96 669,79	34 825,77	61 844,02	177,58%
Financiamentos Obtidos	540 000,00	-	540 000,00	-
Outras Contas a Pagar	170 592,29	200 948,53	- 30 356,24	-15,11%
Diferimentos	13 306,68	15 857,42	- 2 550,74	-16,09%
Total	827 370,40	357 706,51	469 663,89	131,30%

unidade: euros

Na conta de “Fornecedores” encontram-se registadas pequenas dívidas da Sociedade a 31 de dezembro de 2020 e cujo pagamento não foi possível efetuar até essa data, sendo que nas contas de “Estados e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos” está refletido, com maior peso e respetivamente, o valor a pagar ao Estado associado ao imposto sobre o rendimento do período, bem como as rendas pagas antecipadamente pelos arrendatários (no âmbito do estipulado nos respetivos contratos de arrendamento).

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,80M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 17, verificando-se um acréscimo de ambos face ao registado no ano de 2019. Se no caso dos rendimentos, a variação de 76% é justificada, principalmente, pela transferência de 1M€ efetuada pelo Município do Porto, e refletida em “Transferências e Subsídios Correntes Obtidos”, relativamente aos gastos evidencia-se um aumento em todas as rubricas, com exceção das referentes a “Outros Gastos” e a “Juros e Gastos Similares Suportados”, de acordo com o apresentar nos respetivos pontos¹⁵.

Tabela 17: Demonstração dos Resultados

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendimentos	3 296 066,61	1 872 046,09	1 424 020,52	76,07%
Impostos, Contribuições e Taxas	1 815,05	133 686,49	-131 871,44	-98,64%
Vendas	-	407 100,00	-407 100,00	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	180 494,26	98 444,50	82 049,76	83,35%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 291 049,18	1 009 454,22	1 281 594,96	126,96%
Variação nos Inventários da Produção	-146 815,42	-524 148,26	377 332,84	-71,99%
Trabalhos para a Própria Entidade	680 758,25	486 193,44	194 564,81	40,02%
Imparidade de Dívidas a Receber (reversões)	8 620,30	-	8 620,30	-
Outros Rendimentos	278 237,46	261 315,70	16 921,76	6,48%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	1 907,53	-	1 907,53	-
Gastos	2 500 938,96	1 766 530,82	734 408,14	41,57%
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	383 465,00	5 298,48	378 166,52	7137,26%
Fornecimentos e Serviços Externos	667 285,53	563 028,26	104 257,27	18,52%
Gastos com o Pessoal	961 136,97	911 001,95	50 135,02	5,50%
Imparidade de Dívidas a Receber (perdas)	164 541,54	-	164 541,54	-
Reduções de Valor	42,68	-	42,68	-
Outros Gastos	81 713,20	104 021,40	-22 308,20	-21,45%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	122 394,64	97 089,93	25 304,71	26,06%
Juros e Gastos Similares Suportados	37 619,50	73 966,60	-36 347,10	-49,14%
Imposto sobre Rendimento do Período	82 739,90	12 124,20	70 615,70	582,44%
Resultado Líquido	795 127,65	105 515,27	689 612,38	653,57%

unidade: euros

3.1. Rendimentos

3.1.1. Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,18M€, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis, bem como os rendimentos obtidos no âmbito dos contratos celebrados com o Município do Porto no âmbito da execução do projeto Atlas e do projeto AIIA, conforme o

¹⁵ Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos dos saldos das rubricas “Impostos, Contribuições e Taxas” e “Juros e Rendimentos Obtidos”, as mesmas serão apresentadas num ponto conjunto. Por outro lado, dado o peso pouco significativo da rubrica de “Reduções de Valor”, o mesmo não será analisado em qualquer ponto.

Handwritten signatures and initials.

evidenciado na Tabela 18.

Tabela 18: Prestações de Serviços

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	105 418,08	98 444,50	6 973,58	7,08%
Frações B e D - Rua de Miragaia	988,92	-	988,92	-
Frações D - Rua Comércio do Porto	1 010,00	-	1 010,00	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	103 419,16	98 444,50	4 974,66	5,05%
Operação A	5 102,36	-	5 102,36	-
Operação B	5 964,24	5 930,89	33,35	0,56%
Operação C	3 475,62	-	3 475,62	-
Operação E1	10 561,03	9 322,87	1 238,16	13,28%
Operação E2	23 620,56	23 463,90	156,66	0,67%
Operação F	6 868,37	9 341,12	-2 472,75	-26,47%
Operação G	28 230,49	24 806,33	3 424,16	13,80%
Operação H	19 596,49	25 579,39	-5 982,90	-23,39%
Contratos de Consultoria	75 076,18	-	75 076,18	-
Total	180 494,26	98 444,50	82 049,76	83,35%

unidade euros

3.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, bem como o estipulado no 1.º aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,29M€ referente ao subsídio à exploração devido enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do projeto “Porto com Sentido”. De notar que face ao total acordado, a Sociedade apenas reconhece como rendimento 78% do mesmo, porquanto, o respetivo valor corresponde ao total dos gastos suportados e associados à execução destas atividades, de acordo com o parecer jurídico externo obtido.

Esta rubrica contempla, ainda e maioritariamente, o valor de 2M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IHRU.

3.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,15M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 0,68M€ referente aos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no ponto 2.1.2.1.. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na tabela apresentada nesse mesmo ponto.

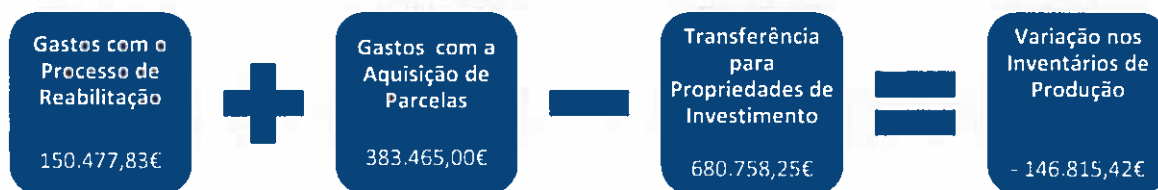


Gráfico 7: Variação nos Inventários da Produção

3.1.4. Trabalhos para a Própria Entidade

Por contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 0,68M€ associado ao valor dos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento das frações reabilitadas resultantes.

3.1.5. Imparidades de Dívidas a Receber – Reversão

Uma vez que a Autoridade Tributária procedeu, ao longo do ano de 2020, ao reembolso de IMT pago em 2010, no valor de 8.620,30€, cuja isenção já tinha sido reconhecida, foi revertida a imparidade registada em exercícios anteriores dado o prazo que tinha decorrido sem que aquela transferência tivesse sido efetivada.

3.1.6. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,28M€, traduz, especialmente, o valor das rendas obtidas associadas a frações comerciais, bem como o reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no ano de 2019, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, isto é, 500€/dia, desde 3 de março a 31 de dezembro de 2020, no valor de 0,15M€. Para a diminuição das rendas obtidas contribui a isenção e redução do pagamento, dada aos diferentes arrendatários de frações comerciais, entre 16 de março e 30 de junho e a partir de 1 de outubro de 2020, respetivamente, tendo como objetivo a mitigação dos efeitos decorrentes da pandemia COVID-19, nomeadamente, as

perdas derivadas da obrigação de suspensão e encerramento da atividade comercial e das restrições impostas à liberdade de circulação de pessoas e bens.

Tabela 19: Outros Rendimentos

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento (Comércio)	94 111,52	143 212,13	-49 100,61	-34,29%
Fração A - Rua das Flores	49 059,72	48 810,84	248,88	0,51%
Fração H, P, R - Q Corpo da Guarda	4 935,12	28 148,31	-23 213,19	-82,47%
Fração B, D, A - Rua de Miragaia	1 242,72	9 611,08	-8 368,36	-87,07%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	3 332,28	7 962,24	-4 629,96	-58,15%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Se	35 541,68	48 679,66	-13 137,98	-26,99%
Operação A	4 200,00	3 675,00	525,00	14,29%
Operação B	7 171,28	10 685,59	-3 514,31	-32,89%
Operação E1	7 618,49	11 344,94	-3 726,46	-32,85%
Operação E2	9 356,32	13 941,45	-4 585,13	-32,89%
Operação F	1 692,80	-	1 692,80	-
Operação G	5 502,80	9 032,68	-3 529,88	-39,08%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	2 825,48	46 865,34	-44 039,86	-93,97%
Indemnizações	152 000,00	-	152 000,00	-
Outros Rendimentos	29 300,46	71 238,23	-41 937,77	-58,87%
Total	278 237,46	261 315,70	16 921,76	6,48%

unidade: euros

3.1.7. Impostos, Contribuições e Taxas / Juros e Rendimentos Similares Obtidos

Com um peso conjunto para o total dos rendimentos registados no ano de 2020 de apenas 0,4%, as rubricas de “Impostos, Contribuições e Taxas” e “Juros e Rendimentos Similares Obtidos” traduzem, respetivamente, os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e vistorias realizadas, bem como os juros de mora recebidos no âmbito do reembolso do IMT por parte da Autoridade Tributária, tendo em consideração o período decorrido desde o reconhecimento da respetiva isenção.

A diminuição da primeira rubrica face ao verificado em 2019, prende-se com o facto de a Sociedade no início de 2019 ainda ter competências na área de licenciamento e fiscalização, tendo, assim, obtido rendimentos com esta atividade.

3.2. Gastos

3.2.1. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

O montante de 0,38M€ contabilizado nesta rubrica traduz a contrapartida acordada com o antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, e que ainda não estava reconhecida em exercícios anteriores, no total de 0,35M€, acrescida dos encargos suportados com a respetiva retificação da escritura de transmissão de propriedade, designadamente, IMT, Imposto de Selo e notariado.

3.2.2. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,67M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela seguinte.

Tabela 20: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.12.2020			31.12.2019			Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor
Subcontratos	139.275,80	21%	139.275,80	231.540,01	35%	231.540,01	-	-
Serviços Especializados	344.278,40	55%	11.979,31	352.899,09	28%	17.557,27	158.291,57	194.407,52
Trabalhos Especializados	207.230,75	31%	11.187,20	196.043,55	20%	17.520,27	114.997,11	81.045,14
Publicidade	65.926,01	10%	192,11	65.533,92	1%	7.705,76	7.705,76	57.828,16
Vigilância e Segurança	29.254,22	4%		29.254,22	4%	26.755,31	26.755,31	2.498,91
Honorários	53.242,50	8%		53.242,50	0%	36,30	480,60	52.761,84
Conservação e Reparação	6.319,64	1%		6.319,64	1%	5.066,28	5.066,28	1.253,36
Outros Serviços Especializados	2.305,26	0%		2.305,26	0%	3.286,45	3.286,45	981,19
Materiais de Consumo	20.814,51	3%	-	20.814,51	1%	-	8.487,80	12.126,81
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	142,96	0%		142,96	0%	525,44	525,44	-182,48
Livros e Documentação Técnica	34,13	0%		34,13	0%	37,61	37,61	3,48
Material de Estêtiola	1.997,74	0%		1.997,74	0%	2.024,98	2.024,98	-27,24
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	652,06	0%		652,06	0%	10,00	10,00	642,06
Artigos p/ Hig e Limpeza Vestuário e Art. Pessoais	811,95	0%		811,95	-	-	-	811,95
Medicamentos e Artigos para a Saúde	692,50	0%		692,50	-	-	-	692,50
Outros	16.283,17	2%		16.283,17	1%	5.889,57	5.889,57	10.393,60
Energia e Fluidos	11.292,52	2%		11.292,52	2%	12.681,88	12.681,88	-1.389,36
Electricidade	7.433,60	1%		7.433,60	1%	9.136,11	9.136,11	-1.902,51
Combustíveis e Lubrificantes	2.298,51	0%		2.298,51	0%	2.367,93	2.367,93	71,40
Água	1.560,39	0%		1.560,39	0%	975,84	975,84	584,55
Deslocações, Estadas e Transportes	3.992,54	1%	-	3.992,54	1%	-	8.569,60	-4.577,06
Deslocações e Estadas	2.815,58	0%		2.815,58	0%	2.829,97	2.829,97	5,61
Outros	1.176,96	0%		1.176,96	1%	5.739,63	5.739,63	-4.562,67
Serviços Diversos	127.831,78	19%	1.894,47	125.937,29	19%	2.023,57	123.878,88	2.058,43
Rendas e Aluguéis	66.617,16	10%	35,18	66.581,98	13%	1.496,25	85.627,19	-19.045,21
Comunicação	11.366,08	2%		11.366,08	1%	5.127,01	5.127,01	6.239,07
Seguros	3.650,01	1%		3.650,01	0%	2.239,25	2.239,25	1.410,76
Contencioso e Notariado	3.328,61	0%	1.205,49	2.123,20	0%	1.568,50	1.568,50	554,70
Despesas de Representação	286,32	0%		286,32	0%	93,17	93,17	193,15
Limpeza, Higiene e Conforto	30.037,39	5%		30.037,39	4%	24.291,06	24.291,06	5.746,33
Outros Serviços	12.546,11	2%	653,80	11.892,31	1%	5.458,00	4.932,68	6.959,63
TOTAL	647.285,51	100%	152.749,98	514.535,95	64%	258.118,75	311.899,51	202.635,44

Relativamente ao exercício de 2019, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,10M€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados às rubricas de Serviços Especializados (cerca de 0,19M€), no que respeita, principalmente, às seguintes:

- i. “Trabalhos Especializados”, os quais incluem, especialmente, os gastos com assessoria jurídica, com a realização do *assessment* aos recursos humanos e do *team building*, com assistência técnica no âmbito do programa Primavera ERP, bem como consultoria no âmbito da execução do projeto AIIA;
- ii. “Publicidade”, refletindo, principalmente, os encargos com a criação de um Plano de Comunicação e Manual de Identidade, com a criação do novo site da Sociedade e com a publicação de notícias em jornais;
- iii. Honorários, os quais representam, essencialmente, os contratos de prestação de serviços, em regime de avenças e tarefas, no âmbito da execução dos projetos Atlas e AIIA.

3.2.3. Gastos com o Pessoal

No final de 2020, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 28 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três¹⁶ colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2019, tendo em consideração a formalização da cedência de uma trabalhadora pelo Município do Porto¹⁷ e a contratação de trabalhadores para integração do projeto “Porto com Sentido”, para a criação da Unidade de Comunicação Empresarial e para integração da Unidade Orgânica referente ao Centro Histórico. Além deste fator, contribuem, ainda, para o incremento dos gastos suportados comparativamente a 2019 os seguintes aspetos:

- Os encargos suportados com a Administração no ano de 2019 não refletem uma situação normal, porquanto a substituição do Membro Executivo da Administração, que rescindiu em julho de 2018, só se operou em março de 2019;
- A criação de uma política salarial interna traduziu-se num aumento de salários, cujo impacto apenas se refletiu a partir de setembro de 2019;
- No presente ano regressou ao serviço um trabalhador que se encontrava de baixa médica há mais de 3 anos.

