

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

3º TRIMESTRE 2022



**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO
ORÇAMENTAL
3º TRIMESTRE 2022**

**APROVADO EM CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO**

PORTO VIVO, SRU

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.


RUA MOUZINHO DA SILVEIRA, N.º 208 A 214

4050-417 PORTO

A blue handwritten checkmark is located above a blue handwritten signature in the bottom right corner of the page.


PORTO, 8 DE NOVEMBRO DE 2022

O Conselho de Administração



Pedro Baganha

Presidente do Conselho de Administração



Raquel Maia

Vice-presidente do Conselho de Administração



Ricardo Valente

Vogal do Conselho de Administração

Índice

Introdução	11
I. Identidade Organizacional	13
Identidade Organizacional.....	15
II. Relatório de Atividades	17
Eixos Estratégicos de Atividade	19
[E1] Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.....	19
[E2] Operações de Reabilitação Urbana Campanhã - Estação e Corujeira	31
[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	39
[E4] Projeto "Ilhas" da cidade	44
Indicadores de Eficácia	47
III. Outras Informações	53
Balanço Social a 30 setembro de 2022	55
IV. Relatório de Contas.....	57
1. Sumário	59
2. Situação Patrimonial.....	61
2.1 Ativo	61
2.1.1 Ativo Não Corrente	61
2.1.2 Ativo Corrente.....	62
2.1.2.1 Inventários.....	63
2.1.2.2 Outras Contas a Receber	63
2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários	63
2.2 Passivo.....	64
2.2.1 Passivo Não Corrente	64
2.2.2 Passivo Corrente	65
3. Apuramento de Resultados	67
3.1 Rendimentos	68
3.1.1 Prestações de Serviços	68
3.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos.....	69

3.1.3	Variação nos Inventários da Produção.....	69
3.1.4	Outros Rendimentos.....	69
3.2	Gastos	70
3.2.1	Fornecimentos e Serviços Externos	70
3.2.2	Gastos com o Pessoal	72
3.2.3	Outros Gastos.....	72
3.2.4	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização.....	73
3.2.5	Juros e Gastos Similares Suportados.....	73
4.	Execução Orçamental	75
4.1	Saldo Orçamental.....	76
4.1.1	Receitas.....	76
4.1.2	Despesas	77
4.1.3	Caixa e Depósitos Bancários	77
5.	Indicadores de Eficiência do Contrato Programa.....	78

Índice de tabelas

Tabela 1: Direitos de Preferência CHPPM Ano 2022	21
Tabela 2: Direitos de Preferência Zona Tampão Ano 2022.....	21
Tabela 3: Empreendimentos turísticos até 30 de setembro de 2022.....	23
Tabela 4: Intervenções efetuados pela Proteção Civil no CH	25
Tabela 5: Nº de visitantes e do Nº de eventos no Palácio da Bolsa.....	27
Tabela 6: Estimativa da receita anual dos eventos da Sé	28
Tabela 7: Atualização do nº de visitantes desde 2010 até junho de 2022.....	28
Tabela 8: Processos para apreciação.....	29
Tabela 9: 25% das ações do documento estratégico	30
Tabela 10: Indicadores de Eficácia	47
Tabela 11: Indicadores E1	48
Tabela 12: Indicadores E2	49
Tabela 13: Indicadores E3	50
Tabela 14: Indicadores E4	51
Tabela 15: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre	51
Tabela 16: N.º de colaboradores por UO.....	55

✓
h M

M

Tabela 17: Balanço Sintético.....	61
Tabela 18: Ativo	61
Tabela 19: Ativo Não Corrente.....	62
Tabela 20: Ativo Corrente	62
Tabela 21: Inventários	63
Tabela 22: Caixa e Depósitos Bancários.....	64
Tabela 23: Passivo	64
Tabela 24: Passivo Não Corrente	65
Tabela 25: Passivo Corrente.....	65
Tabela 26: Demonstração dos Resultados	67
Tabela 27: Prestações de Serviços.....	68
Tabela 28: Outros Rendimentos	70
Tabela 29: Fornecimentos e Serviços Externos	71
Tabela 30: Gastos com o Pessoal	72
Tabela 31: Gastos em Propriedades de Investimento.....	73
Tabela 32: Juros e Gastos Similares Suportados	74
Tabela 33: Saldo Orçamental	76
Tabela 34: Indicadores de Eficiência.....	79
Tabela 35: Balanço	82
Tabela 36: Demonstração de Resultados	83

Índice de gráficos

Gráfico 1: Direitos de preferência relativos ao 3º Trimestre	22
Gráfico 2: Alojamento local no 3º Trimestre.....	22
Gráfico 3: Nº de alvarás emitidos até 7 de outubro.....	23
Gráfico 4: Nº de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 3º trimestre de 2022	24
Gráfico 5: Nº de fogos por tipologia, até 7 outubro (evolução desde 2010).....	24
Gráfico 6: Nº de fogos por tipologia, até 7 outubro	25
Gráfico 7: Dashboard ORU	33
Gráfico 8: Direitos de preferência ORU	33
Gráfico 9: Titularidade do imóvel	38
Gráfico 10: Distribuição por freguesias e união de freguesias	38



Índice de figuras

Figura 1: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento 59

Figura 2: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários . 78

Índice de plantas

Planta 1 ARU do Centro Histórico do Porto 19

✓
4 M

M

Lista de abreviaturas

- AIIA** - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa
- ANP** – Associação Nacional de Proprietários
- APANP** – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal
- APPII** - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** - Banco Europeu de Investimento
- B2R** – *Build to Rent*
- CCP** - Código dos Contratos Públicos
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CHPPM** – Centro Histórico do Porto, Património Mundial
- CMP** - Câmara Municipal do Porto
- COVID-19** - Coronavírus SARS-CoV-2
- CPMP** - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto
- DGPC** – Direção Geral do Património Cultural
- DMU** – Direção Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- ELH** – Estratégia Local da Habitação
- FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- IEFP** – Instituto de Emprego e Formação Profissional
- IHRU** - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- INE** – Instituto Nacional de Estatística
- IRC** – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
- MIPIM** - Exposição Marché International des Professionels de l'Immobilier
- ORU** - Operação de Reabilitação Urbana
- PcS** – Programa Municipal Porto com Sentido
- PDM** - Plano Diretor Municipal

PERU – Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PIP – Pedido de Informação Prévia

PM – Património Mundial

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

Projeto Atlas-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGPD – Regulamento Geral de Proteção de Dados

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TI – Tecnologias de Informação

UI – Unidade de Intervenção

UO – Unidade Orgânica

Introdução

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

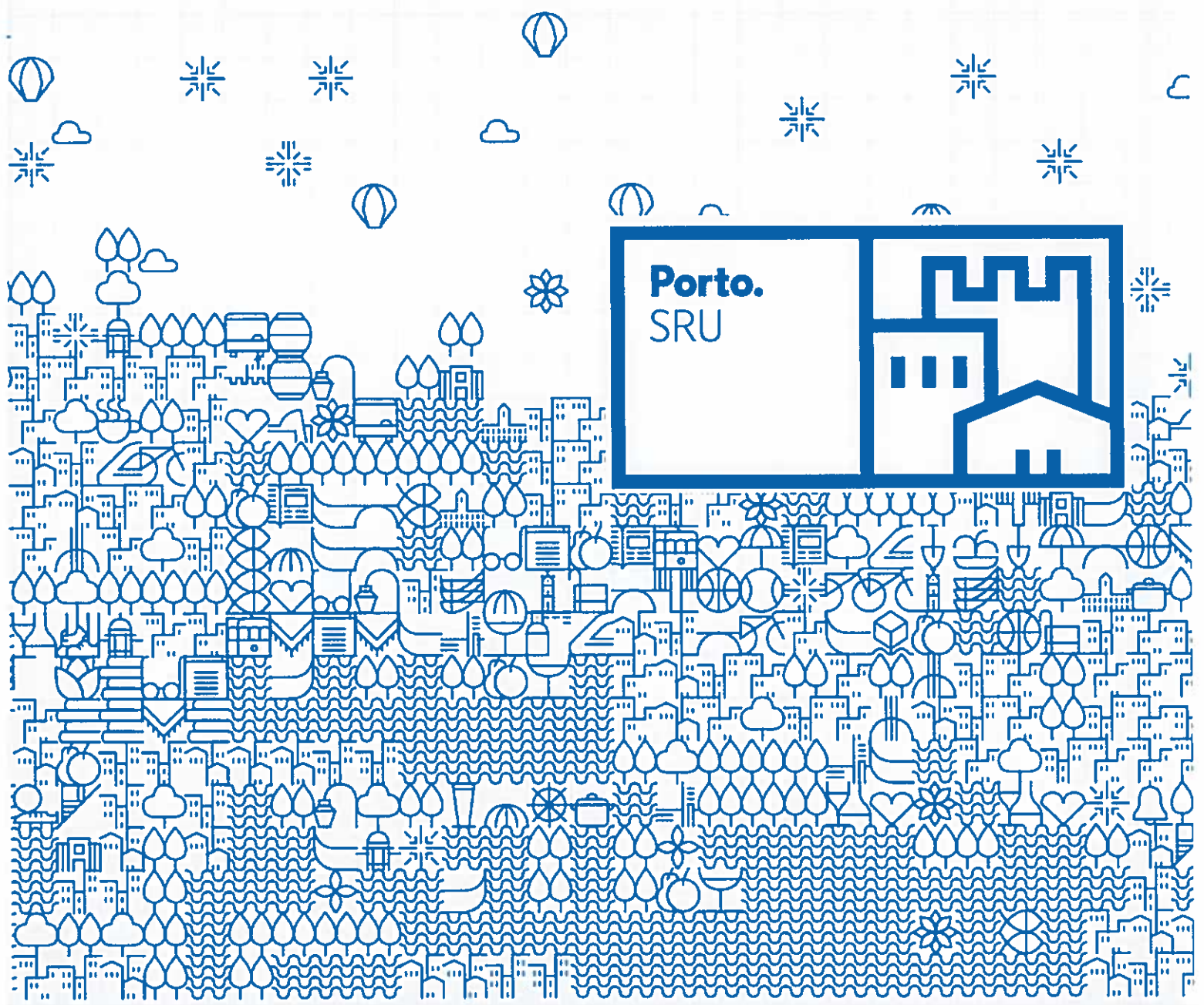
Como empresa municipal, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 22.º dos estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto relatórios trimestrais de execução orçamental.

Assim, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU apresenta o relatório trimestral de execução orçamental referente ao 3º trimestre de 2022 que se estrutura nos Instrumentos de Gestão Previsional 2022-2026, considerando os quatro Eixos Estratégicos ali definidos:

- [E1] - Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico
- [E2] – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira
- [E3] – Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis
- [E4] – Projeto “Ilhas da Cidade”

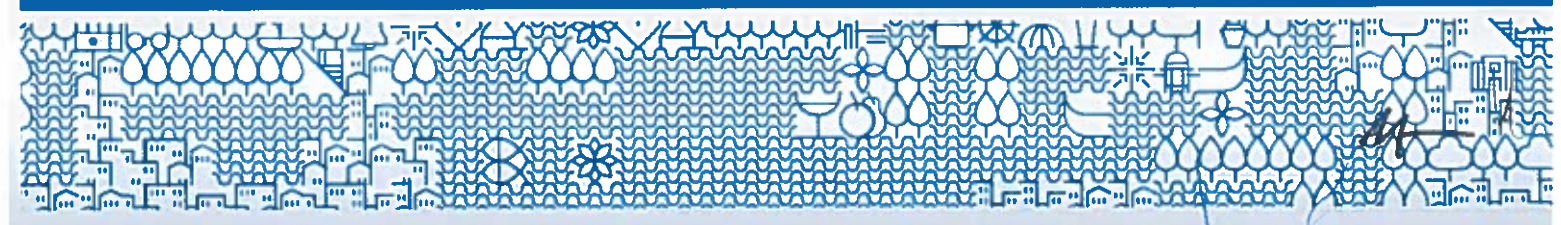
A Execução Orçamental é devidamente apresentada no capítulo IV, nas dimensões Património.

Handwritten signature and checkmark in blue ink.