Tabela 21: Gastos com o Pessoal

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Remunerações	769 068,73	701 294,94	67 773,79	9,66%
Indemnizações	-	35 745,90	-35 745,90	-100,00%
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	170 608,45	154 996,52	15 611,93	10,07%
Seguros	18 108,19	15 164,93	2 943,26	19,41%
Outros	3 351,60	3 799,66	-448,06	-11,79%
Total	961 136,97	911 001,95	50 135,02	5,50%

unidade euros

3.2.4. Imparidades de Dívidas a Receber – Perdas

A Sociedade registou como imparidades de Dívidas a Receber o valor de 0,16M€, correspondente ao montante da reposição de prejuízos operacionais referentes ao ano de 2018, no que respeita à parte do IHRU, porquanto esta entidade, e apesar das diligências e fundamentação apresentada pela Porto Vivo, SRU, entende “... que não existe atualmente base

¹⁶ Trata-se de uma variação líquida, na medida em que desde 31 de dezembro de 2019 saiu um colaborador e entraram quatro.

¹⁷ Trata-se de um trabalhador que já se encontrava a exercer funções na Porto Vivo, SRU há vários anos, mas cujos encargos eram suportados pelo Município do Porto.

legal para o IHRU, I.P., proceder ao pagamento de qualquer verba relativa à reposição de prejuízos da Porto Vivo, SRU, até porque esta consubstancia um esforço financeiro a realizar pelos Acionistas, ou seja, pelo Município do Porto.”. Informou, adicionalmente, que “...a obrigação assumida pelo Estado Português, através do IHRU, I.P., relativa à reposição de prejuízos, foi o de assumir, na proporção da participação por si detida no capital social da Porto Vivo, SRU, até ao momento da transmissão de ações de que era titular, que produziu os seus efeitos no dia 28.12.2019, data em que foi efetuado o pagamento do valor da transmissão das ações do IHRU, I.P. para o Município do Porto, tendo cessado neste momento os direitos e obrigações que o Instituto exercia anteriormente enquanto detentor da qualidade de acionista da Porto Vivo, SRU.”

Deste modo, não estando previsto um entendimento com o IHRU fora do sistema judicial, e tendo em consideração o princípio da prudência, optou esta Sociedade por registar a respetiva perda.

3.2.5.Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,82M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento (que globalmente evidenciam um crescimento de 1,11%) e identificados no ponto 2.1.1., bem como o IMI e respetivo Adicional.

Tabela 22: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Eletricidade	4 404,39	2 089,73	2 314,66	110,76%
Água	1 575,95	181,08	1 394,87	770,31%
Seguros	3 561,05	2 925,65	635,40	21,72%
Condomínio	3 638,47	4 328,47	-690,00	-15,94%
Limpeza	8 691,72	6 794,76	1 896,96	27,92%
Comunicação	135,19	135,17	0,02	0,01%
Conservação e Manutenção	16 312,47	21 314,13	-5 001,66	-23,47%
Outros	4 052,07	4 138,56	-86,49	-2,09%
TOTAL	42 371,31	41 907,55	463,76	1,11%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nos pontos 3.1.1 e 3.1.6, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor, verifica-se que as mesmas foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado cerca de 21% daquelas. O acréscimo dos valores suportados com consumos de água e eletricidade prendem-se, principalmente, com a instalação provisória dos respetivos contadores nas frações a

arrendar, de modo a facilitar a transição dos contratos para os futuros proprietários, tendo em consideração os problemas decorridos no passado.

3.2.6. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica integrante do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de cerca de 0,12M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no exercício de 2019, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada aos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência, no primeiro trimestre de 2020, da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.

3.2.7. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 0,04M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente:

Tabela 23: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	2020	2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	32 618,70	42 783,00	-10 164,30	-23,76%
Comissões Bancárias	5 000,00	31 168,36	-26 168,36	-83,96%
Outros Juros	0,80	15,24	-14,44	-94,75%
Total	37 619,50	73 966,60	-36 347,10	-49,14%

unidade: euros

Se a diminuição dos juros suportados está associada à variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), a redução das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado, no ano de 2019, a conta corrente caucionada destinada ao processo de reabilitação urbana, no valor de 1,5M€, bem como por ter diminuído o saldo a descoberto autorizado de 2,4M€ para 1M€.

3.2.8. Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2020, e tendo em consideração os resultados antes do imposto verificado, as tributações autónomas, bem como a dedução de prejuízos estipulada no artigo 52.º do Código Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, foi apurado um imposto sobre o rendimento do período de 0,08M€, contribuindo o mesmo, negativamente, para o resultado líquido apurado.

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final de 2020, quer ao nível da execução das despesas e receitas, quer no que respeita ao resultado apurado, face ao que foi orçamentado. Tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia de Acionistas a 9 de dezembro de 2020, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto.

De notar que ao longo de 2020, e conforme destacado na Tabela 24, a Sociedade efetuou quatro revisões orçamentais, que visaram, designadamente, o seguinte:

- 1ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e das receitas a obter no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto no evento, receitas estas que não se verificaram, tendo em consideração o adiamento desta participação para o exercício de 2021;
- 2ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e do subsídio à exploração a obter do Município do Porto, enquanto entidade gestora do Programa Municipal “Porto com Sentido”;
- 3ª. A revisão global das expectativas da Sociedade para o ano de 2020;
- 4ª. A inclusão de rubricas económicas de despesa não previstas na revisão orçamental global, e associadas ao pagamento de horas extraordinárias, a encargos com ADSE – Instituto de Proteção e Assistência na Doença, I.P. (ADSE) e a indemnizações por cessação de contratos de trabalho.

Estas revisões traduziram-se num decréscimo do orçamento, face ao aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024, das receitas da Sociedade em 3,81M€, tendo em consideração, principalmente, a não consideração do recebimento do valor de 3,5M€ associado à contrapartida a estipular no âmbito da celebração dos contratos de reabilitação urbana para a criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, bem como numa diminuição do orçamento das despesas de 2,39M€, refletida, essencialmente, ao nível do investimento em reabilitação urbana (designadamente do nível das expropriações a realizar).

Não se verificando uma diminuição proporcional das despesas face à diminuição das receitas, parte do resultado de tesouraria seria, assim, que ser absorvido pela utilização de saldos de gerência de 2019, cujo montante orçamentado foi de 0,69M€.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 24, assiste-se a um recebimento de 88,1% do total das receitas previstas em sede da última revisão orçamental, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 65% das despesas orçamentadas. No final do exercício de 2020, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 0,25M€, contrariamente ao previsto em sede de revisão orçamental, tendo em consideração, principalmente, a menor execução da despesa face ao previsto, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabela 24: Saldo Orçamental¹⁸

Rubrica	Dotação Inicial		Dotação 1.ª Revisão Orçamental		Dotação 2.ª Revisão Orçamental		Dotação 3.ª Revisão Orçamental		Dotação 4.ª Revisão Orçamental		Execução		Taxa de Execução (%)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
Receitas	6 832 890	6 914 070	7 046 665	3 022 810	3 022 810	2 674 220,50	2 662 591,70	88,5%	88,1%					
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000,00	2 000 000,00	100,0%	100,0%					
Contrato Programa (ORU s e Porto com Sentido)	242 356	242 356	374 961	374 961	374 961	310 560,32	310 560,32	82,8%	82,8%					
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-	-	-					
Venda de Frações	481 692	481 692	481 682	78 000	129 362	-	-	-	-					
Rendas	326 793	326 793	326 793	221 040	216 211	207 979,28	197 104,95	96,2%	91,2%					
Prestação de Serviços	276 839	276 839	276 839	279 747	234 975	88 479,70	88 479,70	37,7%	37,7%					
Protocolos	-	81 180	81 180	-	-	-	-	-	-					
Outras Receitas	5 210	5 210	5 210	69 062	67 301	67 201,20	66 446,73	99,9%	98,7%					
Despesas	6 103 705	6 184 885	6 320 203	3 712 085	3 712 085	2 421 442,64	2 414 228,68	65,2%	65,0%					
Despesas com Pessoal	1 288 677	1 288 677	1 304 522	1 208 244	1 208 244	1 031 021,53	1 030 609,21	85,3%	85,3%					
Despesas com Estágios	1 466	1 466	1 466	1 260	1 260	817,17	817,17	64,9%	64,9%					
Aquisições de Bens e Serviços	648 270	729 450	828 923	936 167	940 142	572 888,53	566 086,89	60,2%	60,2%					
Juros de Financiamentos Obtidos	80 910	80 910	80 910	50 563	41 438	33 329,10	33 329,10	80,4%	80,4%					
Outros Encargos Financeiros	5 325	5 325	5 325	5 399	5 549	5 180,66	5 180,66	93,4%	93,4%					
Indemnizações	139 308	139 308	139 308	139 308	139 308	-	-	-	-					
Impostos e Taxas	216 680	216 680	216 680	99 143	104 143	77 159,90	77 159,90	74,1%	74,1%					
Investimento em Reabilitação Urbana	3 629 733	3 629 733	3 629 733	1 155 372	1 155 372	629 676,49	629 676,49	54,5%	54,5%					
Outros Investimentos	81 960	81 960	101 960	105 370	105 370	64 095,47	64 095,47	60,8%	60,8%					
Outras Despesas	11 376	11 376	11 376	11 259	11 259	7 273,79	7 273,79	64,6%	64,6%					
Saldo	729 185	729 185	728 462	-689 275	-689 275	252 777,86	248 363,02	-36,7%	-36,0%					

unidade euros

Nota: As dotações orçamentais de cada rubrica refletem não apenas as alterações orçamentais modificativas (revisões orçamentais), mas, igualmente, as alterações orçamentais permutativas efetuadas no âmbito da gestão corrente da Sociedade.

¹⁸ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2019 transitado.

4.1.1.Receitas

O valor total de 2,66M€¹⁹ relativo a receitas obtidas no ano de 2020 traduz uma execução de 88,1% do total previsto em sede da última revisão orçamental, do qual 2M€ correspondem às transferências correntes do Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento. Verifica-se, no entanto, uma menor obtenção de receitas face ao orçamentado, relativamente ao seguinte:

- i. O subsídio à exploração recebido do Município do Porto no âmbito da gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, bem como do projeto "Porto com Sentido", foi menor do que o contratualizado em sede de Contrato-Programa, na medida em que o nível de despesas suportadas pela Sociedade ao longo do ano foi menor do que o previsto²⁰;
- ii. Não foi possível concretizar a venda da última fração disponível resultante do processo de reabilitação do empreendimento Pátio Luso, sito no Quarteirão Carlos Alberto, perspetivando-se, no entanto, que tal ocorra no primeiro semestre de 2021, tendo em consideração a proposta apresentada;
- iii. Além da isenção de pagamento de rendas aplicável às frações comerciais entre 19 de março e 30 de junho, a Sociedade voltou a isentar o pagamento de 50% destas a partir de 1 de outubro, no seguimento do prosseguido pelo Município do Porto;
- iv. No âmbito da reprogramação financeira do projeto AIIA, não foi executada a totalidade das despesas previstas, pelo que a prestação de serviços orçamentada não foi alcançada;

De relevar que a Sociedade registou como receita de 2020 o valor de 1M€ obtido do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento, e não obstante apenas se ter verificado o respetivo crédito na conta bancária da Sociedade no dia 4 de janeiro de 2021, na medida em que: (1) a transferência foi efetivada pelo IHRU no dia 30 de dezembro de 2020²¹, (2) o n.º 3 do artigo 96.º do Decreto-Lei de Execução Orçamental de 2019 estabelece que "*...a cobrança de receitas, originadas ou autorizadas até 31 de dezembro de 2019, pode ser realizada até 5 de janeiro de 2020, relevando para efeitos da execução orçamental de 2019.*", (3) este diploma manteve-se em vigor no exercício de 2020, podendo ser assumida a data de 5 de janeiro de 2021 para efeitos de execução orçamental deste exercício e (4) este entendimento foi validado por parecer jurídico externo.

¹⁹ Foram efetuadas cobranças no total de 2,67M€, estando assim em falta o recebimento de 11.600€, correspondente, principalmente, a dívida de arrendatários.

²⁰ Além de se verificar uma receita menor do que a prevista, o rendimento reconhecido como subsídio à exploração foi menor do que a receita obtida, porquanto a Sociedade efetuará o reembolso, no ano de 2021, da diferença entre este e as despesas suportadas, tendo em consideração o parecer jurídico externo e a validação de tal pelo Município do Porto.

²¹ Conforme comprovativo de transferência disponibilidade pela entidade.

4.1.2.Despesas

Com um total de despesas pagas de 2,41M€, dos quais 1,03M€ correspondem a despesas com pessoal e 0,57M€ a encargos com aquisição de bens e serviços, sendo que 0,1M€ destes correspondem a despesas com a participação da Porto Vivo, SRU no evento MIPIM (a realizar, previsivelmente, dada a atual situação de pandemia, em 2021), a Sociedade apresenta, no final de 2020, um grau de execução das mesmas de 65%, face ao previsto em sede da última revisão orçamental efetuada.

De notar que contribui para o baixo nível de execução das despesas os factos mencionados nas alíneas i. e iv. do ponto anterior²², acrescido do atraso verificado no início da execução das empreitadas da operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto.

De facto, do total do investimento aprovado em sede de aprovação dos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024, no que respeita ao Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade realizou 49% do mesmo, contribuindo para tal, o facto de não se ter concretizada na taxa estimada as empreitadas de reabilitação referente à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto.

Para aquela diferença contribui, igualmente, o facto de não ter sido suportada qualquer despesa inerente à possível indemnização solicitada pelo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas, no valor de 0,14M€, no âmbito do processo judicial em curso, e referente a eventuais prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e decurso das obras realizadas no interior.

4.1.3.Caixa e Depósitos Bancários

No final de 2020, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,56M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2019 (5,30M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,02M€) e o Saldo Orçamental atual (0,25M€), conforme o exposto seguidamente.

²² Tendo em consideração a menor execução das despesas associadas à gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira e do projeto Porto com Sentido, bem como do projeto AIIA.

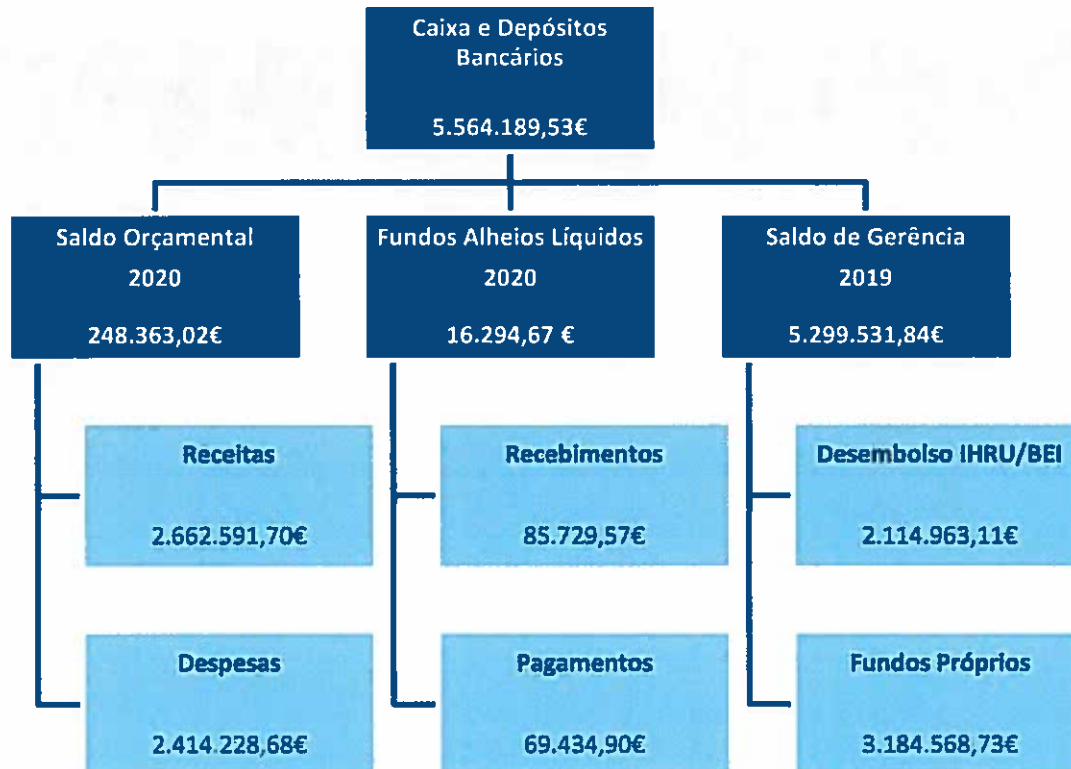


Figura 12: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registradas em Caixa e Depósitos Bancários²³

4.2. Resultado Líquido

Em sede de revisão orçamental, a Sociedade estimava terminar o ano de 2020 com um resultado líquido positivo de 0,60M€, tendo em consideração, principalmente, as transferências correntes no total de 2M€ a receber do IHRU e do Município do Porto.

No entanto, dada a diminuição dos gastos com pessoal face ao previsto, em cerca de 0,1M€, bem como o não pagamento da indemnização solicitada pelo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas, no valor de 0,14M€, no âmbito do processo judicial ainda em curso, verifica-se, assim, um resultado líquido apurado superior ao estimado, em cerca de 0,19M€.

Relativamente aos rendimentos, a diminuição dos mesmos vai ao encontro do evidenciado no ponto 4.1.1., no que respeita ao nível da venda de frações e das prestações de serviços registradas. A tabela seguinte traduz as variações de cada uma das rubricas de rendimentos e gastos.

²³ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2018 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

Handwritten signature and initials.

Tabela 25: Resultado Líquido

Rubrica	4.ª Revisão Orçamental (1)	Execução (2)	Variação (3) = (2) - (1)	Taxa de Execução % (2) / (1)
Rendimentos	4 117 031	3 296 067	- 822 872	80,1%
Impostos, Contribuições e Taxas	203	1 815	1 612	894,1%
Vendas	78 000	-	-78 000	0,0%
Prestações de Serviços e Concessões	342 501	180 494	-162 007	52,7%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 374 961	2 291 049	-83 912	96,5%
Variação nos Inventários da Produção	343 582	-146 815	-490 397	-42,7%
Trabalhos para a Própria Entidade	680 758	680 758	-	100,0%
Imparidade de dívidas a receber (reversões)	-	8 620	8 620	-
Outros Rendimentos e Ganhos	297 026	278 237	-18 789	93,7%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	-	1 908	1 908	-
Gastos	3 519 097	2 500 939	-1 018 158	71,1%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	350 000	383 465	33 465	109,6%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 641 676	667 286	-974 390	40,6%
Gastos com o Pessoal	1 067 810	961 137	-106 673	90,0%
Imparidade de dívidas a receber (perdas)	-	164 542	164 542	-
Reduções de Valor	-	43	43	-
Outros Gastos e Perdas	223 531	81 713	-141 818	36,6%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	131 167	122 395	-8 772	93,3%
Juros e Gastos Similares Suportados	55 563	37 620	-17 944	67,7%
Imposto sobre o Rendimento do Período	-49 350	82 740	33 390	167,7%
Resultado Líquido	597 934	795 128	195 286	133,0%

unidade: euros

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipulou o Contrato-Programa celebrado com o Município que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação e do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado "Porto com Sentido", receberia um subsídio à exploração, no ano de 2020, de 242.356€ e de 132.605€, respetivamente.

Não obstante o recebimento de 83% desse total, apenas foi reconhecido com rendimento o valor correspondente a 0,29M€ (78%), tendo em consideração o nível das despesas suportadas com a execução das respetivas atividades. Esta diferença prende-se, por um lado, com a menor execução das mesmas face ao contratualizado, no que respeita principalmente, ao programa Porto com Sentido, tendo em consideração que estava prevista uma despesa significativa com a realização de vistorias e pequenas intervenções nos 250 imóveis previstos, que não se verificaram, face ao menor de número de imóveis abrangidos pelo programa a 31 de dezembro. De notar que a devolução do subsídio recebido em excesso será efetuada ainda ano primeiro trimestre de 2021, tendo em consideração o acordado com o Município do Porto.

Tabela 26: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração	Subsídio à Exploração	Subsídio à Exploração	Diferença	
	Acordado	Recebido	Reconhecido	Valor	%
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3) - (1)	(5) = (3) / (1)
ORU Campanhã - Estação	121 178,00	111 078,50	114 799,88	-6 378,12	94,74%
ORU Corujeira	121 178,00	111 078,50	114 845,81	-6 332,19	94,77%
Porto com Sentido	132 605,00	88 403,32	61 603,49	-71 001,51	46,46%
Total	374 961,00	310 560,32	291 249,18	-83 711,82	77,67%

unidade: euros

No que respeita ao grau de execução das despesas previstas com a gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, o mesmo é justificado pela situação de baixas médicas prolongadas de técnicos afetos ao desenvolvimento desta atividade.

V - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

11 ✓
12 ✓

Tabela 27: Balanço

Unidade: euros

Balanço Individual em 31 de dezembro de 2020			
Rubricas	Notas	Periodos	
		31/12/2020	31/12/2019
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2.1; 5	13 049,92	1 021,49
Propriedades de investimento	2.2.3; 8; 9.4	6 459 684,63	5 875 744,90
Ativos intangíveis	2.2.2; 3	70 244,07	24 503,11
Outros Ativos financeiros		472,99	107,09
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	147 100,00	147 100,00
		6 690 551,61	6 048 476,59
Ativo corrente			
Inventários	2.2.4; 9.3; 10	3 613 243,55	3 760 058,97
Clientes, contribuintes e utentes	9.1; 18.1	11 628,80	4 179,83
Estado e outros entes públicos	18.3	17 452,54	37 991,55
Accionistas/sócios/associados	9.2; 18.4	0,00	164 541,54
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	2 465,57	2 751,23
Diferimentos	2.1.2; 18.5	158 479,93	91 045,10
Caixa e depósitos bancários	1.2; 2.2.5.1	5 564 189,53	5 342 172,09
		9 367 459,92	9 402 740,31
Total do ativo		16 058 011,53	15 451 216,90
Património Líquido e Passivo			
Património Líquido			
Património/Capital	18.4	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	18.4	34 918,70	29 642,94
Resultados transitados	18.4	-2 036 908,31	-2 137 147,82
Resultado líquido do período		795 127,65	105 515,27
Total do património líquido		4 793 138,04	3 998 010,39
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	10 260 000,00	10 800 000,00
Diferimentos	2.1.2; 18.5	143 500,00	295 500,00
Outras contas a pagar	18.2	34 003,09	0,00
		10 437 503,09	11 095 500,00
Passivo corrente			
Fornecedores	2.2.5.3; 18.2	6 801,64	106 074,79
Estado e outros entes públicos	18.3	96 669,79	34 825,77
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	540 000,00	0,00
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	170 592,29	200 948,53
Diferimentos	2.1.2; 18.5	13 306,68	15 857,42
		827 370,40	357 706,51
Total do passivo		11 264 873,49	11 453 206,51
Total do património líquido e do passivo		16 058 011,53	15 451 216,90

A Administração

O Contabilista Certificado

Cecilia Gonçalves

Jacob Aguiar *M. J. L.*

Tabela 28: Demonstração de Resultados

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2020			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2020	2019
Impostos, contribuições e taxas	2.2.8; 13	1 815,05	133 686,49
Vendas	2.2.8; 13	0,00	407 100,00
Prestações de serviços e concessões	2.2.8; 13	180 494,26	98 444,50
Transferências e subsídios correntes obtidos	2.2.9; 14	2 291 049,18	1 009 454,22
Variação nos inventários da produção	10	-146 815,42	-524 148,26
Trabalhos para a própria entidade	10	680 758,25	486 193,44
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		-383 465,00	-5 298,48
Fornecimentos e serviços externos	18.7	-667 285,53	-563 028,26
Gastos com o pessoal	18.6	-961 136,97	-911 001,95
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9	-155 921,24	0,00
Aumentos/reduções de justo valor		-42,68	0,00
Outros rendimentos	6; 8; 13	278 237,46	261 315,70
Outros gastos		-81 713,20	-104 021,40
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		1 035 974,16	288 696,00
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3; 5; 8	-122 394,64	-97 089,93
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		913 579,52	191 606,07
Juros e rendimentos similares obtidos	13	1 907,53	0,00
Juros e gastos similares suportados	2.2.6; 7	-37 619,50	-73 966,60
Resultado antes de impostos		877 867,55	117 639,47
Imposto sobre o rendimento do período	2.2.7; 18.3	-82 739,90	-12 124,20
Resultado líquido do período		795 127,65	105 515,27

A Administração

O Contabilista Certificado




Tabela 29: Demonstrações das Alterações no Património Líquido

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO NO PERÍODO 2019								
DESCRIÇÃO	NOTAS	NOTAS	Património líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe				Total do Património Líquido	
			Património Realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período		Total
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2019	6	18.4	6 000 000,00	29 642,94	-1 985 086,04	-426 297,68	3 618 259,22	3 618 259,22
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Aplicação do resultado líquido					-426 297,68	426 297,68		
	7				-426 297,68	426 297,68		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					105 515,27	105 515,27	105 515,27
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					531 812,95	105 515,27	105 515,27
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Entradas para cobertura de perdas		17.4			274 235,90		274 235,90	274 235,90
	10				274 235,90		274 235,90	274 235,90
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	11=6+7+8+10		6 000 000,00	29 642,94	-2 137 147,82	105 515,27	3 998 010,39	3 998 010,39

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO NO PERÍODO 2020								
DESCRIÇÃO	NOTAS	NOTAS	Património líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe				Total do Património Líquido	
			Património Realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período		Total
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2020	6	18.4	6 000 000,00	29 642,94	-2 137 147,82	105 515,27	3 998 010,39	3 998 010,39
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Aplicação do resultado líquido				5 275,76	100 239,51	-105 515,27		
	7			5 275,76	100 239,51	-105 515,27		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					795 127,65	795 127,65	795 127,65
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					689 612,38	795 127,65	795 127,65
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Entradas para cobertura de perdas		18.4						
	10							
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11=6+7+8+10		6 000 000,00	34 918,70	-2 036 908,31	795 127,65	4 793 138,04	4 793 138,04

A Administração

O Contabilista Certificado



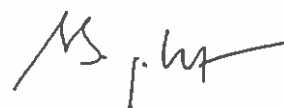


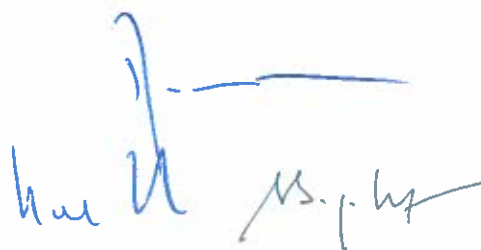
Tabela 30: Demonstração de Fluxos de Caixa

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31 de dezembro de 2020			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2020	2019
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		94 163,11	1 525 675,85
Pagamentos a fornecedores		-1 344 641,11	-1 837 896,31
Pagamentos ao pessoal		-934 334,00	-901 943,09
Caixa gerada pelas operações		-2 184 812,00	-1 214 163,55
Outros recebimentos/pagamentos		20 192,13	-7 460,66
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-2 164 619,87	-1 221 624,21
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-18 873,86	-1 156,19
Ativos intangíveis		-61 295,82	-25 901,34
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		1 050,00	0,00
Propriedades de investimento		176 604,19	219 472,51
Outros activos		0,00	260 000,00
Subsídios ao investimento		2 310 560,32	1 039 133,11
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		2 408 044,83	1 491 548,09
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Cobertura de prejuízos		0,00	109 694,36
Pagamentos respeitantes a:			
Juros e gastos similares		-21 392,13	60 589,24
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		-21 392,13	49 105,12
Variação de caixa e seus equivalentes (a)+(b)+(c)		222 032,83	319 029,00
Efeito das diferenças de câmbio	16	-15,39	9,52
Caixa e seus equivalentes no início do período		5 342 172,09	5 023 133,57
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1.2	5 564 189,53	5 342 172,09
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes no início do período		5 342 172,09	5 023 133,57
- Equivalentes a caixa no início do período			
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior		5 342 172,09	5 023 133,57
De execução orçamental		5 299 531,84	4 986 680,04
De operações de tesouraria		42 640,25	36 453,53
Caixa e seus equivalentes no fim do período		5 564 189,53	5 342 172,09
- Equivalentes a caixa no fim do período		0,00	0,00
- Variações cambiais de caixa no fim do período		0,00	0,00
= Saldo para a gerência seguinte		5 564 189,53	5 342 172,09
De execução orçamental		5 547 894,86	5 299 531,84
De operações de tesouraria		16 294,67	42 640,25

A Administração

O Contabilista Certificado



Carla Giacchino

VI – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

✓
MA
G&U

Nota Prévia

Nos exercícios de 2010 a 2017, a Sociedade preparou e apresentou as demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), de acordo com a sua Estrutura Concetual e com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

A partir de 1 de janeiro de 2018, na sequência da aprovação do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, a Sociedade passou a adotar as Normas Contabilísticas Públicas (NCP).

1. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE, PERÍODO DE RELATO E REFERENCIAL CONTABILÍSTICO

1.1. Identificação da Entidade, Período de Relato

A Sociedade Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na Rua Mouzinho da Silveira n.º 208 a 214, 4050-417 Porto, foi constituída por escritura pública de 27 de novembro de 2004, outorgada pela Notária Privativa da Câmara Municipal do Porto, sendo Acionistas o Instituto Nacional da Habitação, atualmente O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município do Porto, com as participações no Capital Social de 60% e 40%, respetivamente.