01

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

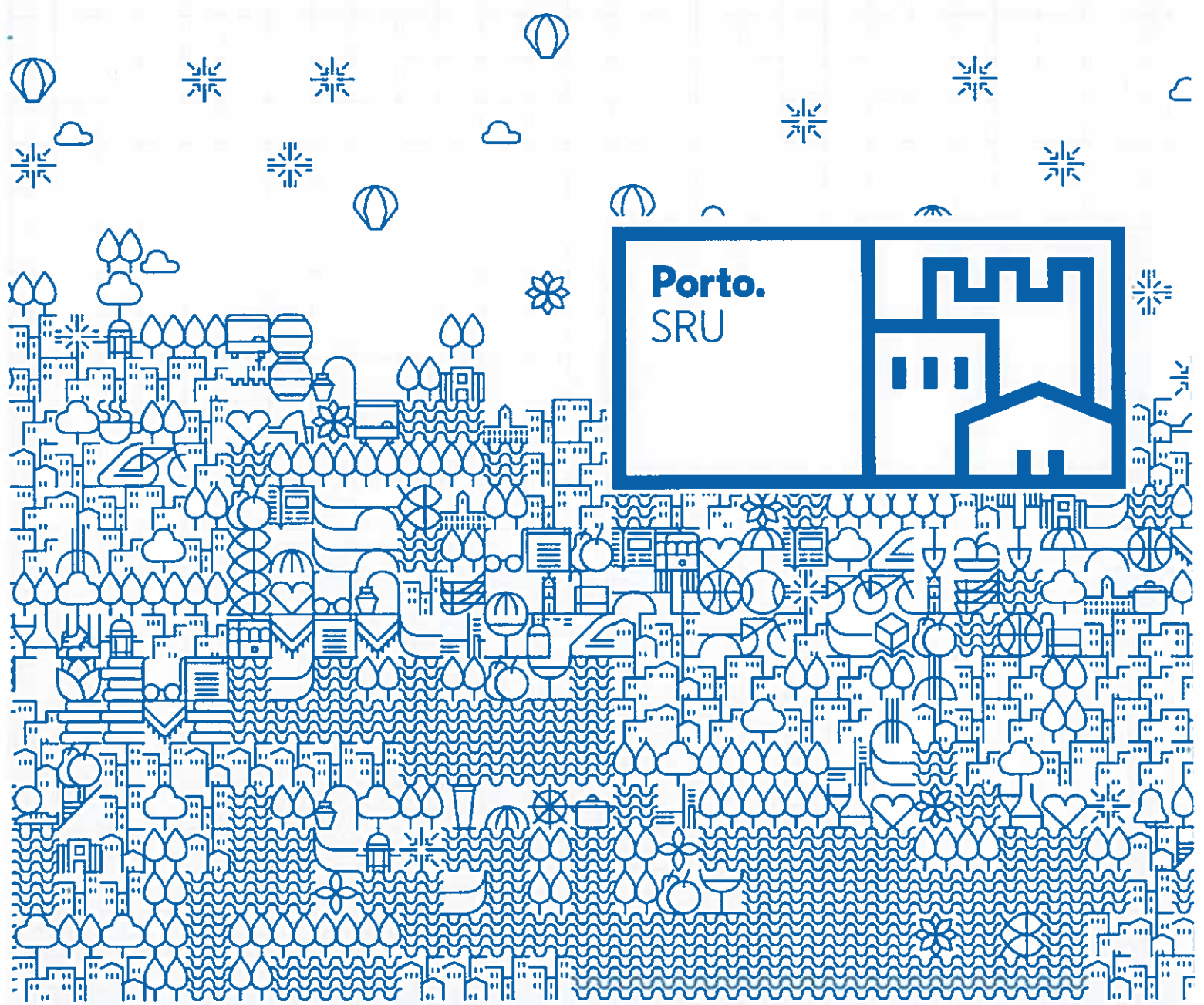


Identidade Organizacional

Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, definem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados, bem como, da 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. Compete-lhe ainda promover a 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.”

Assim, a Porto Vivo, SRU é a empresa municipal, responsável pela prossecução de estratégias que visem a dinamização e impulso da reabilitação urbana na cidade do Porto, designadamente nas áreas em que for nomeada entidade gestora. A par do seu papel no âmbito da reabilitação urbana, compete-lhe dinamizar as políticas destinadas a promover o mercado de arrendamento acessível, tendo atualmente em curso um conjunto de programas inovadores neste domínio.

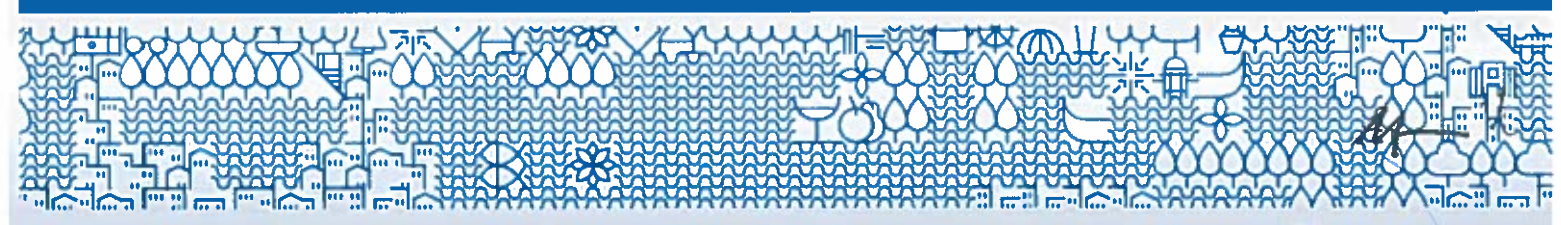
Neste contexto, a Porto Vivo, SRU, em estreito alinhamento com as orientações estratégicas definidas pelo Município do Porto, designadamente através do Contrato-Programa, promoveu um conjunto de atividades previstas para o período em análise, que se passarão a sumariar no capítulo seguinte.



Porto.
SRU

02

RELATÓRIO DE ATIVIDADES



Eixos Estratégicos de Atividade

Em 2022, para concretizar a missão da Sociedade, demos continuidade à execução dos quatro eixos estratégicos. De seguida apresentamos o ponto de situação de cada um dos eixos no final do 3.º trimestre de 2022.

[E1] Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

A Porto Vivo, SRU foi designada entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico do Porto (CHP) em 8 de julho de 2019, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto. Os limites da área de reabilitação urbana do CHP incluem toda a área do Município do Porto classificada pela UNESCO em 1996 como Património Mundial, encontrando-se representada na seguinte planta.



Planta 1 ARU do Centro Histórico do Porto

O projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHP para além de uma caracterização do território, em termos de edificado, espaço público, população residente, atividade económica e equipamentos, contém um programa estratégico, que define princípios de atuação e objetivos estratégicos, estabelecendo prioridades, apoios e incentivos, e uma estimativa orçamental, com uma programação temporal de 15 anos (terminando em 2027).

O Bem classificado atualmente designado por “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”, dispõe de um plano de gestão aprovado pela UNESCO em 2010, cujo plano de ação é objeto de uma monitorização e avaliação contínua.

✓
M U

O Plano de Gestão e a ARU do CHPPM identificam como uma das zonas críticas parte da área da operação de Santa Clara, e para a qual se tem vindo a desenvolver diversos trabalhos com vista à delimitação de uma Unidade de Intervenção, a qual irá contribuir para uma profunda transformação, com a reabilitação do edificado, do espaço público, dos terrenos devolutos em zonas ajardinadas de lazer e de convivialidade e da melhoria das acessibilidades.

Pretende-se assim transformar Santa Clara num local de excelência, para viver, trabalhar e socializar em harmonia com a natureza e com o património de grande valor que o envolve.

Outra das operações identificadas no Plano de Gestão e na ARU é a operação do Morro da Sé, que contou já com dois programas para a sua regeneração urbana:

- I. Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1;
- II. Programa de Realojamento, financiado pelo BEI através do IHRU

No âmbito dos objetivos previstos para 2022: I) Monitorizar a ORU do Centro Histórico do porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar; II) Promover a reabilitação da Residência de Estudantes e III) Promover a reabilitação da Unidade de Alojamento Turístico, foram encetadas tarefas para os concretizar, e as metas previstas serão atingidas em grande parte até ao final do ano, à exceção de promoção da reabilitação da residência de estudantes, cujo processo não teve condições de prosseguir, face ao insuficiente financiamento público (Investimento Re-C02-i06 - alojamento estudantil a custos acessíveis) e à necessidade do elevado investimento e impossibilidade de apoio complementar do Município e da Universidade do Porto.

Trata-se, no entanto, da reabilitação de 22 parcelas, que pela sua grande dimensão e havendo oportunidades de mercado poderá vir a constituir um importante projeto âncora para a zona da Sé.

Dá-se nota ainda, que embora se tenha mencionado no 2º trimestre que se iria efetuar o próximo levantamento do edificado do CH e registo dos diferentes indicadores numa plataforma a criar com o Município do Porto: *SRU - Projeto Centro Histórico - Nova BDGC_SRU Alta Disponibilidade e Web Map para uso no ArcGis Collector*, verificado o atraso na criação desta plataforma, e dada a urgência na preparação da informação para o relatório periódico, deu-se início neste 3º trimestre ao levantamento fotográfico e registo em tabela de monitorização dos diversos indicadores a monitorizar. Neste momento as operações do CH designadas por Avenida da Ponte, Clérigos, S. Francisco, São Bento, Taipas e Vitória, correspondem a 37 quarteirões, totalizando 951 edifícios com informação atualizada.

Atividades previstas e resultados obtidos para o 3º trimestre:

- 1- Para efeitos da elaboração do relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto, estavam previstas para o 3º trimestre as seguintes atividades:



- a) Dar continuidade à recolha de indicadores que permitem a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana e montantes de investimento público e privado, tendo-se atualizado os seguintes indicadores:
- Atualização em cerca de 50% o estado de conservação, ocupação e uso do edificado;
 - N.º de direitos de preferência e valor das transações, tendo se verificado no 3º trimestre 56 comunicações de DP no CHP, e 64 na Buffer Zone (Zona Tampão). O valor do investimento no CHP foi de 22.575.156,00€;

Tabela 1: Direitos de Preferência CHPPM Ano 2022

Direitos de Preferência_CHPPM_Ano 2022		
Trimestre	Nº de pedidos	Valor das transações
1º Trimestre	65	25 816 034,01 €
2º Trimestre	38	17 899 578,64 €
3º Trimestre	56	22 575 156,00 €
4º Trimestre		

Tabela 2: Direitos de Preferência Zona Tampão Ano 2022

Direitos de Preferência_Zona Tampão_Ano 2022		
Trimestre	Nº de pedidos	Valor das transações
1º Trimestre	43	19 462 335,00 €
2º Trimestre	50	23 607 831,00 €
3º Trimestre	64	38 644 023,67 €
4º Trimestre		



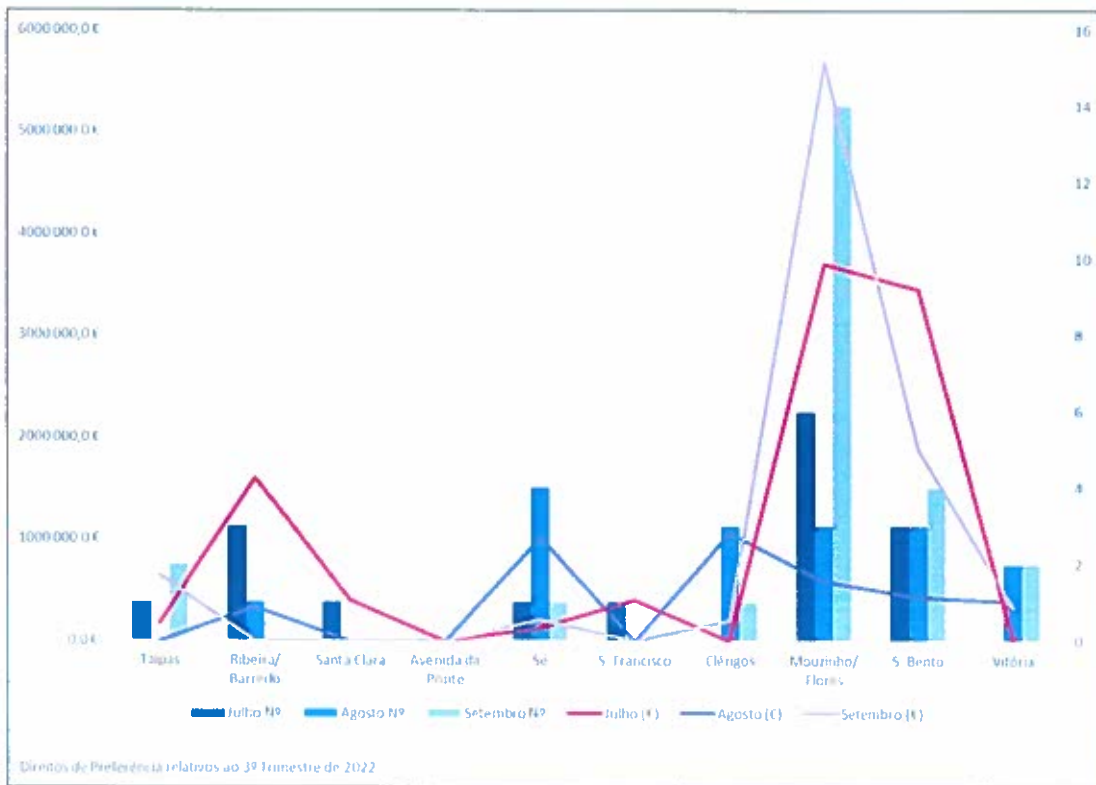


Gráfico 1: Direitos de preferência relativos ao 3º Trimestre

- Registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos, tendo-se verificado 63 novos registos de AL no Turismo de Portugal e 3 novos empreendimentos turísticos;

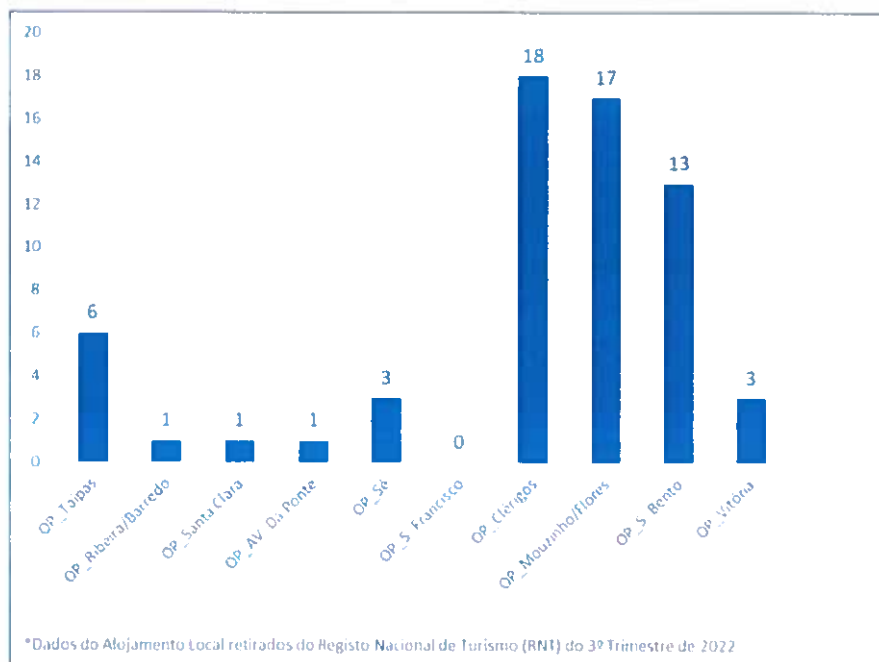


Gráfico 2: Alojamento local no 3º Trimestre

✓
u M

Tabela 3: Empreendimentos turísticos até 30 de setembro de 2022

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	
2022 (1º e 2º trimestres)	2022 (3º trimestre)
4	3
Total: 7	