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado em 31 de julho de 2015 entre o Estado Português e o Município do Porto - habitualmente designado como “Acordo do Porto” – e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data, se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, a 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto, na Porto Vivo, SRU, pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que o IHRU, I.P. alienou ao Município do Porto todas as ações detidas nesta Sociedade, passando o Município do Porto a deter a totalidade do Capital Social, a partir de 28 de dezembro de 2018, pelo que, o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2020 do Município, podendo as respetivas demonstrações financeiras consolidadas ser consultadas na sua sede, sita na Praça General Humberto Delgado, no Porto.

Com a transmissão de ações acima referida, em Assembleia Geral de 6 de março de 2019 a Sociedade alterou os seus estatutos, e conseqüentemente alterou o seu objeto social, contemplado no art.º 3.º, cuja redação passou a ser a seguinte:

1. A Porto Vivo, SRU, tem por objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

b) coordenação, gestão acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;

c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas "ilhas" da cidade.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, para o cumprimento do seu objeto social, o Presidente e a Câmara Municipal do Porto delegam na Porto Vivo, SRU, todos os poderes e prerrogativas de autoridade administrativa necessárias ao cumprimento do seu objeto social, designadamente as seguintes competências:

a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

e) elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;

f) adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação

- urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
- j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*
- k) prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
- l) exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;*
- m) todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob sua gestão.*

3. Não se incluem nas competências delegadas na Porto Vivo, SRU, mantendo-se como competências do Município as competências de gestão urbanística e de fiscalização, designadamente as competências para:

- a) praticar, em relação a imóveis integrados na respetiva operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da Câmara Municipal ou do seu Presidente, incluindo a cobrança das taxas municipais;*
- b) acompanhar a execução dos projetos e fiscalizar as obras de reabilitação urbana promovidas nas áreas sob a sua gestão, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional.*

4. A Porto Vivo, SRU, considera-se investida nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhe são delegados através dos presentes estatutos, a partir da data da aprovação das operações de reabilitação urbana em que seja designada como entidade gestora, salvo se outro prazo for definido no documento de aprovação da operação.

5. A competência da Porto Vivo, SRU, tem por objeto todos os edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas integrados nas áreas das operações de reabilitação urbana sob a sua gestão, com exceção dos edifícios destinados a habitação de interesse social.

6. *Todas as operações urbanísticas promovidas pela Porto Vivo, SRU, estão isentas do controlo prévio, conforme previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo da sua submissão a parecer prévio não vinculativo.*

7. *A Porto Vivo, SRU, poderá prestar a sua atividade principal a outras entidades públicas ou privadas, e exercer outras consideradas acessórias ou complementares do seu objeto social principal desde que, em qualquer dos casos, devidamente autorizada pelo Município do Porto e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 49.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.*

8. *Com o objetivo de aproveitar sinergias entre a Porto Vivo, SRU, o Município do Porto e outras empresas locais municipais e de prosseguir uma política de gestão integrada, nomeadamente no que respeita à uniformização de critérios de gestão em diversas áreas, a Porto Vivo, SRU, exercerá também, em relação ao Município ou às restantes empresas locais criadas ou a criar no âmbito municipal, uma atividade de consultoria nas áreas da sua especialidade.*

9. *As obras promovidas pela Porto Vivo, SRU, que devem ser executadas de acordo com as disposições legais para o efeito, não estão sujeitas ao controlo prévio municipal, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nem estão sujeitas ao pagamento de taxas ou preços, desde que resultem do exercício das suas atribuições específicas e o projeto seja aprovado pelo Município ou por qualquer outra entidade, quando assim esteja previsto em disposições legais ou regulamentares aplicáveis.*

A Porto Vivo, SRU, foi constituída nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, tendo sido a legislação de base para a atuação da Sociedade.

A 23 de dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que instituiu o novo regime da reabilitação urbana que passa a ser promovida através da delimitação de áreas de reabilitação urbana. Este diploma foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2.Referencial Contabilístico e Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram elaboradas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Entidade, e de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro. Não existiram, no decorrer do exercício, quaisquer casos excecionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista no diploma mencionado.

De referir que não existem, no final deste período, quaisquer aplicações financeiras, nomeadamente,

depósitos a prazo, depósitos consignados, e depósitos de garantias e cauções.

Quanto às disponibilidades não disponíveis para uso, as designadas operações de tesouraria, no início de 2020 totalizavam o valor de 42.640,25€ relativas, maioritariamente, a retenções/cauções efetuadas a fornecedores a título de garantia no âmbito de empreitadas de reabilitação. No final do período as Operações de Tesouraria registavam o valor de 16.294,67€, devendo-se este decréscimo, essencialmente, à libertação parcial das garantias das empreitadas das operações A e C pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

2.PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

2.1.Bases de Mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

Os critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

2.1.1.Pressuposto da Continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

2.1.2.Regime do Acréscimo

A Porto Vivo, SRU regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de Outras Contas a Receber, Outras Contas a Pagar e Diferimentos.

2.1.3.Moeda Funcional e de Apresentação

As demonstrações financeiras da Porto Vivo, SRU, são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

As transações em moeda estrangeira são transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio prevalentes à data da transação.

Os ganhos ou perdas cambiais resultantes dos pagamentos/recebimentos das transações, bem como da conversão de taxa de câmbio à data de Balanço dos ativos e passivos monetários, denominados em moeda estrangeira, são reconhecidos na Demonstração dos Resultados na rubrica "Outros gastos".

2.1.4. Classificação dos Ativos e Passivos não Correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis num período de mais de 12 meses da data do balanço são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, as Provisões e Impostos Diferidos são sempre classificadas como ativos e passivos não correntes.

2.1.5. Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

São reconhecidas provisões apenas quando a Porto Vivo, SRU, tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante dum acontecimento passado, e seja provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados apenas quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

2.1.6. Passivos Financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

2.2.Outras Políticas Contabilísticas Relevantes

2.2.1.Ativos Fixos Tangíveis

Os Ativos Fixos Tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações, que são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens:

Equipamento Básico	8 – 15	Anos
Equipamento de Transporte	4	Anos
Equipamento Administrativo	3 – 8	Anos
Outros Ativos Fixos Tangíveis	4 – 8	Anos

2.2.2.Ativos Intangíveis

Os Ativos Intangíveis, constituídos pelos custos com programas de computador, encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas amortizações acumuladas, que são calculadas pelo método da linha reta, registadas por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado (sendo na sua maioria de 3 anos).

2.2.3.Propriedades de Investimento

O critério de mensuração adotado nas propriedades de investimento é o do custo, sendo o seu valor contabilístico o custo de produção, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas. De notar que os terrenos não são depreciados. De acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, a vida útil, em regra, é de 50 anos, uma vez que se tratam de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo.

Importa referir que são efetuadas anualmente avaliações por perito externo independente, havendo lugar à contabilização de perdas por imparidade quando o valor realizável líquido (que corresponde ao preço de venda estimado menos os custos estimados de acabamento e custos estimados para efetuar a venda) for inferior ao custo de aquisição ou de produção.

2.2.4. Inventários

Os Inventários constituídos por imóveis, classificados em "produtos acabados e intermédios" e "produtos e trabalhos em curso", são mensurados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente. No ano de 2020, uma vez que não existiam indícios de imparidade a registar, a Sociedade optou por não avaliar os imóveis incluídos nesta rubrica, estando assim os imóveis mensurados ao custo de aquisição. O custo inclui, para além dos custos com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos mencionados imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos".

Os gastos relativos aos inventários vendidos ou consumidos são registados no mesmo período de reporte em que o rédito é reconhecido.

2.2.5. Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros na Porto Vivo, SRU classificam-se conforme a seguinte discriminação e a sua mensuração depende da categoria:

2.2.5.1. Caixa e Depósitos

Os montantes incluídos na rubrica Caixa e Depósitos correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e a prazo, todos eles imediatamente realizáveis e sem perda de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Passivo Corrente do Balanço, na rubrica Financiamentos Obtidos.

2.2.5.2. Contas a Receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

2.2.5.3. Contas a Pagar

As contas a pagar não vencem juros e encontram-se registadas pelo custo amortizado.

2.2.5.4. Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

2.2.6. Custos de Empréstimos Obtidos

Os custos com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados do exercício, de acordo com o princípio do acréscimo, uma vez que não afetam diretamente os custos dos imóveis.

2.2.7. Imposto sobre o Rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado na Demonstração dos Resultados corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no Capital Próprio.

O imposto corrente a pagar é calculado com base no lucro tributável da empresa. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros exercícios, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos por impostos diferidos são reconhecidos para as diferenças temporárias dedutíveis para as quais existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão dos ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

2.2.8.Rédito

O **rédito** compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Porto Vivo, SRU. O **rédito** é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Porto Vivo, SRU reconhece **rédito** quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do **rédito** não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A Porto Vivo, SRU baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transação e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os **juros** recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida, a taxa nominal aplicável e o período decorrido.

2.2.9.Subsídios

Os subsídios do governo são reconhecidos pelo seu valor nominal, quando existe uma garantia suficiente de que o subsídio venha a ser recebido e de que a Empresa cumpre com todas as condições para o receber.

O valor contabilizado em Transferências Correntes traduz o valor recebido do IHRU e do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.

Quanto ao valor contabilizado em Subsídios Correntes, o mesmo destina-se à cobertura de gastos, incorridos e registados, no âmbito do Contrato-Programa celebrado também com o Acionista referente às Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do projeto “Porto com Sentido”. De mencionar ainda que estes subsídios são reconhecidos em resultados à medida que os gastos são incorridos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.

2.2.10. Erros Materialmente Relevantes de Períodos Anteriores

Não se verificaram erros materialmente relevantes em períodos anteriores.

2.3. Julgamentos

Não aplicável.

2.4. Principais Pressupostos relativos ao Futuro

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuadas estimativas e utilizados pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados por referência à data de relato com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

As principais estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são:

- vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;
- perdas por imparidade das dívidas a receber;
- provisões para processos judiciais em curso.

2.4.1. Eventos Subsequentes

Os eventos após a data do Balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do Balanço, que respeitem a situações que não existiam a essa data, apenas são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

3. ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição.

Os ativos são mensurados, após o seu reconhecimento, segundo o modelo de custo. Não foi efetuada qualquer reavaliação dos ativos.

Os ativos intangíveis têm vidas finitas. As amortizações referentes ao ano foram calculadas por duodécimos, segundo o método da linha reta, em conformidade com o Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que traduz a vida útil estimada.

Dando continuidade ao iniciado no ano de 2019, no que diz respeito, nomeadamente, à desmaterialização dos procedimentos internos, bem como na simplificação dos mesmos, a Sociedade continuou a investir em sistemas informáticos. Neste sentido, no ano de 2020 foi atualizado para uma versão mais recente o software de gestão Primavera ERP, bem como foram adquiridos os módulos de Recursos Humanos e Faturação Eletrónica, não estando este último em funcionamento no final do período, razão pela qual se encontra contabilizado em Ativos Intangíveis em Curso. Foram adquiridos ainda softwares relativos à plataforma de assiduidade e pontualidade, bem como a plataforma afeta ao programa Porto com Sentido, de modo a serem apresentadas e geridas candidaturas, quer de proprietários, quer de arrendatários. De notar que o período de vida útil estimado para este último software é dezembro de 2022, correspondente à data estipulada no 1.º Aditamento ao Contrato Programa para efeitos de cálculo do subsídio à exploração no âmbito da gestão do programa.

Nas tabelas seguintes, estão refletidos os movimentos ocorridos nesta rubrica durante o período:

Tabela 31: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis

Ativos Intangíveis	2020			2019		
	Saldo Inicial	Aumentos	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Saldo Final
Programas de computador	87 324,85	49 167,38	136 492,23	61 907,84	25 417,01	87 324,85
Ativos intangíveis em curso	0,00	11 784,57	11 784,57	0,00	-	0,00
Total	87 324,85	60 951,95	148 276,80	61 907,84	25 417,01	87 324,85

Tabela 32: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis

Amortizações Ativos Intangíveis	2020			2019		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	62 821,74	15 210,99	78 032,73	61 907,84	913,90	62 821,74
Ativos intangíveis em curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Amortizações	62 821,74	15 210,99	78 032,73	61 907,84	913,90	62 821,74

Tabela 33: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2020				31/12/2020			
	Quantia Bruta (2)	Amortizações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia Escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Amortizações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia Escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Programas de computador	87 324,85	62 821,74	0,00	24 503,11	136 492,23	78 032,73	0,00	58 459,50
Ativos intangíveis em curso	0,00	0,00	0,00	0,00	11 784,57	0,00	0,00	11 784,57
Total	87 324,85	62 821,74	0,00	24 503,11	148 276,80	78 032,73	0,00	70 244,07

4.ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE

Não aplicável.

5.ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo que prolonguem a vida útil do bem são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens, de acordo com o mencionado na nota 2.2.1.

Em 2020 foi alienada a viatura que a Sociedade detinha, e, tendo em consideração o melhoramento do sistema informático já mencionado no ponto anterior, foram adquiridos dois servidores para melhor assegurar o funcionamento dos sistemas. Foi ainda adquirido o terminal de leitura facial, no âmbito da aquisição do novo sistema de controlo de assiduidade.

Não foi feita qualquer reavaliação dos ativos.

A evolução da quantia escriturada nesta rubrica ao longo de 2020 foi a seguinte:

Tabela 34: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2020				31/12/2020			
	Quantia Bruta (2)	Depreciações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Depreciações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Outros ativos fixos tangíveis								
Equipamento básico	13 691,57	13 646,48	-	45,09	13 691,57	13 691,57	-	-
Equipamento transporte	35 250,00	35 250,00	-	-	0,00	0,00	-	-
Equipamento administrativo	96 824,58	95 926,38	-	898,20	110 596,68	97 546,76	-	13 049,92
Outros ativos fixos tangíveis	17 465,45	17 387,25	-	78,20	17 465,45	17 465,45	-	-
Total	163 231,60	162 210,11	0,00	1 021,49	141 753,70	128 703,78	0,00	13 049,92

Tabela 35: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	2020				2019			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	13 691,57	-	-	13 691,57	13 691,57	-	-	13 691,57
Equipamento transporte	35 250,00	-	35 250,00	0,00	35 250,00	-	-	35 250,00
Equipamento administrativo	96 824,58	13 772,10	-	110 596,68	95 690,01	1 134,57	-	96 824,58
Outros ativos fixos tangíveis	17 465,45	-	-	17 465,45	17 465,45	-	-	17 465,45
Total	163 231,60	13 772,10	35 250,00	141 753,70	162 097,03	1 134,57	0,00	163 231,60

Tabela 36: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2020				2019		
	Saldo Inicial	Reforço	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Equipamento básico	13 646,48	45,09	-	13 691,57	13 375,95	270,53	13 646,48
Equipamento transporte	35 250,00	-	35 250,00	0,00	35 250,00	-	35 250,00
Equipamento administrativo	95 926,38	1 620,39	-	97 546,77	95 690,01	236,37	95 926,38
Outros ativos fixos tangíveis	17 387,25	78,20	-	17 465,45	16 918,02	469,23	17 387,25
Total Depreciações	162 210,11	1 743,68	35 250,00	128 703,79	161 233,98	976,13	162 210,11

De mencionar ainda que a quantia escriturada bruta dos ativos totalmente depreciados e em uso é de 126.847,03€.