*Dados dos Empreendimento Turísticos retirados do Registo Nacional de Turismo (RNT) até 30 de setembro de 2022

- nº de alvarás de obras emitidos no 3º trimestre/22 foi de 22 e 13 alvarás de utilização;

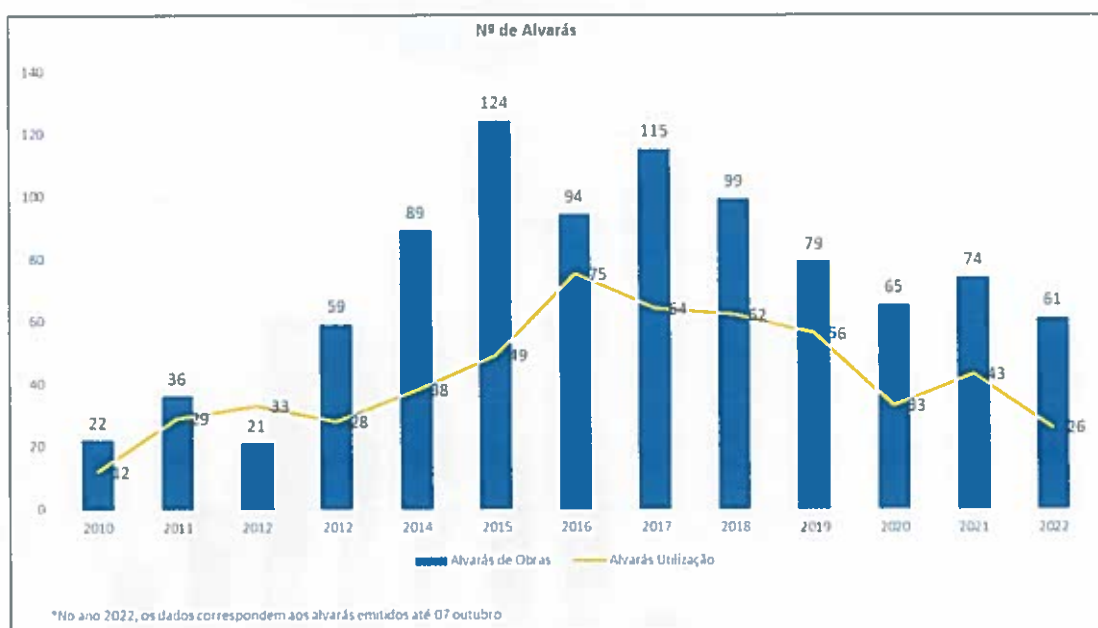


Gráfico 3: Nº de alvarás emitidos até 7 de outubro

- nº de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 3º trimestre de 2022 e nº de fogos por tipologia, até 7 outubro/2022;

M U

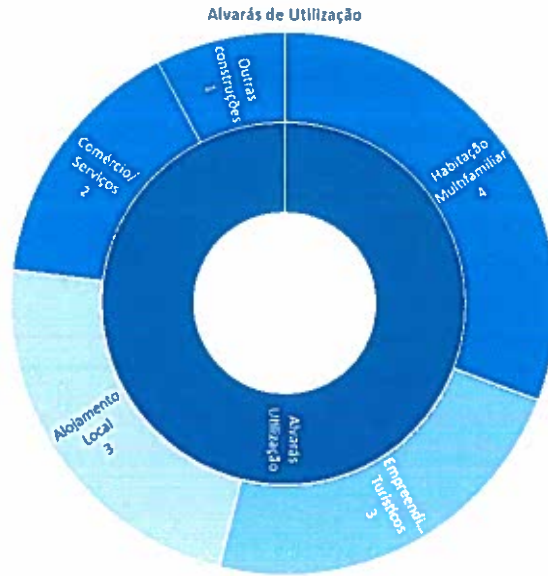


Gráfico 4: N.º de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 3º trimestre de 2022

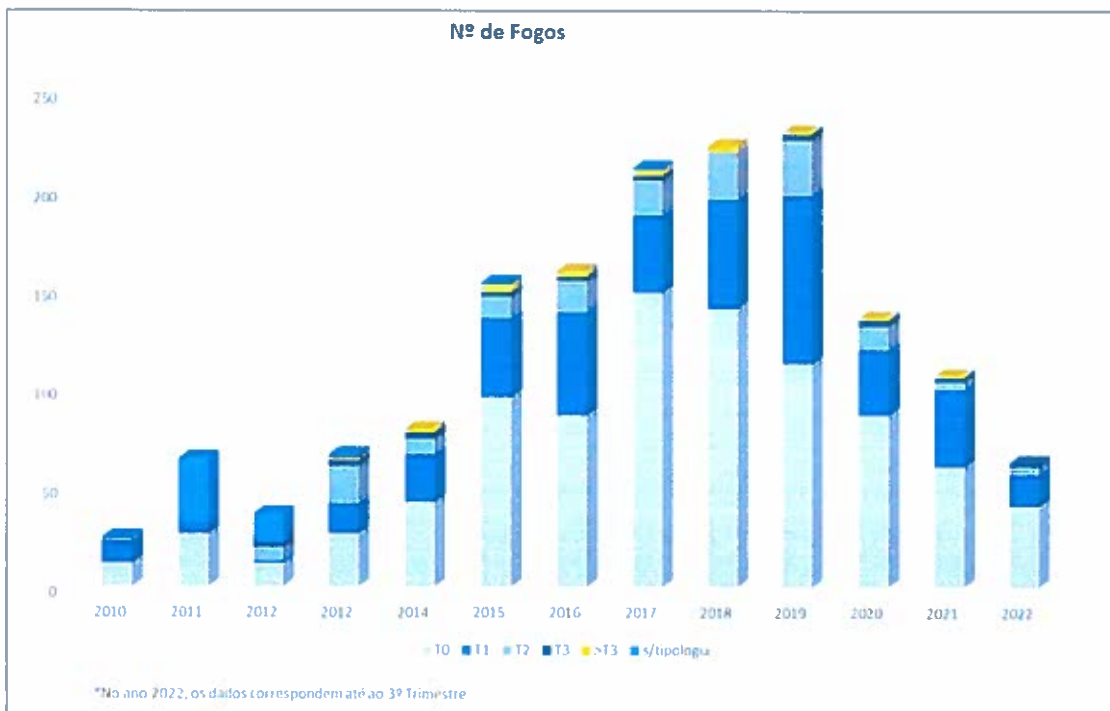


Gráfico 5: N.º de fogos por tipologia, até 7 outubro (evolução desde 2010)

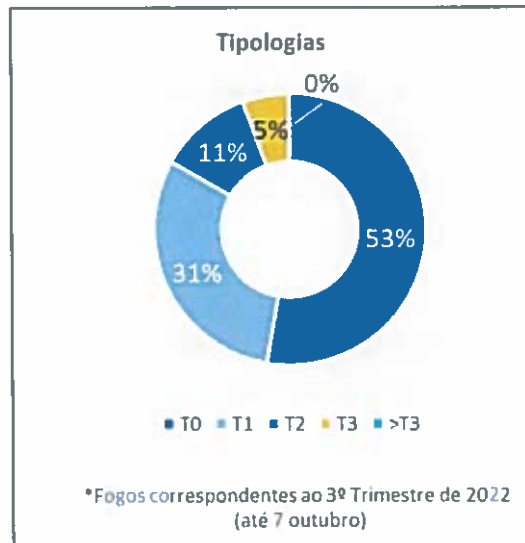


Gráfico 6: N.º de fogos por tipologia, até 7 outubro

- investimento privado (tem por base as estimativas orçamentais) sendo o valor no 3º semestre (até 7 outubro/2022) de 6.886.408,00€;
- Indicadores sobre as intervenções efetuados pela Proteção Civil no CH: os resultados obtidos na tabela seguinte, dizem respeito aos processos analisados até ao final do 1º trimestre de 2022;

Tabela 4: Intervenções efetuados pela Proteção Civil no CH

Total de Avaliações	277
Avaliações em Propriedade privada	247
Avaliações em Propriedade Municipal	30
Intervenções Municipais	117
Intervenções Proprietários	71
Valor Total relacionado com intervenções municipais	232 760,34 €

NOTA: não foi possível apurar todos os valores relacionados com as despesas das intervenções municipais

- Atualização pelas Águas do Porto sobre a qualidade da Águas, Ribeiras, Acessibilidade e Adesão Rede Abastecimento de Água e Águas Residuais, Reabilitação de Redes e investimento no Centro Histórico:
 - No CHP a água é de boa qualidade com uma percentagem de 99,64%;
 - A cobertura e adesão à rede de abastecimento de água é de 100%, A acessibilidade física para a rede de águas residuais é de 99.19% e a adesão ao serviço é de 99.24%;
 - Relativamente à reabilitação das águas residuais, nos últimos 10 anos, foi reabilitada uma extensão de Rede AA - 6916 metros, de Rede ARD- 5757 metros e de Rede ARP - 951 metros;

- Desde 2014, foram investidos no CHP 1,23Milhões € no melhoramento da qualidade da água e das redes

- Atualização do nº de visitantes do Museu MMIPO desde a inauguração deste equipamento cultural da SCMP; do nº de visitantes do Palácio da Bolsa e nº de visitantes à Sé.
 - O MMIPO – Museu e Igreja da Misericórdia do Porto conta com um total de 198262 visitantes desde a sua inauguração em 2015 até 2021.

- Atualização do nº de visitantes e do nº de eventos no Palácio da Bolsa:
 - Palácio da Bolsa, desde janeiro a junho de 2022, conta com um total de 161.829 visitantes de diferentes nacionalidades.

✓
4 M

Tabela 7: Atualização do nº de visitantes desde 2010 até junho de 2022

Total anual de visitantes

	Visitantes Tesouro/Turismo						Visitantes Escolares							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jan	2122	2534	2163	1757	2233	3053	4160	89	98	584	476	432	531	612
Fev	2164	2535	2166	2067	2212	3503	5084	663	502	552	325	655	403	479
Mar	3662	4131	3362	3863	4000	5378	8287	1131	822	833	647	825	1129	1300
Abr	9256	7010	6849	6372	7691	9403	11521	705	407	037	1254	1015	1340	548
Mai	6132	7383	7663	8001	9554	11298	15277	960	448	395	353	745	665	830
Jun	6118	6766	6780	6232	7332	9360	14092	345	579	517	168	223	493	578
Jul	7450	9521	10080	9758	12493	14128	15268	174	110	218	160	139	331	185
Ago	12124	15348	14544	14556	18829	20313	21342	30	22	14	78	35	110	98
Set	7559	10441	10182	10360	12635	15160	15942	176	146	63	171	71	63	70
Out	6697	7093	6524	6549	8757	10505	15125	492	83	172	222	404	304	279
Nov	2827	2423	2854	3540	4110	4577	6503	472	229	182	348	210	387	353
Dez	2457	2963	2125	3025	3357	4802	6675	359	131	18	342	316	100	432
TOTAL	64556	78166	75383	76180	93083	112140	139776	5628	3577	4526	4444	5071	5856	5764

	Visitantes Tesouro/Turismo							Visitantes Escolares						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan	5925	7024	7594	20952	375	5942		563	196	177	264	0	47	
Fev	6855	6889	10958	24598	0	14833		562	236	407	649	0	255	
Mar	9367	11239	32358	10605	0	23826		915	607	589	220	0	1346	
Abr	17242	14551	48947	0	1091	46635		551	592	499	0	0	879	
Mai	17306	14193	64771	78	3441	55510		635	514	591	0	0	1208	
Jun	15924	14538	52226	866	9805	50539		936	423	675	17	0	166	
Jul	18775	18334	61400	7486	18845			231	82	1160	0	0		
Ago	26915	26427	77436	19927	35117			66	30	22	0	0		
Set	19123	21890	65730	11514	27629			42	151	335	0	162		
Out	16277	24356	59525	7645	31079			150	130	194	0	167		
Nov	9329	12958	31981	764	21486			215	188	114	0	175		
Dez	9103	10428	25281	948	13215			315	45	124	0	58		
TOTAL	175637	184627	544177	105384	160733	187485	0	5251	3294	4887	1180	562	3829	0

Tabela 6. Estimativa da receita anual (os eventos da Sé

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
receita Bruta	176.471,00 €	214.287,00 €	200.681,00 €	216.837,00 €	207.155,00 €	313.010,00 €	344.305,00 €	478.468,00 €	531.408,00 €	534.967,00 €	310.876,00 €	463.182,00 €	602.150,00 €
Eventos/Concursos	4	7	12	11	11	8	9	12	4	10	5	4	103
# participantes	1370	1600	3260	3628	2366	5208	1860	3020	410	5600	1150	1266	31800

b) Caracterização dos problemas de edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH - Proposta de resolução de cinco edifícios

No 3º trimestre do ano, após a identificação e mapeamento dos prédios em mau estado e ruína na ORU do CHP, e dada a dificuldade em identificar os proprietários, só se vislumbra como possibilidade de resolução a tomada de posse administrativa destes edifícios através da expropriação.

c) Identificar, caracterizar e promover a resolução de problemas existentes no espaço público, em colaboração com as diferentes Direções e Empresas Municipais - Propostas de resolução de quatro situações

Tendo sido já identificadas várias situações de degradação, falta de limpeza no espaço público e reportadas aos respetivos serviços municipais, prevê-se criar um grupo de trabalho que reúna de forma

periódica para definir prioridades e formas de resolução destas situações que nada dignificam um centro histórico.

d) Assegurar a resposta ao DMU no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido de informação

No 3º trimestre foram rececionados sete processos para apreciação e enviada a informação de resposta à DMU dentro do prazo previsto.