6.LOCAÇÕES

No período em análise foram celebrados dois contratos de locação operacional que têm como objeto a locação de equipamento informático, nomeadamente, computadores e impressoras e respetiva assistência técnica. O prazo de vigência destes contratos é de 60 meses, tendo sido contabilizado o valor de 35.774,30€ em gastos no ano de 2020. Está previsto contratualmente que os bens serão entregues ao locador no final do contrato.

Tabela 37: Locações Operacionais – Locatário

Bens locados (1)	Valor do Contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
		Pagamentos mínimos	Rendas contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas contingentes					
Equipamento administrativo - impressoras	56 952,00	18 984,00	0,00	18 984,00	0,00	18 984,00	18 984,00	0,00	37 968,00	37 968,00
Equipamento administrativo - computadores	41 400,00	10 350,00	0,00	10 350,00	0,00	13 800,00	17 250,00	0,00	31 050,00	31 050,00
Equipamento transporte - viaturas	29 954,24	6 894,27	0,00	6 894,27	0,00	10 792,40	12 277,57	0,00	23 069,97	23 069,97

Nota: o valor do contrato relativo à impressoras foi reduzido para 45 384,00€ no 1º trimestre de 2021

No ano de 2020 foi também celebrado um contrato de locação operacional cujo objeto é o aluguer de duas viaturas ligeiras de passageiros, uma para uso da Administradora Executiva da Sociedade, de acordo com o estipulado em Assembleia Geral de 6 de março de 2019, e outra para uso como viatura de serviço. O valor dos gastos com este contrato foi de 9.302,93€

Enquanto locador, a Porto Vivo, SRU tinha em vigor, no final de 2020, 60 contratos de arrendamento (enquanto que em 2019 tinha 55 contratos), classificados como contratos de locação operacional, de acordo com a tabela seguinte:

Tabela 38: Contratos de Locação – Locador

Localização do Imóvel	Rendimento com Rendas	
	2019	2020
Rua das Flores	48 810,84	49 059,72
Corpo da Guarda	28 148,31	4 935,12
Rua de Miragala	9 611,08	2 231,64
Rua Comércio do Porto	7 962,24	4 342,28
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	3 675,00	9 302,36
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	16 616,48	13 135,52
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	0,00	818,65
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	0,00	2 656,97
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	15 476,88	13 339,48
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	19 457,44	16 962,38
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	21 928,47	19 637,40
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	1 210,37	1 217,13
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	9 341,12	8 561,17
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	27 373,06	25 800,97
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	6 465,95	7 932,32
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	25 579,39	19 596,49
TOTAL	241 656,61	199 529,60

7.CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Tal como no final de ano de 2019, a rubrica de Financiamentos Obtidos reflete o empréstimo obtido junto do IHRU ao abrigo do financiamento BEI. Importa referir que foi constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto

Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia.

Tabela 39: Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS		31/12/2020	31/12/2019
Outros empréstimos obtidos	IHRU/BEI	10 800 000,00	10 800 000,00
Total		10 800 000,00	10 800 000,00

Os Custos com este Financiamento são os seguintes:

Tabela 40: Custos dos Financiamentos Obtidos

Entidade	Data do contrato	Data de validade do contrato	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos do ano			Encargos incididos e não pagos	Saldo em 1 de Janeiro	Saldo em 31 de Dezembro
				Constituído	Utilizado	Instal	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
Corto Prazo																
Militerium B.P	01-08-2020		12m	10 800 000,00		€ 2,000%	0,500%		€	€	€	€	€	€	€	€
Médio e Longo Prazo																
BEI/IBR/BEI	01-07-2020		10anos	10 800 000,00	10 800 000,00	0,200%	0,500%		€ 985 395,874	985 395,874	€	€ 11 129,304	11 129,304	9,3140	10 800 000,00	10 800 000,00

A Porto Vivo, SRU, deverá proceder ao reembolso do empréstimo com o IHRU/BEI em 20 prestações anuais consecutivas, vencendo-se a primeira prestação a 15 de março de 2021, de acordo com o contratualmente estabelecido.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As propriedades de investimento estão contabilizadas pelo modelo do custo. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem. No final do período, as propriedades de investimento são constituídas pelos seguintes imóveis:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Tabela 41: Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento
Predio: Rua das Flores nº 150 a 180
Fração A
Predio: Rua de Miragaia
Fração A - Rua de Miragaia, 13/14 R/C
Fração B - Rua Arménia, 13/15 1º
Fração C - Rua Arménia, 13/15 3º/4º
Predio: Rua Comercio do Porto
Fração A - Rua do Comercio do Porto, 91 a 97 R/C
Fração D - Rua do Comercio do Porto, 97 3º/4º
Quartelão Corpo da Guarda
Fração H - Rua Mouzinho da Silveira, 322 3º
Fração P - Rua Mouzinho da Silveira, 322 4º
Fração R - Rua Mouzinho da Silveira, 322 4º
Morro de Sé - Operação A - Projeto 1
Fração A - Rua dos Mercadores, 80 R/C
Fração B - Rua dos Mercadores, 84 1º
Fração C - Rua dos Mercadores, 84 2º
Fração D - Rua dos Mercadores, 84 3º
Morro de Sé - Operação B - Projeto 2
Fração A - Rua dos Mercadores, 118 R/C/1º
Fração B - Rua dos Mercadores, 116 2º
Fração C - Rua dos Mercadores, 116 3º
Morro de Sé - Operação C - Projeto 3
Fração A - Rua dos Mercadores 158
Fração B - Rua dos Mercadores 256
Fração C - Vela de S. Lourenço 8
Morro de Sé - Operação C - Projeto 4
Fração A - Rua dos Mercadores 160
Fração B - Rua dos Mercadores 162 1º
Fração C - Rua dos Mercadores 162 2º
Fração D - Rua dos Mercadores 162 3º
Morro de Sé - Operação E1 - Projeto 7
Fração A - Rua de Sant'Ana, 20/22 R/C/1º
Fração B - Largo da Pena Ventosa, 1 1º/2º
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 1 3º
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 1 4º
Morro de Sé - Operação E1 - Projeto 8
Fração A - Rua de Sant'Ana, 24 R/C
Fração B - Rua de Sant'Ana, 28 R/C
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 5 1º
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 5 R/C
Fração E - Largo da Pena Ventosa, 5 1º
Fração F - Largo da Pena Ventosa, 5 2º
Fração G - Largo da Pena Ventosa, 5 3º
Morro de Sé - Operação E2 - Projeto 9
Fração A - Largo da Pena Ventosa, 23 R/C
Fração B - Largo da Pena Ventosa, 17/19 R/C
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 21 1º Dto
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 21 1º Lsq
Fração E - Largo da Pena Ventosa, 21 2º Dto
Fração F - Largo da Pena Ventosa, 21 2º Lsq
Fração G - Largo da Pena Ventosa, 21 3º Dto
Fração H - Largo da Pena Ventosa, 21 3º Lsq
Morro de Sé - Operação E3 - Projeto 10
Fração A - Largo da Pena Ventosa, 25/27 R/C
Morro de Sé - Operação F - Projeto 11
Fração A - Rua da Banharia, 50 R/C
Fração B - Rua da Banharia, 52 1º
Fração C - Rua da Banharia, 52 2º
Fração D - Rua da Banharia, 52 3º/4º
Morro de Sé - Operação G - Projeto 12
Fração A - Viala do Anjo, 18 R/C
Fração B - Viala do Anjo, 20/22 R/C
Fração C - Rua da Banharia, 99/101 R/C
Fração D - Rua da Banharia, 101/105 R/C
Fração E - Rua da Banharia, 99/97 R/C
Fração F - Viala do Anjo, 24 1º
Fração G - Rua da Banharia, 99/97 1º
Fração H - Viala do Anjo, 24 2º Dto
Fração I - Viala do Anjo, 24 2º Lsq
Fração J - Rua da Banharia, 99/97 2º
Fração K - Viala do Anjo, 24 3º Dto
Fração L - Viala do Anjo, 24 3º Lsq
Fração M - Viala do Anjo, 24 4º Dto
Fração N - Viala do Anjo, 24 4º Lsq
Morro de Sé - Operação G - Projeto 13
Fração A - Rua da Banharia, 119 R/C
Fração B - Rua da Banharia, 117 R/C/1º
Fração C - Rua da Banharia, 117 2º
Morro de Sé - Operação H - Projeto 14
Fração A - Rua dos Pelames, 20
Fração B - Rua dos Pelames, 26 R/C Dto
Fração C - Rua dos Pelames, 26 R/C Lsq
Fração D - Rua dos Pelames, 30 R/C
Fração E - Rua dos Pelames, 28 1º Dto
Fração F - Rua dos Pelames, 28 1º Lsq
Fração G - Rua dos Pelames, 30 1º
Fração H - Rua dos Pelames, 28 2º Dto
Fração I - Rua dos Pelames, 28 2º Lsq
Fração J - Rua dos Pelames, 30 2º
Fração K - Rua dos Pelames, 30 3º Dto
Fração L - Rua dos Pelames, 30 3º Lsq

Como pode ser analisado na tabela seguinte, em termos de movimentos do valor bruto desta rubrica, verificamos que foram transferidos os imóveis que constituem a Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que a sua intervenção foi concluída, estando por isso disponível para arrendamento. Foram ainda realizadas obras de conservação numa fração da Operação H, no sentido de serem repostas as condições de habitabilidade e melhoria das características de ventilação, com o intuito de voltar a colocar a fração no mercado de arrendamento.

Tabela 42: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento	2020					2019				
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	774 627,87	-	-	-	774 627,87	774 627,87	-	-	-	774 627,87
Prédio: Rua de Miragaia	251 986,01	-	-	-	251 986,01	251 986,01	-	-	-	251 986,01
Prédio: Rua Comércio do Porto	184 697,41	-	-	-	184 697,41	184 697,41	-	-	-	184 697,41
Quarteirão Corpo da Guarda	566 745,99	-	-	-	566 745,99	566 745,99	-	-	-	566 745,99
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	486 193,44	-	-	-	486 193,44	-	-	486 193,44	-	486 193,44
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	429 043,95	-	-	-	429 043,95	429 043,95	-	-	-	429 043,95
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	-	-	-	381 690,01	381 690,01	-	-	-	-	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	-	-	-	299 068,24	299 068,24	-	-	-	-	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	244 081,41	-	-	-	244 081,41	244 081,41	-	-	-	244 081,41
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	589 722,29	-	-	-	589 722,29	589 722,29	-	-	-	589 722,29
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	377 748,89	-	-	-	377 748,89	377 748,89	-	-	-	377 748,89
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	109 063,44	-	-	-	109 063,44	109 063,44	-	-	-	109 063,44
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	248 482,85	-	-	-	248 482,85	248 482,85	-	-	-	248 482,85
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	789 141,58	-	-	-	789 141,58	789 141,58	-	-	-	789 141,58
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	244 389,92	-	-	-	244 389,92	244 389,92	-	-	-	244 389,92
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	1 013 157,03	840,85	-	-	1 013 997,88	1 013 157,03	-	-	-	1 013 157,03
Total	6 309 282,08	8 621,45	0,00	680 758,25	6 998 661,78	5 823 088,64	0,00	0,00	486 193,44	6 309 282,08

Quanto à quantia escriturada, comparativamente com o ano transato houve um aumento devido essencialmente à inclusão da Operação C nesta rubrica, conforme evidenciado na tabela seguinte, onde também se pode verificar os gastos e rendimentos imputados aos imóveis.

Tabela 43: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2020

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada inicial (1)	Variações		Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)-(3)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Transferências Internas à entidade (2)	Depreciações do período (3)			Rendas	Doutros
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	621 485,52	-	11 689,34	609 796,18	1 012,44	49 059,72	-
Prédio: Rua de Miragaia	233 409,62	-	3 779,98	229 629,64	1 195,58	2 231,64	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	171 999,47	-	2 770,46	169 229,01	1 988,48	4 342,28	-
Quarteirão Corpo da Guarda	524 871,36	-	8 504,31	516 367,05	2 120,57	4 935,12	-
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	478 900,55	-	7 292,89	471 607,66	8 420,07	9 302,36	52,50
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	398 179,58	-	6 466,04	391 713,54	2 142,23	13 135,52	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	-	381 690,01	5 725,35	375 964,66	1 713,98	818,65	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	-	299 068,24	4 486,03	294 582,21	1 707,95	2 656,97	30,42
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	234 820,15	-	3 753,96	231 066,19	1 826,37	13 339,48	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	547 408,37	-	9 041,65	538 366,72	3 025,16	16 962,38	67,82
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	363 565,96	-	5 681,11	357 884,85	1 630,87	19 637,40	69,95
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	101 020,02	-	1 635,95	99 384,07	226,53	1 217,13	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	230 157,25	-	3 727,23	226 430,02	1 358,81	8 561,17	121,41
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	759 417,97	-	11 949,24	747 468,73	5 038,19	25 800,97	53,76
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	235 417,80	-	3 668,85	231 748,95	2 920,85	7 932,32	-
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	975 091,28	-	15 267,58	968 445,15	6 043,23	19 596,49	60,89
Total	5 875 744,90	680 758,25	105 439,97	6 459 644,63	42 371,31	199 529,60	456,75

Da leitura da tabela anterior conclui-se que o total dos gastos em 2020 com as Propriedades de Investimento perfaz 147.811,28€, resultante do valor contabilizado em depreciações (105.439,97€) acrescido dos gastos com reparações dos imóveis (42.371,31€).

Tal como mencionado na nota 2.2.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas pelo método da linha reta, considerando uma vida útil de 50 anos, de acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, uma vez que se tratam de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo. De notar que o terreno não é depreciado.

Quanto às imparidades, à semelhança dos anos anteriores, no final do período em análise, foi efetuada uma avaliação das propriedades de investimento por um perito externo independente registado na CMVM (contratado para o efeito), com vista a aferir se o valor contabilizado é ou não inferior ao valor realizável líquido. Da avaliação não resultou nenhuma contabilização de imparidades, uma vez que os valores registados (6.459.684,63€) eram inferiores ao valor realizável líquido (16.148.759,00€).

Em 2019, os movimentos ocorridos nesta rubrica foram os seguintes:

Tabela 44: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2019

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada inicial (1)	Variações		Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)-(3)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Transferências internas à entidade (2)	Depreciações do período (3)			Rendas	Outros
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	633 174,86	-	11 689,34	621 485,52	1 948,08	48 810,84	-
Prédio: Rua de Miragaia	237 189,60	-	3 779,98	233 409,62	2 038,27	9 611,08	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	174 769,93	-	2 770,46	171 999,47	1 057,61	7 962,24	-
Quarteirão Corpo da Guarda	533 375,68	-	8 504,32	524 871,36	4 023,81	28 148,31	-
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	-	486 193,44	7 292,89	478 900,55	6 523,69	3 675,00	105,00
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	404 645,62	-	6 466,04	398 179,58	5 156,43	16 616,48	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	238 574,12	-	3 753,97	234 820,15	1 177,40	15 476,88	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	556 450,02	-	9 041,65	547 408,37	2 761,39	19 457,44	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	369 247,07	-	5 681,11	363 565,96	1 493,80	21 928,47	40,99
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	102 655,97	-	1 635,95	101 020,02	436,92	1 210,37	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	233 884,49	-	3 727,24	230 157,25	2 380,63	9 341,12	-
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	771 367,21	-	11 949,24	759 417,97	3 608,66	27 373,06	44,12
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	239 086,65	-	3 668,85	235 417,80	2 129,82	6 465,95	-
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	990 330,14	-	15 238,86	975 091,28	7 171,04	25 579,39	-0,80
Total	5 484 751,36	486 193,44	95 199,90	5 875 744,90	41 907,55	241 656,63	189,31

9. IMPARIDADE DE ATIVOS

9.1. Clientes

À semelhança do ano anterior, não foram registadas imparidades de clientes, uma vez que os valores pendentes em 31 de dezembro eram todos de recebimento previsível a curto prazo.

9.2. Outros Créditos a Receber

Relativamente ao valor de IMT pago no ano de 2010 e 2011 à Autoridade Tributária, na sequência da reclamação graciosa apresentada, no ano de 2020 a Sociedade foi reembolsada no valor de 8.620,30€

respeitantes a duas parcelas, uma pertence ao Quarteirão dos Pelames e outro da Viela do Anjo. Fica ainda pendente de reembolso o valor de 50.847,62€.

Quanto ao saldo existente na rubrica Acionistas no valor de 164.541,54€, referente à cobertura de prejuízos do ano de 2018 que deveria ter sido recebida do antigo Acionista IHRU, e mantendo aquela entidade a sua posição, que não é sua obrigação proceder à referida reposição, entendeu o Conselho de Administração desta Sociedade reconhecer o risco da incobrabilidade da dívida, traduzida na contabilização de uma perda por imparidade no valor total da dívida.

9.3. Inventários

Tal como mencionado no ponto 2.2.4., no ano de 2020, e uma vez que não existiam indícios de imparidade a registar, a Sociedade optou por não avaliar os imóveis incluídos nesta rubrica, estando assim os imóveis mensurados ao custo de aquisição.

Importa ainda referir que em dezembro de 2020 teve esta Sociedade conhecimento da sentença do processo judicial referente à reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames, que integram a Unidade de Alojamento Turístico, tendo a mesma, no entanto, transitado em julgado apenas em 2021. Foi, no entanto, analisado o valor a receber pela Sociedade (221.967,70€) e comparado com o valor contabilísticos das referidas parcelas (148.617,61€), pelo que se concluiu que não haveria qualquer ajustamento a ser refletido contabilisticamente.

9.4. Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no ponto 8, para os imóveis registados nesta rubrica foi igualmente efetuada avaliação por perito externo independente, e não houve também lugar a contabilização de qualquer imparidade, pois o valor realizável líquido era superior ao valor contabilizado.

10. INVENTÁRIOS

Os Inventários estão valorados ao custo de produção, que inclui, para além do custo com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos", como já referido no ponto 2.2.4..

Todos os gastos relativos a projetos e estrutura de âmbito geral, não afetos a qualquer imóvel identificado, afetam direta e imediatamente o resultado líquido do período, não sendo,

designadamente, imputados ao valor dos Inventários.

Os Inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente registado na CMVM (contratado para o efeito).

No ano de 2020, após uma avaliação dos técnicos da Sociedade, concluiu-se que não haviam indícios de os imóveis estarem em imparidade, pelo que não foram efetuadas as referidas avaliações externas. Face ao exposto, não se procedeu à contabilização de perdas por imparidade nesta rubrica.

No final do período, o valor total da rubrica de Inventários foi de 3.613.243,55€, conforme se decompõe de seguida:

Tabela 45: Inventários – 2020 e 2019

Inventários	31/12/2020			31/12/2019		
	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	73 596,82	0,00	73 596,82	73 596,82	0,00	73 596,82
R. Vimarã Peres 21/23	73 596,82	0,00	73 596,82	73 596,82	0,00	73 596,82
Quarteirões	3 539 646,73	0,00	3 539 646,73	3 686 462,15	0,00	3 686 462,15
Quarteirão Carlos Alberto	568 670,90	0,00	568 670,90	160 307,46	0,00	160 307,46
Quart. dos Pelames (Alojamento Turístico)	391 077,71	0,00	391 077,71	383 223,72	0,00	383 223,72
Quart. Banharia (Residência de Estudantes)	1 957 506,39	0,00	1 957 506,39	1 953 775,59	0,00	1 953 775,59
Realojamentos Definitivos Morro da Sé	622 391,73	0,00	622 391,73	1 189 155,38	0,00	1 189 155,38
Operação C	0,00	0,00	0,00	679 850,87	0,00	679 850,87
Operação D	622 391,73	0,00	622 391,73	509 304,51	0,00	509 304,51
Total Inventários	3 613 243,55	0,00	3 613 243,55	3 760 058,97	0,00	3 760 058,97

Tal como já referido anteriormente, foram transferidos de Produtos Acabados para Propriedades de Investimento, os imóveis que constituem a Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em virtude do processo de reabilitação dos mesmos se encontrar concluído.

Importa ainda salientar que, como garantia ao desembolso do financiamento do IHRU/BEI, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia. No ano de 2019, na sequência do acordo de reabilitação assinado entre a Porto Vivo SRU e um Parceiro Privado relativo à reabilitação da parcela que constitui a Operação I do Programa de Realojamentos Definitivos do Morro da Sé, sito no Quarterão do Souto, foi solicitada daquela hipoteca a exclusão deste imóvel, no sentido do negócio poder ser concretizado.

Quanto à variação da produção, reconhecida na Demonstração dos Resultados, esta foi decomposta no ano de 2020 e 2019 da seguinte forma:

Tabela 46: Variação da Produção 2020

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2020			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	383 465,00	24 898,44	0,00	408 363,44
Morro da Sé	0,00	125 579,39	-680 758,25	-555 178,86
Total	383 465,00	150 477,83	-680 758,25	-146 815,42

Tabela 47: Variação da Produção 2019

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2019			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	5 298,48	169 450,98	-222 378,11	-47 628,65
Morro da Sé	0,00	76 162,31	-552 681,92	-476 519,61
Total	5 298,48	245 613,29	-775 060,03	-524 148,26

Os movimentos registados em 2020 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

Quarteirão Carlos Alberto:

No período em análise, foi contabilizada a retificação do contrato de permuta constante da escritura de compra da parcela 6, celebrada em dois mil e oito. Após um período de negociação com o ex proprietário, face ao incumprimento do estipulado no acordo inicial e de forma a evitar a resolução judicial deste processo, a Sociedade optou por adquirir a referida parcela por 450.000€, tendo em consideração o valor de 100.000,00€ pago aquando da escritura inicial. Assim, foi contabilizado em Compras o valor de aquisição o valor de 350.000,00€, acrescido das respetivas despesas de aquisição.

Relativamente à parcela 14, foram contabilizados os gastos relativos às obras de reabilitação efetuadas no período, de acordo com o contrato de empreitada celebrado, bem como os gastos relativos projetos de especialidade.

Morro da Sé:

Os gastos com maior impacto nesta rubrica foram os relacionados com a execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, com a empreitada de reabilitação e respetivos projetos de especialidades desenvolvidos nos imóveis que constituem a Operação D.

Foram ainda suportadas despesas com honorários jurídicos, e contencioso e notariado relacionados com o processo judicial em curso referente à reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames, que integram a Unidade de Alojamento Turístico. A sentença deste processo foi apresentada em dezembro de 2020, tendo transitado em julgado apenas em 2021, ou seja, no final do período em análise os imóveis ainda eram propriedade da Porto Vivo, SRU, razão pela qual não se procedeu a qualquer registo contabilístico.

De mencionar ainda a transferência da operação C para Propriedades de Investimento refletida no abatimento da rubrica de Inventários no montante de 680.758,25€, sendo registada a respetiva variação da produção por contrapartida da rubrica de Trabalhos para a Própria Entidade.

11.AGRICULTURA

Não aplicável.

12.CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

13.RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2020 e 2019 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Tabela 48: Réditos Reconhecidos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2020		2019	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Impostos e contribuições e taxas	1 815,05	0,39%	133 686,49	14,85%
Venda de bens	0,00	0,00%	407 100,00	45,21%
Prestação de Serviços (Arrendamento)	180 494,26	39,03%	98 444,50	10,93%
Outros Rendimentos e Ganhos	278 237,46	60,17%	261 315,70	29,02%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	1 907,53	0,41%	0,00	0,00%
Totais	462 454,30	100,00%	900 546,69	100,00%

De notar que, tal como em 2019, no ano de 2020 se encontram contabilizadas na conta Prestações de Serviços as rendas relativas a frações destinadas a habitação, pois foi tido em consideração a alteração do objeto social da sociedade, conforme mencionado no ponto 1.1. Para além das rendas, no ano de 2020 está ainda refletido na rubrica de Prestação de Serviços, o valor dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito do projeto AIIA bem como do projeto “AtlaS-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”.

Importa ainda mencionar que o valor de 1.907,53€ refletido no mapa refere-se aos juros de mora recebidos no âmbito do reembolso do IMT por parte da Autoridade Tributária, tendo em consideração o período decorrido desde o reconhecimento da respetiva isenção.

14.RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO

A Sociedade contabilizou no período em análise os seguintes valores na rubrica de Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos:

Tabela 49: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos

Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2020	2019
Transferências correntes	2 000 000,00	1 000 000,00
IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana	1 000 000,00	1 000 000,00
Município do Porto	1 000 000,00	0,00
Subsídios Correntes	291 049,18	0,00
Município do Porto - Contrato Programa	291 049,18	0,00
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã Estação	114 799,88	0,00
Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira	114 845,81	0,00
Projeto “Porto com Sentido”	61 403,49	0,00
Subsídios do Estado e outros	0,00	9 454,22
Subsídios de estágio do IEFP	0,00	9 454,22
Totais	2 291 049,18	1 009 454,22

De realçar que o montante de 2M€ contabilizado em Transferências Correntes traduz o valor recebido do IHRU e do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.

O valor contabilizado em Subsídios Correntes é referente ao subsídio à exploração no âmbito do Contrato Programa, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã Estação e da Corujeira e do projeto “Porto com Sentido”, estando refletida a respetiva contrapartida nos gastos da Sociedade.

15. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

À semelhança de 2019, no ano de 2020 não foram registados movimentos na rubrica de provisões.

De acordo com o referido na nota 9.3., em dezembro de 2020 teve esta Sociedade conhecimento da sentença do processo judicial referente à reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames, que integram a Unidade de Alojamento Turístico, tendo transitado em julgado apenas em 2021. Foi, no entanto, analisado o valor a receber pela Sociedade (221.967,70€) e comparado com o valor contabilísticos das referidas parcelas (148.617,01€), pelo que se concluiu que não haveria qualquer ajustamento a ser refletido contabilisticamente.

16. EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Foi contabilizado neste período o valor de 15,39€ relativo a diferenças de câmbio desfavoráveis.

17. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (9 de março de 2021).

De notar que o Acionista desta Sociedade tem o poder de alterar as demonstrações financeiras apresentadas aquando da realização da Assembleia Geral.

De destacar, adicionalmente, que se reconhece que a pandemia de Covid-19 tem impacto em todas as dimensões do desenvolvimento social e económico do país, sendo um fator exógeno que, não podendo ser eliminado pela ação da Sociedade, pode e deve ser mitigado.

Assim, não obstante a mesma fazer sentir o seu efeito na atividade da empresa, nomeadamente na interação com arrendatários, proprietários, investidores e entidades, enquanto intervenientes no processo de reabilitação, tal já não constitui em 2021 uma situação nova. De facto, durante o ano de 2020 a empresa foi interiorizando novas formas de desenvolvimento da sua atividade, com a adaptação dos colaboradores a novas formas de execução do trabalho individual e coletivo, com o necessário ajuste dos meios tecnológicos que foram adquiridos.

Com base na experiência já adquirida é convicção da Administração que o impacto da pandemia de COVID-19 não porá em causa, de forma significativa, a continuidade das operações da Porto Vivo, SRU.

Após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgação nas contas do exercício.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Clientes, Contribuintes e Utentes e Outras Contas a Receber

De acordo com a nota 2.2.5.2, estas rubricas são mensuradas pelo seu custo amortizado.

A conta de Clientes apresenta um saldo de 11.628,80€ (4.179,83€ em 2019) que traduz o montante em dívida das entidades com quem a Porto Vivo, SRU mantém uma relação de prestação de serviços ou decorrente de acordos e contratos celebrados, nomeadamente, de arrendamento.

Quanto à rubrica Outras Contas a Receber que consta no Ativo Corrente, esta inclui o seguinte:

Tabela 50: Outras Contas a Receber

Outras contas a receber	31/12/2020	31/12/2019
Devedores por acréscimos de rendimentos	0,00	109,28
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	0,00	109,28
Outros devedores	53 313,19	62 109,87
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-50 847,62	-59 467,92
TOTAL	2 465,57	2 751,23

A conta de outros devedores traduz essencialmente as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, pagas pela Sociedade e ainda não reembolsadas, bem como o valor a receber das Águas do Porto relativo a depósitos de garantias prestadas, cuja devolução será efetuada após a realização de vistoria às instalações prediais dos imóveis que foram reabilitados.

Tal como já mencionado no ponto 9.2., encontra-se contabilizada uma perda por imparidade no valor de 50.847,62€ relativa a valores de IMT's pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada na totalidade pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada. Face ao exposto, a quantia escriturada relativa a este processo é nula.

A rubrica de Outras Contas a Receber refletida no Ativo Não Corrente reflete o valor da escritura de Permuta da parcela 12 do Quarteirão do Souto no valor de 147.100€, em troca de 2 frações futuras que deverão ser entregues à Porto Vivo, SRU, no prazo máximo de 20 meses contados a contar da referida escritura, realizada em outubro de 2019. Não obstante este prazo terminar em junho de 2021,

verifica-se uma suspensão da obra, não estando, nesta data, prevista a entrega daquelas frações antes de junho de 2022.

18.2.Fornecedores e Outras Contas a Pagar

A conta de Fornecedores registou uma diminuição face ao ano anterior, apresentando, em 31 de dezembro de 2020, o valor de 6.801,64€, conforme tabela seguinte:

Tabela 51: Fornecedores

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Parcela 6 de Carlos Alberto - Permuta	0,00	100 000,00
Fornecedores diversos	6 801,64	6 074,79
Total	6 801,64	106 074,79

A grande diminuição deve-se ao facto de se ter realizado a retificação do contrato de permuta constante da escritura compra da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, em que a Sociedade optou por adquirir a referida parcela por 450.000€, eliminando-se o valor em dívida ao anterior proprietário daquela parcela, no valor de 100.000,00€, pago aquando da escritura inicial.