Tabela 8: Processos para apreciação

I_E01321_202207	04/07/2022	NUP/46230/2022/CMP	Rua D. Hugo, nº 19
I_E01339_202207	06/07/2022	NUP/39816/2022/CMP	rua 31 de janeiro, 48 e (46) e rua da Madeira, 208 e (210)
I_E01396_202207	12/07/2022	NUP/221390/2019/CMP	Rua de Mouzinho da Silveira, 134 a 138
I_E01731_202208	11/08/2022	NUP/50274/2022/CMP	Cais das Pedras, 47 e 49
I_E01732_202208	11/08/2022	NUP/136862/2019/CMP	Rua de D. Hugo, 29, 31, 33, 35, 37 e 39
I_E01775_202208	17/08/2022	NUP/60512/2022/CMP	Tr. de S. Nicolau, 6
I_E01999_202209	09/09/2022	NUP/160737/19/CMP	Avº dos Aliados, 166 a 200

e) Outras atividades

- Participação no dia 21/setembro no Workshop de professores da European Association for Architectural Education (EAAE) "Conservation/Sustainable Design", no âmbito da Cátedra UNESCO da Universidade do Porto, na Faculdade de Arquitetura da UP e acompanhamento de visita ao CH no dia 22/setembro;
- Acolhimento da visita do Arquiteto e Urbanista Leonardo Guimarães, da organização "Porto Digital" de Recife, Pernambuco, Brasil, que durante três dias esteve no Porto para conhecimento do trabalho desenvolvido na área da reabilitação urbana pelo Município do Porto e pela Porto Vivo, SRU;



Ilustração 2 Visita à Associação Porto Digital



Ilustração 1 Visita à ARU de Campanhã/Estação

- Acompanhamento de visita de um grupo de estudantes da Universidade de Bayreuth da Alemanha, que vieram ao Porto para conhecerem património histórico e cultural, estudarem os processos urbanísticos e investigar fenómenos sociogeográficos e o seu impacto na sociedade.

f) Elaboração de 50% do relatório de monitorização

Atendendo a que o relatório a realizar é o referente ao 3º Ciclo do Relatório Periódico dos Bens Inscritos na Lista do Património Mundial da UNESCO e o acesso à plataforma para efeitos de preenchimento só foi disponibilizado pelo Centro do Património Mundial (CPM) em 21.09.2022 o preenchimento será efetuado essencialmente no decurso do 4º trimestre (<https://whc.unesco.org/ir/prcycle3/>).

2. UI de intervenção de Santa Clara

No 3º trimestre de 2022 foi possível finalizar o documento de delimitação da UI de Santa Clara, estando a decorrer a revisão do mesmo. Será levado a reunião de Conselho de Administração em outubro para validação e pedido os pareceres da DRCN, DGPC para aprovado em reunião de Câmara.

Neste sentido estamos a cumprir a meta de aprovar o documento de delimitação da UI de Santa Clara no 2º semestre de 2022 e cumprimos os indicadores e metas a atingir, conforme se discrimina:

- Assegurar o cumprimento de 25% das ações do documento estratégico

Tabela 9: 25% das ações do documento estratégico

Concretizar a calendarização das ações	100%
Concretizar o investimento e financiamento da operação urbana	100%
Apoios e incentivos	100%
Cálculo do investimento e apresentação de possíveis financiamentos	100%
Cronograma previsional do investimento por semestre	100%
Especificar o regime de execução	100%
Identificação e descrição dos prédios	100%
Definir as intervenções mínimas necessárias a cada parcela -4 propostas de reestruturação de propriedade e 39 intervenções isoladas	100%
Produção e compilação de textos para a UI	100%
Revisão do Documento	90%



E2] Operações de Reabilitação Urbana Campanhã -Estação e Corujeira

A Porto Vivo SRU, entidade gestora da ORU de Campanhã-Estação e da Corujeira, deu continuidade ao levantamento do edificado, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – “PERU”.

Os PERU de Campanhã-Estação e Corujeira apontam para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das áreas de reabilitação, objetos do plano.

A monitorização do território realiza-se de forma contínua, garantindo uma permanente recolha de informação atualizada que demonstre as dinâmicas da circunstância local e a conseqüente revisão, caso se justifique, dos princípios de atuação pré-definidos, sempre em articulação com o PERU, com o PDM, e outros instrumentos de gestão territorial.

1. Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU Campanhã-Estação e Corujeira.

- Campanhã Estação

Melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, contribuindo para o reforço da atratividade residencial;

Estruturar o território e requalificar os tecidos urbanos;

Dinamizar as atividades económicas e induzir um novo polo de criatividade urbana;

Renovar a imagem da zona oriental desenvolvendo iniciativas e projetos inovadores;

Implementar um modelo de intervenção integrado eficiente e participado.

Corujeira

Qualificar e tornar o território mais inclusivo este território, melhorando as condições de vida e de bem-estar da população residente e reforçando a sua capacidade de atrair e fixar novos habitantes, utilizadores e visitantes;

Promover a interação territorial, socioeconómica e cultural com a restante cidade, anulando efeitos de segregação espacial e de estigmatização;

Atrair atividades económicas, sociais e culturais, criando um novo polo funcional;

Envolver os atores locais em torno de uma estratégia de atuação clara e fomentar complementaridades e sinergias entre as intervenções;



O cumprimento destes objetivos só poderá ser quantificável ao longo de vários anos após a aplicação das ações previstas nos documentos estratégicos e acompanhado de uma monitorização regular que permita a atualização dos dados recolhidos e dos princípios de ação.

É possível, no entanto, identificar sinais representativos de uma evolução favorável, manifestados de múltiplas formas e em diferentes intervenientes do território.

Considera-se, portanto, que os objetivos estão a ser cumpridos, podendo ser identificadas alterações favoráveis no território, quer a nível social, na consciencialização global da implementação das ações, quer na manifestação de interesse das intervenientes públicos e privados no território, quer no número crescente dos processos de reabilitação do edificado degradado existente.

Importa mencionar que, embora os objetivos supracitados para as ORU de Campanhã-Estação sejam diferentes da Corujeira, as atividades e a monitorização são idênticas, visando a reabilitação do edificado em mau estado de conservação.

Atividades

- a) **Promover a reabilitação dos edifícios que se apresentam em mau estado de conservação ou ruína nas ARU Campanhã-Estação e Corujeira**

Foi dada continuidade à execução desta atividade, com enfoque no contacto direto com os proprietários dos edifícios em mau estado de conservação ou ruína, dando-se a conhecer os diversos benefícios e programas de incentivo à reabilitação, bem como, todo o apoio logístico, informação adicional requerida e ajudando também na intermediação do processo com outras entidades (CM Porto, Proteção Civil, Junta de Freguesia, Construtores, ...). O contributo direto, para a cidade, manifesta-se no número de edifícios que iniciam o processo de reabilitação. Indiretamente reflete-se na divulgação sobre o desenvolvimento local, gerando uma ideia de futuro para a ARU de Campanhã-Estação e Corujeira e contribuindo para a comunicação de outros programas geridos pela Porto-Vivo, nomeadamente sobre o "Porto com Sentido".

- b) **Acompanhar a execução dos projetos estruturantes e intervenções no espaço público**

Foi dada continuidade ao acompanhamento das ações no local e junto das entidades envolvidas no desenvolvimento dos projetos, nomeadamente a Ação Social e a GO Porto, permitindo a atualização do cronograma de monitorização das intervenções.

- c) **Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado dos edifícios em mau estado de conservação e ruína**

Esta atividade realiza-se em processo contínuo sendo que a sua concretização, apenas esteja formalizada no final do 4º trimestre do ano.



Gráfico 7: Dashboard ORU

- d) Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas

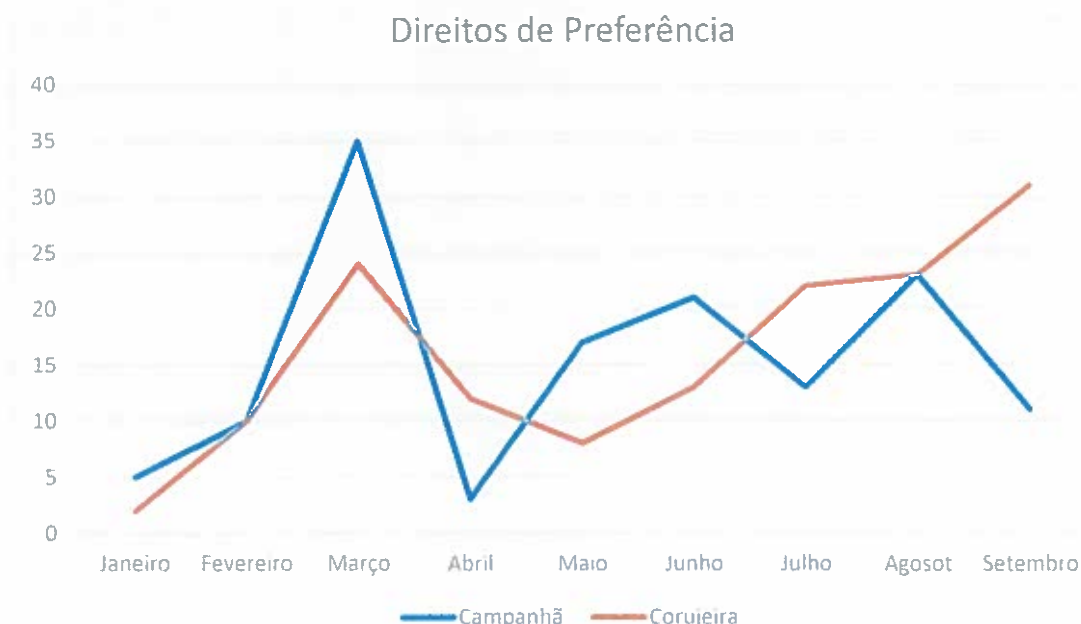


Gráfico 8: Direitos de preferência ORU

(Handwritten signatures and marks)

A monitorização das transições de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que durante o 3º trimestre de 2022, foram transacionados 47 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio de 2.262,15€ p/m2 relativos a um volume de negócio de 12.165.620 € e 76 imóveis na ARU da Corujeira, com um valor médio de 1.744,55€ p/m2 relativo a um volume de negócio de 11.072.500 €.

e) Realizar as ações constantes do plano de comunicação

Foi contratualizada a elaboração de um novo plano de comunicação que visa criar uma visão estratégica da Porto Vivo, SRU nas duas ARU que são objeto de estudo, visando conhecer os agentes e dinâmicas relevantes e compreender as necessidades, desejos e riscos da comunidade.

Pretende-se igualmente definir uma visão agregadora e aspiracional para a intervenção da Porto Vivo, SRU no Porto Oriental, assim como criar o *storytelling* que seja capaz de fazer a ponte entre as necessidades de intervenção, identificadas pela Porto Vivo, SRU, a vocação do território e as aspirações dos agentes locais relevantes e da comunidade ao nível da reabilitação/regeneração do edificado.

2. Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das Unidades Patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo, SRU.

a) Realizar modelo de parcerias, com possíveis investidores, visando a reabilitação das Unidades Patrimoniais.

Como resultado do diagnóstico efetuado ao parque habitacional municipal, foi considerado transferir a propriedade de 29 unidades patrimoniais para a Porto Vivo, SRU distribuídas por 11 edifícios.

A integração destes imóveis no capital social da Porto Vivo, SRU permitiu desenvolver projetos e operações de reabilitação, dinamizadas através de modelos de intervenção que se possam enquadrar em diferentes modelos de financiamento.

Neste sentido, foi desenvolvido um conjunto de estudos prévios para estas Unidades. A proposta síntese contemplou a elaboração de estudo volumétrico, funcional e tipológico (peças desenhadas, 3D e quadro de áreas).

Posteriormente ao desenvolvimento da proposta de estudo prévio, foi realizada uma avaliação imobiliária destas unidades por uma entidade externa.

Em resultado dos estudos realizados foram definidos os seguintes modelos de intervenção para a reabilitação dos edifícios abaixo descritos:

Modelo 1- Reabilitação através e candidatura de financiamento ao PRR

- Travessa Senhora da Lapa n.º 16, 18 e 22;
- Rua Senhora da Lapa n.º 84;
- Rua Senhora da Lapa n.º 96;
- Rua Senhora da Lapa n.º 100;
- Rua da Glória n.º 71 e 77;
- Rua do Heroísmo n.º 70 e 72.
- Rua do Heroísmo n.º 185 - 193.

Modelo 2 – Reabilitação por Modelo de Parceria

- Rua Senhora da Lapa n.º 32 a n.º 60;
- Rua Antero de Quintal n.º 221;
- Rua da Maternidade n.º 19, 23 e 27;
- Campos dos Mártires da Pátria n.º 19.

b) Acompanhar e validar o estudo prévio relativo à proposta de reabilitação.

Os nove pedidos de Parecer Prévio não Vinculativo relativos às propostas apresentadas para as Unidades Patrimoniais tiveram parecer favorável, quer da CMP, quer das entidades externas, nomeadamente da CDRN (nos casos onde se imponha à consulta desta entidade).

O parecer favorável garante uma validação oficial relativamente aos projetos apresentados, nomeadamente sobre a capacidade construtiva, alinhamentos e função, que servirão de base de projeto ou de base negocial, quer para uma candidatura ao PRR, quer para uma parceria com possíveis investidores.

c) Elaborar e submeter as candidaturas para apoio ao financiamento, enquadradas no PRR.

Foi realizada uma nova submissão das candidaturas ao PRR, uma vez que os contratos com as equipas técnicas de projeto ainda não se encontravam concluídos.