Assim, os valores registados em Fornecedores Diversos dizem respeito a faturas de 2020 que apenas foram pagas em 2021.

Quanto à rubrica Outras Contas a Pagar, no final do período, estava distribuída da seguinte forma:

Tabela 52: Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente

Outras contas a pagar	31/12/2020	31/12/2019
Credores por acréscimos de gastos	165 906,46	137 705,84
Remunerações a liquidar	128 419,16	122 196,86
Juros a liquidar	921,60	1 632,00
Outros credores por acréscimos de gastos	36 565,70	13 876,98
Cauções	1 866,08	60 976,78
Outros credores	2 819,75	2 265,91
TOTAL	170 592,29	200 948,53

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2020 foi de 128.419,16€ (122.196,86€ em 2019).

O valor da rubrica Cauções diz respeito a valores de retenções, a título de garantia, a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do Programa de

Realojamento Definitivo de Reabilitação Urbana do Morro da Sé., e encontra-se repartida no Balanço no Passivo Corrente (1.866,08€) e o restante no Passivo Não Corrente, no valor de 34.003,09€ (pois são exigíveis há mais de 12 meses). Importa ainda referir que no ano em análise a diminuição verificada nesta conta se deveu à libertação parcial das garantias das empreitadas das operações A e C pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

18.3.Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2020, não havia dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2017 a 2020 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

Nos termos do artigo 88.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, a Sociedade encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 82.739,90€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Tabela 53: Estimativa de Imposto

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2020	2019
Tributações autónomas	2 085,11	2 224,54
Derrama	15 510,54	1 903,80
Coleta	65 144,25	7 995,86
Totais	82 739,90	12 124,20

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos. Não foram reconhecidos ativos diferidos por ser incerta a sua recuperação futura.

18.4.Capital Social e Acionistas

O Capital Social é representado por 6.000 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 1.000,00 € cada.

M
u
G

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado, em 31 de julho de 2015, entre o Estado Português e o Município do Porto - normalmente designado como "Acordo do Porto" - e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, em 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto na Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que as ações foram transmitidas ao Município do Porto, que passou a deter a totalidade do capital social na data do respetivo pagamento.

Em Assembleia Geral realizada em 27 de março de 2019, foi deliberado transferir o Resultado Líquido de 2018, negativo no valor de 426.297,68€ para a conta Resultados Transitados, bem como foi deliberado que o prejuízo operacional no valor de 274.235,90€ fosse repostado pelos Acionistas do exercício de 2018, na proporção das respetivas participações sociais, ou seja, 164.541,54€ a repor pelo IHRU e 109.694,36€ repostado pela Município do Porto em julho de 2019. De notar que até à presente data ainda se encontra por repor a parte do Acionista IHRU, uma vez que aquela entidade mantém a sua posição no sentido de que não é sua obrigação proceder à referida reposição, pelo que entendeu o Conselho de Administração desta Sociedade reconhecer a incobrabilidade da dívida, traduzida na contabilização de uma perda por imparidade no valor total da dívida.

Já no ano de 2020, em Assembleia Geral realizada a 17 de março, foi deliberado pelo Acionista que o resultado positivo no valor de 105.515,27€ fosse transferido da seguinte forma: 5% no valor de 5.275,76€ para Reservas Legais, e o restante, no valor de 100.239,51€, transferido para Resultados Transitados.

18.5.Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava a seguinte decomposição:

Tabela 54: Diferimentos – Ativo/Passivo Corrente

Diferimentos	31/12/2020	31/12/2019
Gastos a reconhecer (Ativo)	158 479,93	91 045,10
Seguros	21 107,29	23 350,92
Outros gastos a reconhecer	137 372,64	67 694,18
Rendimentos a reconhecer (Passivo)	13 306,68	15 857,42
Outros rendimentos a reconhecer	13 306,68	15 857,42

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2020 relativas a gastos de 2021, bem como às comissões de gestão de 2021 da conta reabilitação do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2020. Em rendimentos a reconhecer foram contabilizadas rendas cobradas em 2020, mas que se referem a rendimentos de 2021 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

Está também contabilizado em Diferimentos, rendimentos a reconhecer, no entanto refletido no Passivo Não Corrente, o recebimento de uma compensação no valor de 143.500€ (295.500,00€ em 2019), por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, pelo prolongamento da execução do respetivo contrato, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do Contrato de Reabilitação Urbana, ou seja, 500€/dia, desde o dia 3 março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação.

18.6. Gastos com pessoal

No final do período de 2020 e 2019, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme tabela seguinte:

Tabela 55: Distribuição dos Gastos com Pessoal

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2020		2019	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	769 068,73	80,02%	701 294,94	76,98%
Indemnizações	0,00	0,00%	35 745,90	3,92%
Encargos sobre remunerações	170 608,45	17,75%	154 996,52	17,01%
Seguros de acidentes de trabalho	8 867,82	0,92%	6 528,01	0,72%
Outros	12 591,97	1,31%	12 436,58	1,37%
Totais	961 136,97	100,00%	911 001,95	100,00%

Encontram-se ao serviço da Sociedade 28 colaboradores com vínculo laboral (21 efetivos, 1 contratado a termo, 5 requisitados e 1 em comissão de serviço). No ano de 2020, um dos contratos a termo foi alterado para contrato por tempo indeterminado, e ocorreu a entrada de 4 colaboradores:

- Contratação de uma colaboradora para a Unidade Orgânica associada ao Centro Histórico do Porto;
- Formalização da cedência de uma colaboradora pelo Município do Porto (que já se encontrava a exercer funções na Sociedade há vários anos, mas cujos encargos eram suportados por este);
- Contratação de um trabalhador para o cargo de líder do projeto Porto com Sentido;
- Contratação de uma colaboradora, em regime de comissão de serviço, para coordenar a área de Comunicação Empresarial.

Verificou-se ainda no ano de 2020 a saída de um trabalhador por mútuo acordo, que se encontrava afeto à atividade de licenciamento urbanístico.

Em 06 de março de 2019, na sequência do processo de municipalização da sociedade, foi nomeada a nova Administração, constituída por 3 membros: um presidente do Conselho de Administração, e 2 Vogais, sendo um administrador não executivo e outro com funções executivas. Quanto a remunerações, só o administrador executivo é que auferia rendimentos.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2020, à semelhança do ano de 2019.

18.7. Fornecimentos e Serviços Externos

A conta de Fornecimentos e Serviços Externos apresentava-se distribuída da seguinte forma:

Tabela 56: Fornecimentos e Serviços Externos

DESCRIÇÃO	2020		2019	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos e Concessões	139 275,80	20,87%	231 540,01	41,12%
Serviços Especializados	364 278,40	54,59%	175 848,74	31,23%
Materiais de Consumo	20 614,51	3,09%	8 487,60	1,51%
Energia e Fluidos	11 292,52	1,69%	12 681,88	2,25%
Deslocações e Estadas	3 992,54	0,60%	8 569,60	1,52%
Serviços Diversos	127 831,76	19,16%	125 900,43	22,36%
TOTAL	667 285,53	100,00%	563 028,26	100,00%

Dos gastos mencionados na tabela acima, importa referir o seguinte:

- os subcontratos dizem respeito essencialmente a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto;

- em serviços especializados foi contabilizada a avença de apoio jurídico, trabalhos de publicidade, e outros prestadores de serviços, em regime de tarefa e avença, sendo estes últimos, na sua maioria, no âmbito da execução do Projeto AIIA.;
- relativamente ao valor apresentado na conta de serviços diversos, este valor diz respeito, essencialmente, à importância paga de rendas de espaços (sede e outros), aluguer de equipamentos informáticos, aluguer de viaturas, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos expropriativos.

18.8.Responsabilidades

As responsabilidades da Porto Vivo, SRU relativas a eventuais obras a efetuar nos prédios objeto de empreitadas de obras públicas promovidas diretamente pela empresa, estão asseguradas através das cauções/garantias bancárias prestadas pelos empreiteiros, bem como por retenções nos pagamentos, para o período de garantia contratual, nos termos do preceituado no Código dos Contratos Públicos.

19.BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.

20.DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

Conforme mencionado na nota 18.4, a única entidade que tem participações no capital social da Sociedade em 31 de dezembro de 2020 é o Município do Porto, detentora de 100% do Capital Social, pelo que o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2020 daquela entidade.

No ano de 2020 foram recebidos os seguintes valores:

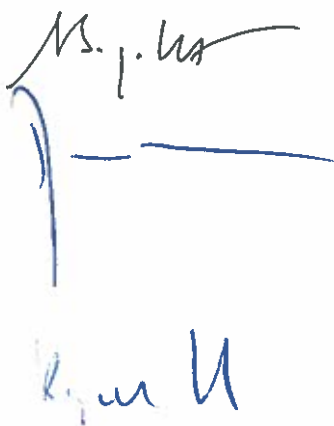
Tabela 57: Valores recebidos do Acionista

Descrição	2020	2019
Contrato Programa	1 310 580,32	0,00
Memorando de Entendimento	1 000 000,00	0,00
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã Estação	111 078,50	0,00
Operação de Reabilitação Urbana da Cruzqueira	111 078,50	0,00
Projeto "Porto com Sentido"	88 403,32	0,00
Prestação de Serviços	75 076,18	52 246,34
Projeto "Atlas-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Lisbon World Heritage Sites"	26 436,18	52 246,34
Projeto co-financiado "Abordagem Integrada para a Injeção Ativa" (AIA) - atividade III.7	48 640,00	
Cobertura de prejuízos	0,00	109 694,36
Do ano de 2018	0,00	109 694,36
Totais	1 355 096,50	101 940,70

Por sua vez, foram pagos ao Acionista os seguintes valores:

- 32.941,92€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 2.048,54€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé;
- 432,40€ relativos a obras coercivas realizadas num imóvel propriedade da Porto Vivo, SRU;
- 176,72€ relativos à inspeção anual do elevador da sede;
- 149€ relativos a uma contraordenação de trânsito.

A Administração



O Contabilista Certificado



VII – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

[Handwritten signature]

Tabela 59: Demonstração da Execução da Receita

Unidade: euros

Rubrica	Descrição	Previsões corrigidas		Receitas por cobrar de períodos anteriores		Receitas líquidas		Liquidações anuladas		Receitas cobradas brutas		Reembolsos e restituições		Recitas cobradas líquidas			Receitas por cobrar no final do período		Grau de execução orçamental		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
Receita corrente																					
R4	Rendimentos de propriedade	211.561,00	4.067,57	202.804,73	2.646,34	184.479,26	422,51	422,51	-	189.989,18	10.169,23	189.989,18	184.056,75	10.169,23	184.056,75	1.92%	89,80%				
RS	Transferências e Subsídios Correntes	2.374.961,00	-	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	97,29%				
RS.1	Transferências Correntes	2.374.961,00	-	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	97,29%				
RS.1.1	Administrações Públicas	2.374.961,00	-	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	2.310.560,32	-	2.310.560,32	-	97,29%				
RS.1.1.1	Administração Central - Estado Português	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-	-	1.000.000,00	1.000.000,00	-	1.000.000,00	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-	100,00%				
RS.1.1.5	Administração Local	1.374.961,00	-	1.310.560,32	-	1.310.560,32	-	-	1.310.560,32	1.310.560,32	-	1.310.560,32	1.310.560,32	-	1.310.560,32	-	95,33%				
R6	Venda de bens e serviços	374.437,00	78,65	131.963,34	37.410,06	94.384,39	909,56	909,56	78,65	93.846,18	705,10	93.846,18	93.824,83	705,10	93.824,83	0,04%	25,27%				
R7	Outras receitas correntes	29.701,00	33,61	29.622,86	-	29.902,00	-	-	33,61	28.868,39	754,47	28.868,39	28.902,00	754,47	28.902,00	0,11%	97,20%				
Receita de capital																					
R8	Venda de bens de investimento	1.050,00	-	1.050,00	-	1.050,00	-	-	-	1.050,00	-	1.050,00	1.050,00	-	1.050,00	-	100,00%				
R11	Reposição não abutidas aos pagamentos	34.100,00	176,33	33.921,42	-	34.097,30	-	-	176,33	34.097,80	-	34.097,80	34.097,80	-	34.097,80	-	99,99%				
	Saldo da execução anterior - operações orçamentais	5.299.534,00	-	5.299.531,84	-	5.299.531,84	-	-	-	5.299.531,84	-	5.299.531,84	5.299.531,84	-	5.299.531,84	-	100,00%				
Total		8.322.344,00	4.356,21	8.009.454,51	40.059,38	7.963.505,61	1.382,07	1.382,07	4.179,83	7.957.943,71	11.628,80	7.962.124,54	7.962.124,54	11.628,80	7.962.124,54	0,05%	95,02%				

Nota: As receitas mencionadas na coluna (11) dizem respeito, maioritariamente, a rendas não pagas por arrendatários no âmbito dos respectivos contratos de arrendamento.

Tabela 60: Demonstração da Execução da Despesa

Unidade: euros

Rubrica	Pagamentos	Despesas por pagar de períodos anteriores		Dotações corrigidas	Callivos / Descalivos	Compromissos	Obrigações		Despesas pagas líquidas de reposições		Compromissos a transitar	Obrigações por pagar		Grau de execução orçamental	
		(1)	(2)				(3)	(4)	(5)	(6)		(7)	(8) = (6) + (7)		(9) = (4) - (5)
Despesa corrente															
D1	Despesas com o pessoal	7,76	1 208 244,00	-	-	1 031 021,53	1 031 021,53	7,76	1 030 601,45	1 030 609,21	-	412,32	-	0,00%	85,30%
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	-	987 117,00	-	-	841 237,71	841 237,71	-	840 887,71	840 887,71	-	350,00	-	0,00%	85,19%
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	-	5 375,00	-	-	1 059,46	1 059,46	-	1 059,46	1 059,46	-	-	-	0,00%	19,90%
D1.3	Segurança social	7,76	215 802,00	-	-	188 724,36	188 724,36	7,76	188 654,28	188 662,04	-	62,32	-	0,00%	87,42%
D2	Aquisição de bens e serviços	6 079,69	940 142,00	-	-	572 888,53	572 888,53	7 500,57	558 586,32	566 086,89	16 906,48	6 801,64	-	0,80%	59,42%
D3	Juros e outros encargos	-	46 987,00	-	-	38 509,76	38 509,76	-	38 509,76	38 509,76	-	-	-	0,00%	81,96%
D4	Transferências e Subsídios Correntes	-	8 519,00	-	-	8 075,57	8 075,57	-	8 075,57	8 075,57	-	-	-	0,00%	94,79%
D4.1	Transferências Correntes	-	8 519,00	-	-	8 075,57	8 075,57	-	8 075,57	8 075,57	-	-	-	0,00%	94,79%
D4.1.1	Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	94,79%
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	94,79%
D4.1.1.3	Segurança Social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%	94,79%
D4.1.1.3	Famílias	-	8 519,00	-	-	8 075,57	8 075,57	-	8 075,57	8 075,57	-	-	-	0,00%	94,79%
D5	Outras despesas correntes	-	247 451,00	-	-	77 175,29	77 175,29	-	77 175,29	77 175,29	-	-	-	0,00%	31,19%
Despesa capital															
D6	Aquisição de bens de capital	-	1 260 742,00	-	-	893 566,28	893 566,28	-	893 566,28	893 566,28	199 794,32	-	-	0,00%	55,03%
Total		6 087,45	3 712 085,00	-	-	2 638 143,44	2 621 442,64	7 508,31	2 405 720,35	2 414 228,68	216 700,80	7 211,96	-	0,20%	64,03%

Nota: A diferença entre o valor apresentado na coluna (1) e na coluna (6) prende-se com a receção, no presente ano, de uma fatura datada de 2011, cuja existência a Sociedade desconhecia, mas que, após a análise do serviço em questão, reconheceu a sua prestação e a respetiva dívida.

VIII – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

✓
A
✓

Tabela 61: Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimento

Unidade: Euros

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Rubrica Orçamental	Forma de Realização	Fonte de Financiamento						Montante Previsto			Montante Realizado			Nível de Execução Financeira	
					RG	RP	UI	IFFR	Insc	Lim	3030	Soci Seguros	Total	3030	3030	Total	Real	Total
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14] = [12] + [13]	[15]	[16]	[17] = [15] / [14]	[18]	
Reabilitação do Morro da Sé	1	Residência de Estudantes	07.01.02	(O)	1.952.387,19					2008	2020		1.952.387,19		4.829,43	0,25%	100%	
Reabilitação do Morro da Sé	1	Residência de Estudantes	07.01.02	(E)		4.829,43			2008	2020		4.829,43		4.829,43		5%	5%	
Reabilitação do Morro da Sé	1	Residência de Estudantes	06.02.03	(E)		289,77			2008	2020		289,77		289,77		5%	5%	
Reabilitação do Morro da Sé	2	Unidade de Alojamento Turístico	07.01.02	(O)	388.333,31				2007	2020		388.333,31		388.333,31		100%	100%	
Reabilitação do Morro da Sé	2	Unidade de Alojamento Turístico	07.01.02	(E)		2.100,37	432,40		2007	2020		2.632,77		2.632,77		20%	20%	
Reabilitação do Morro da Sé	2	Unidade de Alojamento Turístico	06.02.03	(E)		131,43			2021	2020		131,43		131,43		27%	27%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(O)	510.370,72				2010	2022		510.370,72		510.370,72		100%	100%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)		63.357,12			2010	2022		63.357,12		63.357,12		9%	9%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	06.02.03	(E)		3.799,13			2010	2022		3.799,13		3.799,13		9%	9%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(O)		45.079,76			2010	2022		45.079,76		45.079,76		47%	38%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)		17.983,00			2006	2021		17.983,00		17.983,00		107%	107%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)					2006	2021						0%	0%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	06.02.03	(E)					2006	2021						0%	0%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(O)		490.000,00	33.465,00		2006	2021		523.465,00		523.465,00		1572%	462%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)			26.307,39		2010	2020		26.307,39		26.307,39		100%	100%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)			12.289,40		2010	2020		12.289,40		12.289,40		6%	6%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	06.02.03	(E)			737,36		2010	2020		737,36		737,36		6%	6%	
Reabilitação do Morro da Sé	3	Programa de Alojamento Definitivo do Morro da Sé	07.01.02	(E)			9.248,37		2010	2020		9.248,37		9.248,37		31%	31%	
Total									Total			2.517.868,00		2.517.868,00		633.634,74	25%	

Notas:

1. Apenas foi elaborado Plano Plurianual de Investimento para o ano de 2020, pelo que os valores apresentados como executados em anos anteriores corresponde ao valor do investimento realizado em cada um dos objetivos a 31 de dezembro de 2020, deduzido dos pagamentos realizados em 2020.
2. Os objetivos 1, 2 e 3 são financiados pelo empréstimo obtido junto do IHRU/BEI, tendo em consideração a integração no Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, no entanto, formalmente, e por a Sociedade não estar sujeita à contabilidade orçamental em 2010 (data do respetivo desembolso), as verbas não são enquadráveis como "Empréstimo", mas sim como receitas próprias transitadas de anos anteriores. De qualquer modo, no presente mapa, as verbas executadas referentes a anos anteriores são assim consideradas.

Tabela 62: Alterações Orçamentais da Receita

Unidade: Euros

Rubrica [1]	Tipo [2]	Previsões Iniciais [3]	Receita			Previsões Corrigidas [7] = [3] + [4] - [5] + [6]	Observações [8]
			Inscrições / Reforços [4]	Alterações Orçamentais / Diminuições / Anulações [5]	Créditos Especiais [6]		
Receita corrente							
R4	M	3 820 508,00	-	3 608 947,00	-	2 111 561,00	Não recebimento de contrapartidas no âmbito de Contratos de Reabilitação
R5	M	2 242 356,00	132 605,00	-	-	2 374 961,00	
RS.1	M	2 242 356,00	132 605,00	-	-	2 374 961,00	
RS.1.1	M	2 242 356,00	132 605,00	-	-	2 374 961,00	
RS.1.1.1	M	1 000 000,00	-	-	-	1 000 000,00	
RS.1.1.1.5	M	1 242 356,00	132 605,00	-	-	1 374 961,00	Subsidio a exploração fraco no âmbito do 1.º Aditamento do Contrato-Programa
R6	P	577 334,00	77 080,00	282 977,00	-	377 437,00	Protocolos com Parceiros no âmbito da participação da Sociedade no MIPM 2020 (entretanto aliada)
R7	M	192 692,00	46 679,00	290 850,00	81 180,00	297 701,00	
Receita de capital							
R8	M	-	1 050,00	-	-	1 050,00	Alienação de viatura
R11	M	100,00	40 100,00	6 000,00	-	34 200,00	
R12	M	1 000 000,00	-	1 000 000,00	-	-	A não constituição de Depósitos a Prazo implicou o não vencimento dos mesmos
Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	M	-	5 299 534,00	-	-	5 299 534,00	
Total		7 832 590,00	5 597 048,00	5 188 774,00	81 180,00	8 332 444,00	

Notas: Tendo em consideração a existência de fontes de financiamento diferentes, quaisquer movimentações entre as mesmas são reproduzidas no mapa, sobrevalorizando o impacto das alterações orçamentais em cada rubrica.

46 M w

Tabela 63: Alterações Orçamentais da Despesa

Unidade: Euros

Rubrica [1]	Tipo [2]	Despesa				Observações [8]
		Dotações iniciais [3]	Inscrições / Reforços [4]	Alterações Orçamentais Diminuições / Anulações [5]	Créditos Especiais [6]	
Despesa corrente						
D1 Despesas com o pessoal		1 288 677,00	102 437,00	182 870,00	-	1 208 244,00
D1.1 Remunerações Certas e Permanentes	P	1 079 543,00	81 491,00	173 917,00	-	987 117,00
D1.2 Abonos Variáveis ou Eventuais	P	4 333,00	1 000,00	8,00	-	5 325,00
D1.3 Segurança social	P	204 801,00	19 946,00	8 945,00	-	215 802,00
D2 Aquisição de bens e serviços	M	648 270,00	617 217,00	406 525,00	81 180,00	940 142,00
D3 Juros e outros encargos	P	86 235,00	56 112,00	95 360,00	-	46 987,00
D4 Transferências e Subsídios Correntes	P	8 842,00	8 519,00	8 842,00	-	8 519,00
D4.1 Transferências Correntes	P	8 842,00	8 519,00	8 842,00	-	8 519,00
D4.1.3 Famílias	P	8 842,00	8 519,00	8 842,00	-	8 519,00
D5 Outras despesas correntes	P	359 988,00	247 451,00	359 988,00	-	247 451,00
Despesa capital						
D6 Aquisição de bens de capital	P	3 711 693,00	834 292,00	3 285 243,00	-	1 260 742,00
D9 Despesas com Ativos Financeiros	M	1 000 000,00	-	1 000 000,00	-	-
Total		7 103 705,00	1 866 028,00	5 338 828,00	81 180,00	3 712 085,00

Não constituição de depósitos a prazo

Nota: Tendo em consideração a existência de fontes de financiamento diferentes, quaisquer movimentações entre as mesmas são reproduzidas no mapa, sobrevalorizando o impacto das alterações orçamentais em cada rubrica.

EXERCÍCIO	CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		CONTAS		
	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	
2020	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
2021	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00

Descrição	Grupo												Subgrupo												Conta												Subconta												Conta												Subconta												Conta												Subconta																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	
Ativo	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
Capital	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
Reserva	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
Passivo	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500

Tabela 66: Adjudicações por Tipos de Procedimentos

Tipo de Contrato	Adjudicação por Tipo de Procedimento															Total												
	Concurso Público			Concurso Limitado por Prévia Qualificação			Procedimento de Negociação			Diálogo Concomercial			Ajuste Direto			Consulta Prévia			Acordo Quadro Art. 259º									
	Número de Contratos [1]	Preço Contratual [2]		Número de Contratos [3]	Preço Contratual [4]		Número de Contratos [5]	Preço Contratual [6]		Número de Contratos [7]	Preço Contratual [8]		Número de Contratos [9]	Preço Contratual [10]		Número de Contratos [11]	Preço Contratual [12]		Número de Contratos [13]	Preço Contratual [14]	Número de Contratos [15]	Preço Contratual [16]						
Aquisição de serviços Aquisição de bens Empreitada	7	1 810 675,49 €											19	241 791,04 €		15	493 834,91 €		1	26 231,04 €	15	760 856,99 €		7	46 392,00 €		2	1 820 675,49 €

Tabela 67: Transferências e Subsídios Concedidos

Unidade: euros

Tipo de despesa	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade beneficiária [3]	Despesas orçamentadas [4]			Despesas autorizadas e pagas [6]			Despesas autorizadas e não pagas [7] = [5] - [6]			Devolução de transferências/subsídios ocorrida no exercício [8]	Observações [9]
				Despesas orçamentadas	Despesas autorizadas	Despesas pagas	Despesas autorizadas	Despesas pagas	Despesas autorizadas e não pagas					
Transferências correntes														
Remunerações		Estágio Pejene	Estagiários	1 466,00	817,17	817,17								
Quotas de Associado		Quota anual	AdEPorto	2 097,00	2 082,00	2 082,00								
Quotas de Membro		Quota anual	Urban Land Institute	5 279,00	5 176,40	5 176,40								
Total transferências correntes				8 842,00	8 075,57	8 075,57				0,00				

YCG
M ✓

Tabela 68: Transferências e Subsídios Recebidos

Unidade: euros

Tipo de Receita	Disposições legais	Finalidade	Entidade Financiadora	Parcela Prevista	Receita Recebida	Receita Prevista e não Recebida	Devolução de Transferências / Subsídios Ocorridos no exercício	Observações
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6] - [4] - [5]	[7] = [5] - [6]	[8]
Transferências correntes								
Contrato Programa - Memorando de Entendimento		ARU - Centro Histórico do Porto	Município do Porto	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	-	
Contrato Programa - Memorando de Entendimento		ARU - Centro Histórico do Porto	IHRU, I.P.	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	-	
Contrato-Programa - Subsídio à Exploração		ORU's Campanha- Estação e Conujeira	Município do Porto	242 356,00	222 157,00	20 199,00	-	
1.º Aditamento ao Contrato-Programa - Subsídio à Exploração		Projeto Porto com Sentido	Município do Porto	132 605,00	88 403,52	44 201,48	-	
Total transferências correntes				2 374 961,00	2 310 560,52	64 400,48		

A Administração

M. J. L.

M. V.

O Contabilista Certificado

C. G.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 16.058.011,53 euros e um total do património líquido de 4.793.138,04 euros, incluindo um resultado líquido de 795.127,65 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no património líquido, a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. em 31 de dezembro de 2020, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para o divulgado no número 4 do ponto III do relatório de gestão e na nota 17 do anexo às demonstrações financeiras, no que diz respeito aos impactos que a pandemia de COVID-19 poderá ter na atividade operacional futura da Entidade.

A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o SNC-AP;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;



- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão.
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as demonstrações orçamentais

Auditamos as demonstrações orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 7.962.123,54 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 2.414.228,68 euros) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

O órgão de gestão é responsável pela preparação e aprovação das demonstrações orçamentais no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as demonstrações orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

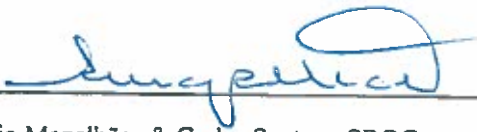
ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte n.º 502 138 394

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e demonstrações orçamentais, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Porto, 10 de março de 2021



António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

14
✓ U
10

**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO
E
REVISOR OFICIAL DE CONTAS
DA
PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA
DO PORTO, E.M., S.A.**

Senhor Acionista,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

2 - RELATÓRIO

- 2.1 Ao longo do exercício, com a profundidade que se nos afigurou adequada, procedemos às verificações e controlos que por lei nos são cometidos, designadamente, examinando registos contabilísticos e testando, por escolha aleatória, a conformidade dos lançamentos com os documentos que lhes serviram de suporte.
- 2.2 Foram colocados à nossa disposição balancetes e outra documentação, através dos quais foi possível apreciar a gestão da Sociedade e validar as variações patrimoniais ocorridas.
- 2.3 Em reuniões com responsáveis pelos serviços, fomos informados da atividade da Empresa, tendo-nos sido prestados todos os esclarecimentos e informações que solicitámos.
- 2.4 O Relatório de Gestão, elaborado pelo Conselho de Administração, faz uma exposição da situação da Sociedade, alude aos factos mais relevantes ocorridos, sintetiza a evolução previsível e apresenta a proposta de aplicação dos resultados.
- 2.5 O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo estão apresentados de acordo com as disposições legais aplicáveis, refletem a posição dos registos contabilísticos e apresentam a situação financeira da sociedade.



ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte n.º 502 138 394

- 2.6 O relatório do governo societário está elaborado nos termos do disposto no artigo 54º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, sendo a informação divulgada atual e completa.
- 2.7 Ao Conselho de Administração agradecemos as facilidades e o apoio que nos concedeu para o desempenho das nossas funções.
- 2.8 Expressamos, também, os nossos agradecimentos aos colaboradores da Empresa, com quem tivemos de contactar no desempenho das nossas atribuições, por todo o apoio prestado.

3 - PARECER

Face aos trabalhos efetuados e como corolário do que precede, somos de PARECER:

- 3.1 que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020;
- 3.2 que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade e dela tirem as conclusões referidas no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Porto, 10 de março de 2021

O Fiscal Único



António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179