Desta forma, foram abertos e concluídos, os concursos relativos à adjudicação das equipas de projeto para as unidades patrimoniais que se encontravam em condições de candidatura ao PRR, nomeadamente na Travessa Sr.ª da Lapa n.º 16 a 22, na Rua Sr.ª da Lapa n.º 96, na Rua Sr.ª da Lapa n.º 100, na Rua da Glória n.º 71 a 77 e na Rua do Heroísmo n.º 70 a 72.

Adjudicadas as equipas técnicas, está-se a proceder ao levantamento topográfico de cada um dos lotes.



FORMULÁRIO DE CANDIDATURA PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA
Investimento RE-C02-01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Município competente: Porto
Parte focal do município (1º Diretor): Isabel Dias Pereira Campos **email:** isabel.dias@cm-porto.pt **Telefone:** 912225952

ENTIDADE BENEFICIÁRIA
Tipo de entidade: Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos (Art.º 26.º b))
Identificação: Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto - E.M., S.A. **NIF:** 506866432

CANDIDATURA
Modalidade de Apoio: Aquisição e reabilitação de imóveis ou prédios para destinar à habitação (art.º 29.º b)) **Número candidatura:**
Localização: Rua de Vera Cruz n.º 26 a n.º 48, Rua do Lourenço n.º 13 a n.º 45 e Travessa da Lomba n.º 29 e n.º 41 **Número de fogos:** 43
Designação: Aquisição e Reabilitação de 43 fogos - Rua de Vera Cruz n.º 26 a n.º 48, Rua do Lourenço n.º 13 a n.º 45 e Travessa da Lomba n.º 29 a n.º 41

Indicação se cumpre os requisitos gerais de acesso a financiamento PRR (apenas se a resposta for "Sim", e todas as questões)

1) A candidatura enquadra-se na Estratégia Local de Habitação aprovada pelo Município?	Sim
2) O IHRU aprovou a concordância da Estratégia Local de Habitação com o programa "1º Direito"?	Sim
3) Foi celebrado um Acordo de Colaboração ou de Financiamento com a entidade beneficiária?	Sim
4) Cumpre as datas previstas para a concretização das situações habitacionais (requisito 3 do Aviso)?	Sim
5) Data efetiva ou prevista do contrato de empreitada a partir de 2020-02-01?	Sim
6) Foi contratada a projecto ou a empreitada (requisito 4 do Aviso)?	Sim
7) A programação é compatível com a consignação dos trabalhos no prazo máximo de 1 ano após notificação do IHRU da aprovação do financiamento e com a conclusão das obras até 31 de março de 2026?	Sim
7.1) Data prevista de consignação?	01.06.2023
7.2) Data prevista de conclusão	31.03.2026
7.3) Confirma que não existe acumulação dos apoios, conforme requisito 5 do Aviso?	Sim

Conclusão sobre os requisitos gerais de acesso ao PRR - *Prassiga com a candidatura*
Elementos de instrução necessários à formalização de Candidatura:
ANEXO I - Requisitos Legais
ANEXO II - Identificação dos fogos objeto do financiamento
ANEXO III - Estrutura de custos da medida de financiamento (apenas despesas elegíveis - *valores em IVA*)
ANEXO IV - Para operações com custos elegíveis superiores a 1.000 euros/m²

VERIFICAÇÃO PELO MUNICÍPIO DOS REQUISITOS NOS TERMOS DO NÚMERO 1.3.2. DO AVISO

Declara-se que a presente candidatura cumpre os requisitos do Aviso, assim como os requisitos legais (conforme Anexo I - Requisitos legais)

Ilustração 3 Formulário de Candidatura Plano de Recuperação e Resiliência: Rua de Vera Cruz n.º 26 a 48, Rua do Lourenço, n.º 13 a 45 e Travessa da Lomba, n.º 29 a 41

3. "Projeto Ilhas da Lomba"

O objetivo foca-se essencialmente na reabilitação do edifício pré-existente, visando a melhoria das condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes e contribuindo para o reforço da atratividade residencial.

Estima-se que o processo de reabilitação do edificado da Zona da Lomba, que se trata da intervenção em seis ilhas desta zona, nomeadamente, Lourenço 5, Travessa da Lomba 41, Lourenço 43, Vera Cruz 46 A, Vera Cruz 36-42 e Vera Cruz 26, se prolongue até março de 2026, com a realização das respetivas empreitadas, sendo o ano de 2022 distinguido pelo investimento a realizar com as respetivas aquisições.

A candidatura submetida ao IHRU, no âmbito do apoio ao PRR, foi aprovada, consistindo num financiamento não reembolsável no valor de 7.712.488,00€, para um investimento total de 8.013.550,48€.

Durante o trimestre em avaliação foi iniciada a elaboração do projeto de arquitetura, tendo já sido realizado o levantamento topográfico da área onde se pretende realizar a intervenção.

✓
u M

Salienta-se ainda, que no que se refere ao processo de aquisição dos prédios, já foram realizados acordo de alienação com aproximadamente 90% dos proprietários.

Outras Atividades

- Ilha das Eirinhas.

Foram realizadas propostas de regeneração Urbana em ilha localizada sito nas Rua das Eirinhas Porto.

O objetivo é testar soluções habitacionais que garantam o maior número possível de habitações para arrendamento acessível e/ou condicionado, garantindo uma correta integração urbanística.

Os primeiros estudos foram apresentados e discutidos com a respetiva vereação encontrando-se agora numa fase de definição de correção das propostas.



- Georreferenciação de edifícios Porto Vivo, SRU.

Com o intuito de otimizar e organizar a estrutura relativa às unidades patrimoniais, da Porto Vivo, SRU procedeu-se ao mapeamento e caracterização de todas as unidades.

Efetuuou-se o registo com recurso à georreferenciação de todos os imóveis com intervenção da Porto Vivo, SRU tendo sido divididos em três grandes grupos: Porto com Sentido (PcS), Imóveis da Porto Vivo (PV) e Gestão da Porto Vivo (GPV).

A distribuição é de 21%, 32% e 47% respetivamente, conforme Gráfico 9.

Handwritten signature and a blue checkmark.

Titularidade do Imóvel

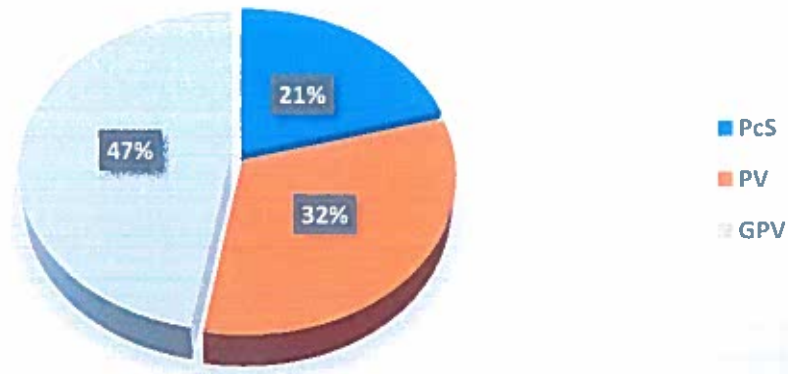


Gráfico 9: Titularidade do imóvel

No seu conjunto e considerando a sua distribuição geográfica, verifica-se que 80% estão situados na União de Freguesias de Cedofeita, Miragaia, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé e Vitória, seguida pela Freguesia do Bonfim com 8%, Gráfico 10.

Distribuição por freguesias e união de freguesias

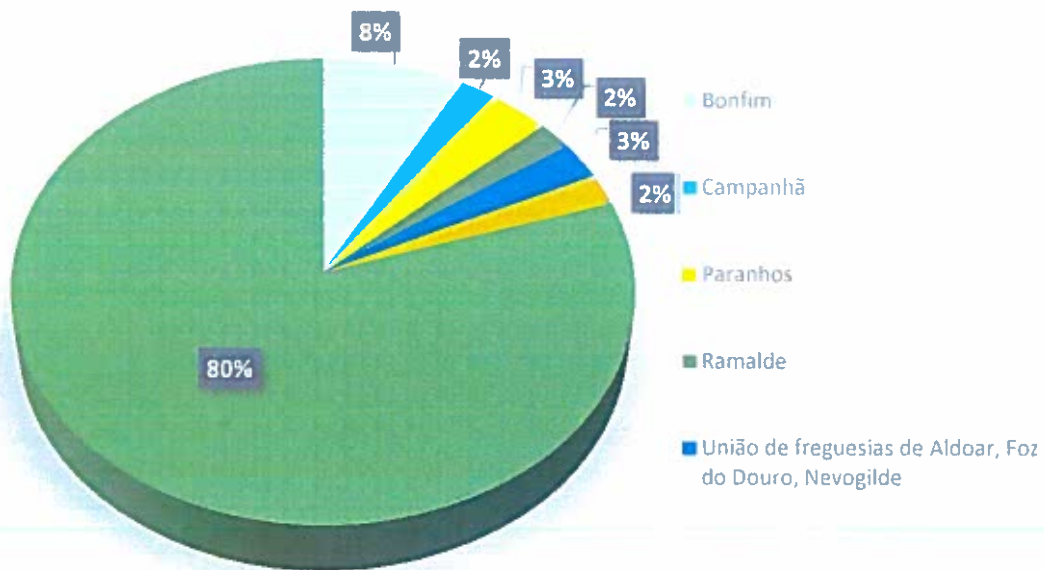


Gráfico 10: Distribuição por freguesias e união de freguesias

[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

Uma das apostas do Município do Porto é a promoção de soluções habitacionais destinadas a agregados com rendimentos intermédios que, não se enquadrando no regime de arrendamento apoiado, também não estão habilitados financeiramente a suportar as rendas praticadas no mercado livre. A Porto Vivo, SRU, de acordo com os respetivos estatutos, é a entidade que tem por missão concretizar a política municipal de reabilitação urbana, bem como a política municipal de promoção de habitação ao abrigo do regime de arrendamento acessível.

1. Gerir o cadastro de bens imóveis

A gestão e rentabilização dos imóveis assenta e depende duma eficaz gestão do cadastro de bens imóveis. Estes podem provir de três fontes: propriedade inicial da Porto Vivo, SRU (PV), imóveis respeitantes ao Programa Municipal "Porto com Sentido" (PcS), imóveis cuja gestão foi transferida do Município para a empresa (GPV) e aqueles que integraram o aumento de capital em espécie (AC).

A gestão do cadastro dos bens imóveis é um processo dinâmico, compreendendo e integrando um elevado número de atividades e tarefas de natureza diversificada.

Com o acréscimo de património afetado à propriedade e/ou à gestão da empresa, verifica-se que o universo de imóveis a gerir quadruplicou em menos de um ano, o que implicou que a atualização cadastral conforme procedimento definido ocorresse para além dos cinco dias estipulados.

2. Promover e realizar concursos de arrendamento das habitações sob a gestão da Porto Vivo, SRU

No mês de julho foram outorgados os contratos na sequência da abertura, a 5 de abril de 2022, do 1º Concurso Público de Arrendamento Não Habitacional de cinco Estabelecimentos Comerciais/Serviços, propriedade da Porto Vivo, SRU, localizados no Centro Histórico do Porto, cujo prazo de apresentação de propostas decorreu até 30 de abril. Foram rececionadas 19 propostas, das quais 16 dentro do prazo e três fora de prazo.

O ato público de abertura das propostas, ocorreu a 26 de maio, assegurando-se o prazo de 10 dias úteis de divulgação do respetivo agendamento.

A 1 de julho o Conselho de Administração homologou e aprovou a lista final dos candidatos selecionados, possibilitando assim o desencadeamento do procedimento de outorga dos cinco contratos de arrendamento não habitacional.

A assinatura dos referidos contratos ocorreu entre 28 de julho e 1 de agosto, tendo o respetivo início ocorrido a 1 de agosto.

Na sequência da abertura, a 11 de julho de 2022, do 15º Concurso de Subarrendamento de cinco Habitações, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", cujo prazo de submissão de candidaturas terminou a 29 de julho, foram rececionadas 153 candidaturas, das quais foram validadas 101 e 52 objeto de exclusão/remoção.

O sorteio foi realizado a 29 de agosto, portanto 20 dias após o termo do concurso.

Todos os contratos de arrendamento foram outorgados antes do decurso do prazo de 45 dias (2 de novembro), após sorteio, uma vez que 4 foram assinados até 30 de setembro e o 5º será assinado na 1ª quinzena do mês de outubro.

Todos os prazos definidos para cumprimento dos indicadores: lançamento do concurso, realização do sorteio e celebração dos contratos de arrendamento, foram cumpridos.

A 6 de maio de 2022 procedeu-se à abertura de um procedimento de Manifestação de Interesse de três Habitações de tipologias T3 e T4, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", que decorreu até 20 de maio.

Na sequência da receção de manifestação de interesse em todas as habitações, a 3 de junho de 2022, lançou-se o 14º Concurso de Interessados para Atribuição de três Habitações a Rendas Acessíveis, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", cujo prazo decorreu até 13 de junho.

Foram celebrados dois dos três contratos de subarrendamento a 25 e 27 de agosto, uma vez que uma das habitações não obteve interessados no respetivo subarrendamento. Contudo, dado tratar-se de procedimento de Acordo entre proprietário e potencial subarrendatário, em virtude da desistência do proprietário na celebração de contrato, não ocorreu qualquer ónus para o Município.

No decurso dos meses de agosto e setembro de 2022 foram desenvolvidos os procedimentos conducentes ao lançamento do 16º Concurso por Sorteio de Arrendamento e Subarrendamento de 12 habitações, sendo cinco da gestão da Porto Vivo, SRU, quatro do âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", e três da propriedade da Porto Vivo, SRU.

3. Gerir atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do Programa Municipal 'Porto com Sentido'

Com o objetivo de dinamizar a oferta de arrendamento habitacional em Regime de Renda Acessível de forma a proporcionar às famílias o acesso ao arrendamento habitacional a preços inferiores aos de mercado, no mínimo 20% abaixo, em todas as freguesias do concelho do Porto, a Porto Vivo, SRU leva a cabo atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do programa 'Porto com Sentido' (PcS) ao mesmo tempo que procura desenvolver instrumentos inovadores de novas áreas de negócio.

1. Desenvolver instrumentos inovadores de novas áreas de negócio

Durante o período em referência, foi prorrogado o prazo da Consulta Pública para contratação de Arrendamento e Promessa de Arrendamento (BtR) do PcS até 31 de dezembro de 2025. Para além disso, foram introduzidas alterações às Condições Gerais do Programa Porto com Sentido, devidamente aprovadas pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal do Porto, nomeadamente:

- a) harmonização e clarificação de várias normas do PcS, atendendo à experiência dos últimos 23 meses, de modo a permitir uma maior abrangência do Programa e adaptação à realidade do Município e das necessidades das pessoas;
- b) majoração do subsídio ao arrendamento para agregados maiores e com dependentes a cargo, reduzindo-se a respetiva taxa de esforço: (i) agregado com dois titulares de rendimento e dois dependentes a cargo, ou agregado monoparental, com um dependente a cargo, tem direito a subsídio ao arrendamento, calculado nos seguintes termos: quando a renda da habitação a que se candidata (que não pode ser superior a 60% do rendimento mensal bruto do agregado) exceda 27,5 % do rendimento mensal bruto, o candidato/agregado tem direito a um subsídio ao arrendamento até um máximo de 25% do seu rendimento mensal bruto; ii) agregado com dois titulares de rendimento e com três ou mais dependentes a cargo ou agregado monoparental com dois ou mais dependentes a cargo, tem direito a subsídio ao arrendamento, calculado nos seguintes termos: quando a renda da habitação a que se candidata (que não pode ser superior a 70% do rendimento mensal bruto do agregado) exceda 20 % do rendimento mensal bruto, o candidato/agregado tem direito a um subsídio ao arrendamento até um máximo de 35% do seu rendimento mensal bruto;
- c) alargamento da modalidade “Build to Rent” a imóveis localizados fora das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU’s).

Para além disso, foi dada continuidade à implementação do Programa Municipal Porto com Sentido, na modalidade *Build to Rent*, procedendo-se à comunicação das alterações introduzidas a dezenas de investidores e promotores e foi feito o acompanhamento de todos os projetos que podem vir a integrar o programa, mantendo-se um contacto constante com os respetivos promotores/investidores, nomeadamente através da realização de reuniões. Foram, ainda, realizadas apresentações com diversas entidades no sentido de promover o Programa e potenciar novas adesões.

Oportunidades: o Programa Municipal PcS tem vindo a ganhar consistência e a confiança dos proprietários e a modalidade *Build to Rent* tem tido uma boa receção pelos potenciais investidores, quer no que se refere à participação de todos no aumento da oferta de habitação a preços acessíveis na cidade, quer no que se refere à oportunidade de negócio do arrendamento num contexto de maior segurança, sendo expectável que nos próximos meses sejam submetidas várias candidaturas.

Dificuldades: O valor das rendas tem vindo sistemática e consistentemente a subir, por todo o país e também no concelho do Porto, o que, considerando as rendas máximas por tipologia praticadas no

Programa Municipal PcS, nomeadamente nas tipologias T1, independentemente das condições e áreas do imóvel, afasta potenciais investidores, dado que, as rendas acessíveis ficam muito abaixo das rendas praticadas no mercado. Para além disso, mantém-se a predominância do mercado da compra e venda, o que dificulta a colocação de habitações no mercado do arrendamento, nomeadamente no arrendamento acessível.

2. Gerir atividades de promoção da habitação acessível, incluindo a gestão operacional do programa 'Porto com sentido'

Foi dada continuidade à gestão do Programa Municipal Porto com Sentido - Proprietários - mantendo como objetivos a captação de imóveis, com rendas acessíveis, para os colocar no mercado do arrendamento acessível, tendo-se intensificado os contactos com proprietários e imobiliárias. De igual modo foi assegurada a gestão corrente eficaz, capaz de dar resposta, com celeridade, às necessidades e solicitações dos proprietários com candidaturas submetidas e/ou com contratos de arrendamento celebrados. Foi, ainda, assegurado o apoio dos proprietários em várias matérias, bem como, foi garantida a gestão dos imóveis, objeto dos contratos de arrendamento já celebrados, nomeadamente no que se refere a reparações.

Oportunidades: a diversidade de imóveis recebidos nas candidaturas; os valores das rendas; gestão dos contratos de arrendamento juntamente com outras equipas, nomeadamente do GRA, o que permite respostas mais rápidas e eficientes.

Dificuldades: continuam a verificar-se que algumas candidaturas apresentam imóveis inadequados ao Programa, nomeadamente por falta das condições adequadas aos agregados que maioritariamente procuram no Programa resposta para a respetiva habitação, solicitação de rendas nas candidaturas sempre muito próximas da renda máxima admitida no Programa, que implicam muita negociação para que possam efetivamente ser aceites. Para além disso, verifica-se os constrangimentos supra mencionados no Objetivo 1 (dificuldades), devido ao valor elevado das rendas que se verifica atualmente no Município, o que, atendendo às rendas máximas admitidos no Programa, por tipologia, dificultam a adesão de vários imóveis, principalmente no que se refere a tipologias T1, quando apresentam áreas grandes e excelentes condições de conservação e equipamentos.

No terceiro trimestre de 2022 deram entrada cinco novas candidaturas, foram submetidas a decisão para adjudicação quatro candidaturas, tendo sido celebrados dois acordos e seis contratos de arrendamento.

No terceiro trimestre de 2022 foram realizados contactos e reuniões de apresentação do Programa, com três entidades e realizados cerca de 100 contactos com proprietários com imóveis para arrendamento adequados ao Programa, os quais foram informados da existência do Programa Municipal Porto com Sentido e apresentado o Programa aos que solicitaram conhecer melhor os seus requisitos e benefícios.

Realizámos também nove reuniões com potenciais investidores que permitiram dar a conhecer o Programa B2R e aferir do interesse do mesmo. Foram estabelecidos dezenas de contactos para informar sobre a alteração das Condições Gerais em número não inferior a 110.

✓
M u

[E4] Projeto “Ilhas” da cidade

A reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade integra o objeto social da “Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto E.M., S.A.”.

Decorrente da atividade desenvolvida nos trimestres anteriores integrada no “III.7. PROGRAMA ESTRATÉGICO “AS ILHAS DO PORTO”: ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS PARA A REGENERAÇÃO HABITACIONAL DAS “ILHAS” DO PORTO”, financiada pelo Portugal 2020 - Abordagem Integrada para a Inclusão Ativa, NORTE-07-4234-FSE-000012 (AIIA) e que terminou a 30 de junho foram estabilizadas as estratégias específicas para a reabilitação e revitalização das ilhas do Porto que consistem na definição de orientações espaciais estratégicas, especificando modelos de intervenção, identificando potenciais investimentos, e os instrumentos de financiamento que permitam assegurar a operacionalização das estratégias e das condições de intervenção.

Neste contexto, prosseguiu-se com a realização de levantamentos físicos e sociais noutras “ilhas” da cidade, de acordo com a identificação de oportunidades na Porto Vivo, SRU e por solicitação de proprietários para ser analisada a viabilidade de intervenção e enquadramento ao abrigo do 1º Direito.

De salientar que o apoio para a promoção de soluções habitacionais nas ilhas nos termos do “Aviso de publicitação do Investimento RE CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência”, consiste em comparticipação não reembolsável e como tal, constitui uma oportunidade única que poderá acelerar a reabilitação dado que não exige capitais próprios ou financiamentos reembolsáveis. No entanto, a atual conjuntura económica e social que o setor da construção atravessa, dificulta a programação e execução das obras, quer pelos preços dos materiais e da mão de obra quer pela disponibilidade dos mesmos. Por outro lado, acresce a escassez de alojamentos disponíveis para alojamento temporário, bem como o prazo limite de execução das intervenções, que implica a conclusão impreterível até março de 2026.

1. Candidaturas ao “1º Direito”

Submissão e Aprovação:

- Obtenção de aprovação da candidatura que a Porto Vivo, SRU apresentou, conjuntamente com outros proprietários para financiamento de um projeto para reabilitação de um conjunto de 6 ilhas localizadas na Rua de Vera Cruz n.º 26 a n.º 48, Rua do Lourenço n.º 3 a n.º 45, Travessa da Lomba n.º 29 a n.º 41, na freguesia do Bonfim, Porto, denominado “Projeto Ilhas da Lomba”, do qual resultarão aproximadamente 47 habitações, a 15/09/2022.
- Obtenção de aprovação da candidatura de proprietário de ilha e celebração do respetivo contrato de comparticipação para reabilitação de ilha sita na Rua de S. Victor, 172, da qual resultarão 8 fogos, a 22/08/2022.



- Submissão da candidatura do proprietário da casa 9, Rua 2 do Bairro Herculano, na qualidade de beneficiário direto a 16/09/2022.

Instrução de Candidaturas:

Criação e validação de documentação, recolha de informação, levantamentos espaciais e sociais para instrução de candidaturas de:

- proprietário de ilha relativa à ilha localizada na Rua da Glória s/n
- beneficiário direto relativa a casa de ilha na Rua Pedro Hispano, 482
- proprietário de ilha relativa à ilha localizada na Rua das Antas, 224
- beneficiário direto relativa a casa de ilha na Rua da Glória nº 71 e 77.

Análise de viabilidade:

Prosseguiu a interação com proprietários com vista à sua tomada de decisão e a obtenção de documentos com o intuito de instrução de eventuais candidaturas:

- Ilha Campo Alegre, 442
- Ilha Rua Gomes Freire, 9
- Ilha das Antas, 52

Outras considerações:

Atenderam-se todos os proprietários/interessados que o solicitaram com vista à análise da possível elegibilidade e da viabilidade de candidaturas. No período em apreço contabilizaram-se aproximadamente 70 atendimentos relativos a verificação de requisitos de elegibilidade, candidaturas para análise e ainda candidaturas já em curso (submetidas e/ou aprovadas).

2. Aditamento do contrato programa

Em agosto procedeu-se ao 3º Aditamento do contrato programa entre o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU por forma a assegurar o desenvolvimento das seguintes atividades:

- i. Disponibilização de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a terceiros (proprietários de ilhas) para instrução e apresentação de candidaturas ao programa "1.º Direito", ou a outros programas de financiamento, e, bem assim, fazer o acompanhamento da execução das mesmas, com o objetivo de reabilitar este edificado, propriedade de terceiros;



- ii. Gerir o programa “1.º Direito” no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto;
- iii. Assegurar os levantamentos espaciais e sociais inerentes à promoção das soluções habitacionais de acordo com a Estratégia Local de Habitação.

3. Preparação do Gabinete de Atendimento 1º Direito

Encontra-se em curso a criação de um Gabinete do 1º Direito cujo objetivo é a prestação de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a proprietários de ilhas e beneficiários diretos para instrução e apresentação de candidaturas ao programa “1.º Direito”. Dado que se pretende prestar um serviço de excelência que dê resposta célere a todas as solicitações dos eventuais interessados foi constituída uma equipa inicial que durante este período se encontra a estruturar o futuro atendimento multicanal (presencial, telefónico, on-line), criando e definindo procedimentos e formulários que permitam o estabelecimento de uma relação dinâmica e transparente com quem procura respostas para as questões que se suscitam no âmbito do “1º direito”. De igual modo está a ser organizada a página web para dar resposta ao atendimento on-line com possibilidade de efetuar simulações. Ao nível do atendimento presencial foi identificado um espaço físico dedicado em articulação com a mudança de instalações dos serviços internos desta sociedade para a denominada Torre das Antas, 9º piso. A localização deste gabinete de atendimento na Loja do Cidadão potenciará e ampliará a disseminação da atividade da Porto Vivo, como um todo e do Gabinete do “1º Direito” em particular, perspetivando-se a abertura ao público no último trimestre do ano.

Indicadores de Eficácia

Os indicadores de eficácia seguem o apresentado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2022-2026, e avaliam a execução da atividade da Sociedade do seguinte modo:

Tabela 10: Indicadores de Eficácia

		Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador
Eixo do Plano			I_j	P_k
Eixo 1	Relatório Monitorização ORU CHP	15	I_1	4
	Unidade de Santa Clara		I_2	7
	Morro da Sé		I_3	4
Eixo 2	ORU Campanha	35	I_4	10
	ORU Corujeira		I_5	10
	Unidades Patrimoniais		I_6	10
	Projeto "Ilhas da Lomba"		I_7	5
Eixo 3	Arrendamento Acessível	35	I_8	4
			I_9	7.5
			I_{10}	7.5
			I_{11}	1
			I_{12}	7
			I_{13}	8
Eixo 4	Projeto "Ilhas" da Cidade	15	I_{14}	15
		100		100

A avaliação da performance está relacionada com a concretização destes indicadores, de acordo com o seguinte:

$$P = \sum_{j=1}^{14} P_k I_j$$

$P \geq 80$	Excelente
$60 \leq P < 80$	Bom
$50 \leq P < 60$	Razoável
$P < 50$	Insuficiente

Os indicadores do 2º trimestre de 2022 são os seguintes:

Tabela 11: Indicadores E1

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3 T		Base de cálculo/ Métrica	Indicador
E1 - ORU Centro Histórico	Monitorizar a ORU do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luíz I e Mosteiro da Serra do Pilar"	Elaborar o relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto	11 = 0,15A + 0,10B + 0,10(C+D+E) + 0,10(F+G) + 0,05H+0,05I + 0,15J	(A)	1,1	(A) = Realizado / Programado (com o limite de 1,1)	77%
				Recolha 6 indicadores no Plano de Gestão do CH			
				(B)	1	(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário	
				NA			
				(C)	1	(C) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário	
				NA			
				(D)	1	(D) = Nº Edifícios caracterizados com problemas/10	
				NA			
				(E)	0	(E) = Nº Propostas de resolução de problemas/10	
				Propostas de resolução de 5 edifícios			
				(F)	1	(F) = Nº Caracterizações/8	
				NA			
(G)	1	(G) = Nº Propostas de resolução/8					
Propostas de resolução de 4 situações							
(H)	1	(H) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário					
Assegurar a resposta ao DMU no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido de informação.							
(I)	1	(I) = Nº de participações em ações/Nº total de ações					
Assegurar a participação em todas as ações							
(J)	0	(J) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário					
Elaboração de 50% do relatório de monitorização							
(A)	1	(A) = Realizado / Programado (com o limite de 1,25)	100%				
Assegurar o cumprimento de 25% das ações							
(B)	1	(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário Equivale a iniciar processo de intenção de reabilitar a submissão do projeto de arquitetura à CMP					
Iniciar 2 processos de intenção de reabilitação							
(C)	1	(C) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário	100%				
NA							
(D)	1	(D) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário	100%				
Acompanhamento de 1 processo de expropriação							
(A)	1	(A) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário	100%				
NA							
(B)	1	(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário					
NA							

Tabela 12: Indicadores E2

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	1.1		Índice de cálculo/ Métrica	Indicador
E2 Operações de Reabilitação Urbana - ORU	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU Campanhã- Estação	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU de Campanhã Estação	14=0,25A+0,10B+0,15(C+D)+0,05E+0,3F	(A) Validar e acompanhar a reabilitação de 3 imóveis	1	(A)=Obras Iniciadas/12 com o limite de 1,2	70,00%
		Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1	(B) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína		(C) Proceder ao diagnóstico de 25% dos edifícios em mau estado e ruína na ARU de Campanhã-Estação	1	(C) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edifício, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		(D) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização relativo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	1	(D) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.		(E) Realizar 1 reunião trimestral	1	(E) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação		(F) Realizar 2 atividades inerentes ao plano de comunicação	0	(F) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU Corujeira		Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU da Corujeira	15=0,25A+0,10B+0,15(C+D)+0,05E+0,3F	(A) Validar e acompanhar reabilitação de 1 imóveis	
	Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1		(B) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína		(C) Proceder ao diagnóstico de 25% dos edifícios em mau estado e ruína na ARU da Corujeira	1		(C) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edifício, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		(D) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1		(D) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico		(E) Realizar 1 reunião trimestral	1		(E) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Realizar as ações constantes plano de comunicação		(F) Realizar 2 atividades inerentes ao plano de comunicação	0		(F) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais realtivas ao aumento da capital social da empresa Porto Vivo SRU		Elaborar o levantamento arquitetónico e realizar um estudo de viabilidade para as Unidades Patrimoniais	16=0,3A+0,2B+0,2C+0,3D		(A) NA	1
		Realizar modelo de parcerias, com possíveis investidores, visando a reabilitação das Unidades Patrimoniais	(B) Elaborar 1 modelo estratégico de parceria com investidores		1	(B) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar e validar o estudo prévio relativo à proposta de reabilitação.	(C) Validar 100% dos estudos prévios submetidos pelos investidores		1	(C) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Elaborar e submeter as candidaturas para apolo ao financiamento, enquadradas no PRR	(D) Elaborar e submeter 7 candidaturas		0,86	(D) =Candidaturas elaboradas e submetidas/7	
	Projeto "Ilhas da Lomba"	Gerir, monitorizar e acompanhar o processo de candidatura ao Programa 1º Direito, cujo estudo foi elaborado no ano de 2021, no âmbito do Programa AIA	17=1A	(A) NA	1	(A) assume o valor, 1, se cumprido; 0, caso contrário;	100,00%

Tabela 13 Indicadores F.3

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Unidade		Índice de cálculo / Fórmula	Indicador
				1	2		
Eixo 3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Assegurar a gestão patrimonial	Gestão do cadastro de bens imóveis	18=1A	(A) Atualizar o cadastro dos imóveis, em 5 dias, com a informação disponível, assegurando obrigatoriamente, de modo continuado, a informação caracterizadora de todos os objetos, estado de ocupação, arrendatário(s), renda e contactos (não cumulativo)	0	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	0,00%
	Rentabilizar os ativos	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações sob gestão da Porto Vivo, SRU	19=0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de arrendamento dos imóveis, no prazo de 15 dias, a contar da data da sua disponibilização para concurso, comprovadas que estejam as adequadas condições para a sua utilização e um mínimo de habitações para concurso, definido pela unidade orgânica	1	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	103,00%
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1.1	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1.1	
	Promover e realizar concursos, de sub-arrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"	110=0,40A+0,30B+0,30C	110=0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de subarrendamento dos imóveis do PCS, no prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do último contrato de arrendamento do lote de habitações para concurso	1	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	103,00%
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1.1	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1.1	
	Desenvolver de instrumentos inovadores de novas áreas de negócio	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação e arrendamento acessível, que permitam avançar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a atração de população para o Porto;	111=1*N	(A) NA	1	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%
	Gestir atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do Programa "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar, por aplicação das Condições Gerais do Programa.	112=0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) Gestão de 1 concurso no Programa Porto com Sentido	1	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%
				(B) Concluir a análise das candidaturas até 10 dias após a sua submissão	1	(B) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Submeter a candidatura ao PVAI do mês seguinte à conclusão da análise, com o resultado da vistoria técnica	1	(C) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(D) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 10 dias após a adjudicação	1	(D) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	
Gestir atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do Programa "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de projetos de construção ou reabilitação de edifícios ou frações, que darão lugar a contratos promessa de arrendamento, por aplicação das Condições Gerais do Programa.	113=0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) NA	1	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%	
			(B) NA	1	(B) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário		
			(C) Submeter a candidatura ao PAAP a cada 3 candidaturas ou 60 dias seguintes a conclusão da análise	1	(C) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário		
			(D) Garantir a celebração do contrato de promessa de arrendamento até 10 dias após a adjudicação	1	(D) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário		

UM

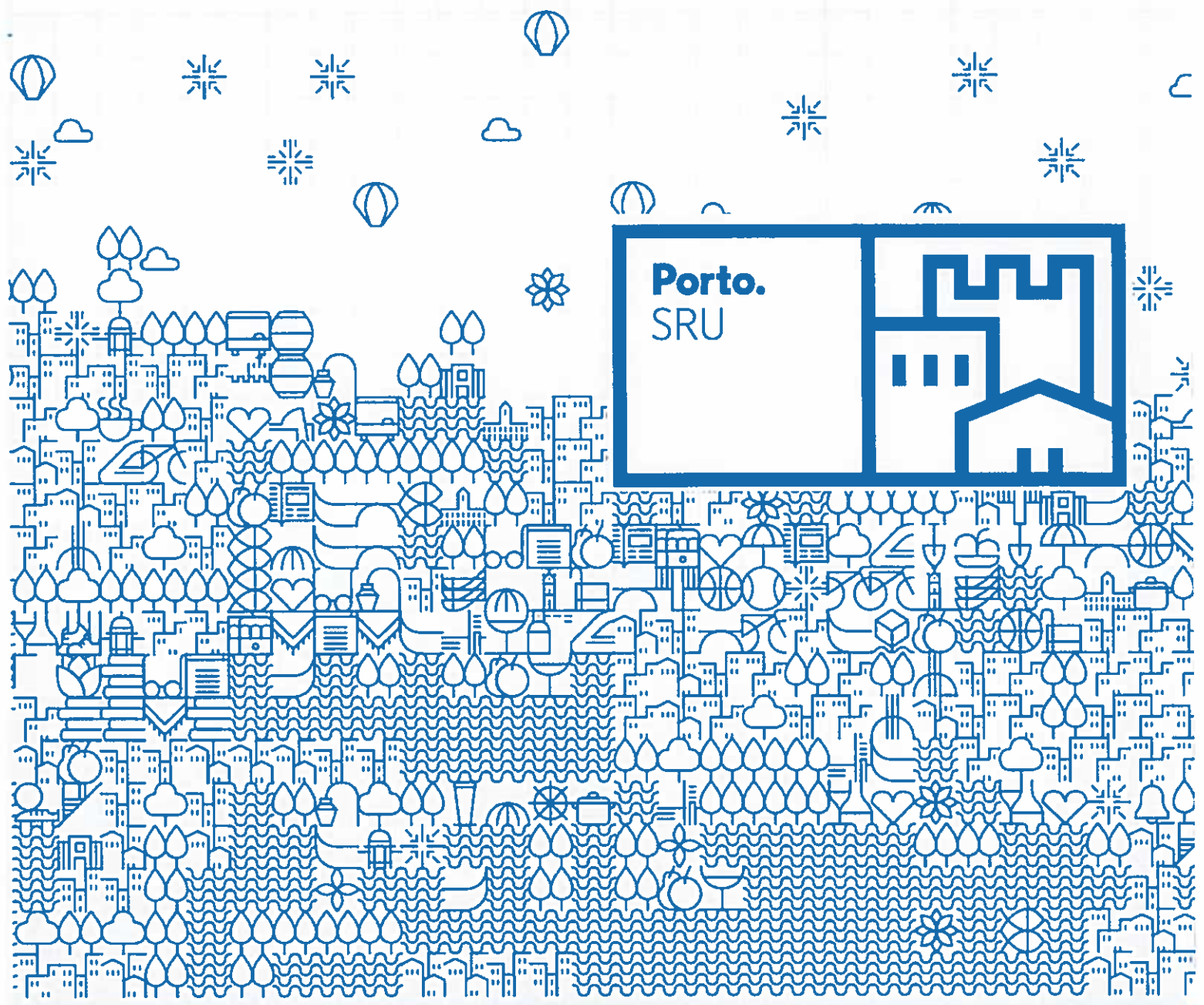
Tabela 14: Indicadores E4

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3 T		Base de cálculo / Fórmula	Indicador 3 T
E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade	Estratégias específicas para a regeneração habitacional das "ILHAS" do Porto	Candidatura ao programa 1º Direito referente ao Projeto "Ilhas da Lomba"	I14=0,3A+0,1B+0,30C+0,10+0,2E	(A) NA	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%
		Produção e elaboração de todos os materiais de divulgação, não só para evidenciar tudo o que foi feito, mas para que possa servir de base a futuras intervenções, como dar apoio à operacionalização do projeto da Lomba		(B) NA	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	
		Estudo aprofundado sobre as 14 Ilhas da UI da Lomba, cujos levantamentos físicos e sociais foram concluídos, no sentido de averiguar quais delas reúnem condições para serem submetidas ao programa 1º direito		(C)	1	(C) Número de propostas/candidaturas elaboradas / Nº de proprietários interessados	
		Levantamentos físicos e sociais das demais ilhas da cidade dentro da ORU de Campanhã-Estação		(D)	1	(D) Número de ilhas levantadas/ Número de ilhas propostas, com limite máximo de 1,2, se NA considerar cumprido(1)	
		Acompanhamento de todos os pedidos de proprietários privados de ilhas da cidade, designadamente, por via da disponibilização de atendimento técnico e assistência de instrução de eventuais candidaturas		(E)	1	(E) Número de candidaturas elaboradas / Nº de proprietários interessados	

De modo resumido, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no 3º trimestre é de "Excelente", conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 15: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre

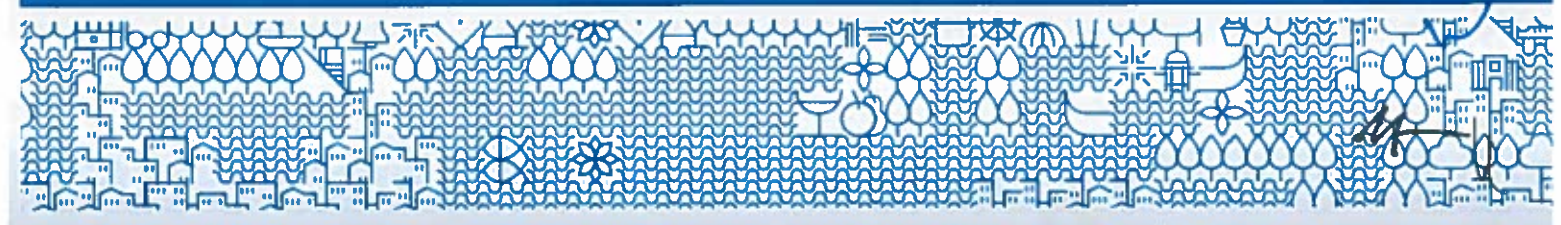
Eixo do Plano	Indicador	Ponderação	Indicador		
			Indicador (P _k)	3.º Trimestre	
Eixo 1	Relatório Monitorização ORU CHP	15	I ₁	4	3,1
	Unidade de Santa Clara		I ₂	7	7,0
	Morro da Sé		I ₃	4	4,0
Eixo 2	ORU Campanha	35	I ₄	10	7,0
	ORU Corujeira		I ₅	10	7,0
	Unidades Patrimoniais		I ₆	10	9,6
	Projeto "Ilhas da Lomba"		I ₇	5	5,0
Eixo 3	Arrendamento Acessível	35	I ₈	4	0,0
			I ₉	7,5	7,7
			I ₁₀	7,5	7,7
			I ₁₁	1	1,0
			I ₁₂	7	7,0
			I ₁₃	8	8,2
Eixo 4	Projeto "Ilhas" da Cidade	15	I ₁₄	15	15,0
		100		100	89,3



Porto.
SRU

03

OUTRAS INFORMAÇÕES



Balanço Social a 30 setembro de 2022

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 de setembro de 2022, é constituído por 37 trabalhadores e um Conselho de Administração, composto por três membros, um Presidente, uma Vice-presidente e um Vogal.

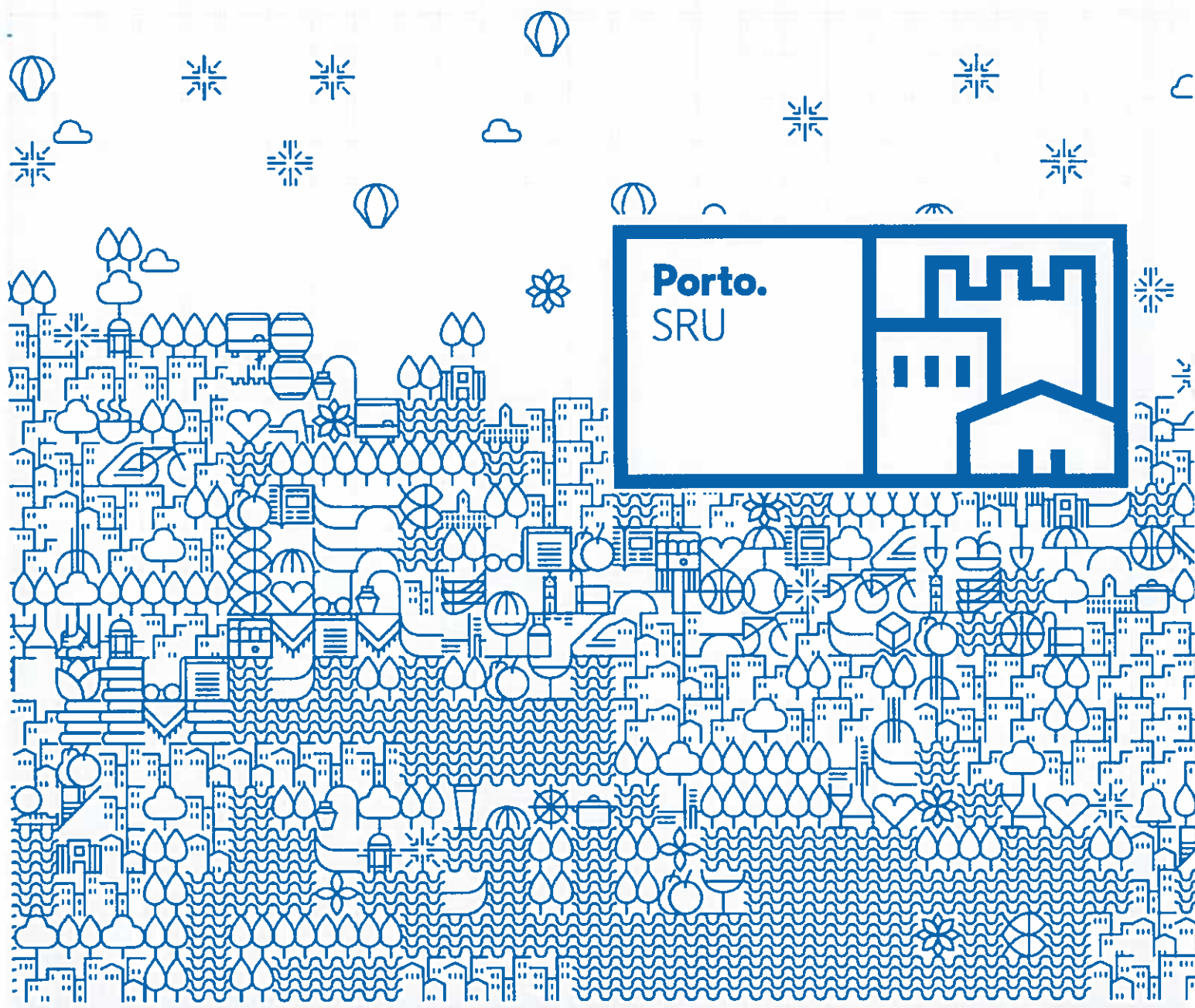
Tabela 16: N.º de colaboradores por UO

UO	N.º de Colaboadores
Administração	3
Direção de Operações	2
Direção de Habitação	2
Gestão das ORU	4
Centro Histórico	3
Gestão e Rentabilização de Ativos	4
Ilhas/1º Direito	1
Promoção da Reabilitação e da Habitação a Rendas Acessíveis	5
Contratação	2
Financeiro	4
Comunicação Empresarial	1
Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção	3
Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo	6
Total	40

No total dos 37 trabalhadores contabilizam-se, em termos de vínculo contratual:

- 26 contratos sem termo,
- 7 (sete) em acordo de cedência de interesse público da Câmara Municipal do Porto
- 4 (quatro) contratos a termo (onde se inclui a comissão de serviço e um acordo de cedência ocasional entre a Domus Social e a Porto Vivo, SRU).

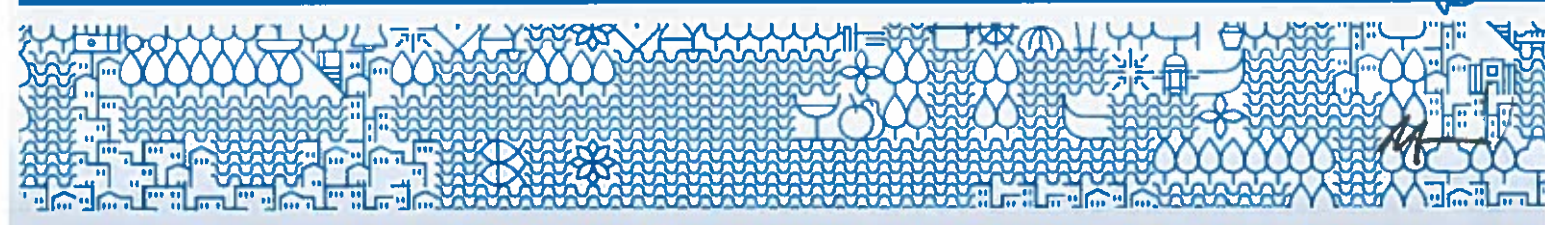




Porto.
SRU

04

RELATÓRIO DE CONTAS



✓

u

1. Sumário

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU, no final do terceiro trimestre de 2022, 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 das revisões orçamentais efetuadas até ao final do terceiro trimestre e consequentes alterações orçamentais. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do ativo em 0,08M€ • Aumento do património líquido em 1,04M€ • Diminuição do passivo em 0,96M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 15% • Acréscimo dos gastos em 29% • Apresentação de um resultado positivo de 1,04M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 20% das receitas previstas • Execução de 27% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental negativo de 1,25M€

Figura 1: Análise do Património, dos Resultados¹ e do Orçamento²

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 1,5M€ referente à comparticipação financeira do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado;
- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 0,65M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, bem como na execução das competências delegadas no âmbito da gestão do Programa "1º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto;
- A amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI no valor de 1M€;
- A celebração do segundo aditamento ao Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, com fixação e respetivo recebimento, de uma compensação pelos custos administrativos

¹ Para a comparação efetuada face ao final do terceiro trimestre de 2022, não é considerado, nesse ano, e quer do lado dos rendimentos, quer do lado dos gastos, o impacto contabilístico associado ao registo dos imóveis nos Inventários da Sociedade, no âmbito da operação de entrada de capital em espécie efetuada pelo Município do Porto.

² O saldo orçamental negativo está associado à utilização de saldos de gerência de 2021, conforme alterações modificativas aprovadas.

decorridos pela prorrogação do prazo de execução das Operações de Reabilitação e de uma multa contratual;

- A participação da Sociedade nos eventos MIPIM, SIL e SUMMIT;
- A celebração do Contrato Mandato com o Município do Porto através da qual a Porto Vivo, SRU é mandatada a reabilitar os prédios cuja gestão foi transferida para a Sociedade nos termos do 2.º Aditamento ao Contrato Programa, e cuja despesa orçamentada para 2022 atinge o total de 0,28M€.

Apesar de não apresentar um impacto nos resultados obtidos, há a destacar, no presente período, a celebração do Acordo de Financiamento com o IHRU, associado ao financiamento das soluções habitacionais ao abrigo do programa 1.º Direito, no total de 33,98M€, que permitirá que a Sociedade avance no presente ano com o processo de reabilitação de seis ilhas pertencentes à Unidade de Intervenção da Lomba e de seis prédios que entraram para o património da Sociedade através da operação de aumento de capital realizada em 2021.

Importa ressaltar, adicionalmente, 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 setembro de 2022 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2021, uma variação positiva de 0,08M€, devida, sobretudo, ao incremento no Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto.

Tabela 17: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativo	19 427 053,92	19 348 709,95	78 343,97	0,40%
Património Líquido	9 578 421,84	8 540 048,35	1 038 373,49	12,16%
Passivo	9 848 632,08	10 808 661,60	-960 029,52	-8,88%
Património Líquido e Passivo	19 427 053,92	19 348 709,95	78 343,97	0,40%

unidade: euros

2.1 Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 18, e tendo em consideração o motivo apresentado para a variação da situação patrimonial, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade face ao final de 2021, apresentando um saldo no período de referência deste relatório de 19,43M€, decomposto pelas rubricas apresentadas seguidamente.

Tabela 18: Ativo

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	7 193 523,26	7 304 240,05	-110 716,79	-1,52%
Ativo Corrente	12 233 530,66	12 044 469,90	189 060,76	1,57%
Total	19 427 053,92	19 348 709,95	78 343,97	0,40%

unidade: euros

2.1.1 Ativo Não Corrente

Com um total de 7,19M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um decréscimo absoluto de 0,11M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2021, justificado, especialmente, pelas amortizações e depreciações registadas ao longo do ano, conforme resumido na tabela seguinte.

De relevar que o acréscimo verificado na rubrica de "Equipamento Administrativo" está associado à aquisição de portáteis, monitores, bem como de um sistema de videoconferência, equipamento este necessário ao funcionamento normal da Sociedade.

Tabela 19: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	241 657,73	237 199,32	4 458,41	1,88%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira (sede)	200 262,77	202 552,94	-2 290,17	-1,13%
Equipamento Básico	744,38	878,37	-133,99	-15,25%
Equipamento Administrativo	24 773,92	16 190,28	8 583,64	53,02%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	15 876,66	17 577,73	-1 701,07	-9,68%
Propriedades de Investimento	6 754 779,40	6 839 456,77	-84 677,37	-1,24%
Fração A - Rua das Flores	589 339,83	598 106,84	-8 767,01	-1,47%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	501 484,49	507 862,73	-6 378,24	-1,26%
Frações A, B e D - Rua de Miragala	223 014,67	225 849,66	-2 834,99	-1,26%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	164 380,70	166 458,55	-2 077,85	-1,25%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	128 845,43	130 320,76	-1 475,33	-1,13%
Prédio sito na Rua do Heroísmo	346 279,24	350 239,23	-3 959,99	-1,13%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa	4 741,65	4 795,87	-54,22	-1,13%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 796 693,39	4 855 823,13	-59 129,74	-1,22%
Operação A	458 845,08	464 314,76	-5 469,68	-1,18%
Operação B	380 397,98	385 247,50	-4 849,52	-1,26%
Operação C	652 676,98	660 335,50	-7 658,52	-1,16%
Operação E1	619 065,00	627 073,19	-8 008,19	-1,28%
Operação E2	572 439,66	579 515,96	-7 076,30	-1,22%
Operação F	219 907,35	222 702,78	-2 795,43	-1,26%
Operação G	951 885,99	963 599,58	-11 713,59	-1,23%
Operação H	941 475,35	953 033,86	-11 558,51	-1,21%
Ativos Intangíveis	46 755,90	78 563,53	-31 807,63	-40,49%
Outros Ativos Financeiros	3 230,23	1 920,43	1 309,80	68,20%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	-
Total	7 193 523,26	7 304 240,05	-110 716,79	-1,52%

unidade: euros

2.1.2 Ativo Corrente

O acréscimo de cerca de 0,19M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto na Tabela 20, é devido, maioritariamente, à variação apresentada na rubrica de "Inventários" e "Outras Contas a Receber".

Tabela 20: Ativo Corrente

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Inventários	6 898 101,53	6 149 331,87	748 769,66	12,18%
Clientes, Contribuintes e Utentes	18 166,65	34 062,96	-15 896,31	-46,67%
Estado e Outros Entes Públicos	59 493,39	58 196,75	1 296,64	2,23%
Acionistas	135 376,50	-	135 376,50	-
Outras Contas a Receber	802 987,63	60 907,52	742 080,11	1218,37%
Diferimentos	17 862,28	181 956,89	-164 094,61	-90,18%
Caixa e Depósitos Bancários	4 301 542,68	5 560 013,91	-1 258 471,23	-22,63%
Total	12 233 530,66	12 044 469,90	189 060,76	1,57%

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo Corrente será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos seguintes, à rubrica associada a "Acionistas" e a "Caixa e Depósitos Bancários". As restantes rubricas constituintes, "Clientes, Contribuintes e Utentes", "Estado e Outros Entes Públicos" e "Diferimentos", representam,

respetivamente, rendas cobradas e não recebidas, retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, pagamentos por conta de IRC, bem como despesas já pagas, mas cujo gasto vai ser reconhecido ao longo do ano de 2022, tais como seguros.

2.1.2.1 Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 30 de setembro de 2022 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 6,90M€, contribuindo, principalmente, para o acréscimo de 0,75M€ face ao registado no final do exercício de 2021, os encargos suportados com o processo de reabilitação da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto e dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, conforme apresentado na tabela seguinte.

Tabela 21: Inventários

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	174 576,80	174 576,80	-	-
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito na Rua Antero de Quental	196 815,28	196 815,28	-	-
Prédio sito na Rua do Heroísmo	362 665,88	362 665,88	-	-
Prédio sito no Campo dos Mátres da Pátria	1 240 539,11	1 239 692,68	846,43	-
Quarteirão Carlos Alberto	826 067,02	691 100,54	134 966,48	19,53%
Empreendimento Pátio Luso	508 994,04	508 994,04	-	-
Parcela 14	317 072,98	182 106,50	134 966,48	74,11%
Morro da Sé	3 944 770,40	3 331 813,65	612 956,75	18,40%
Residência de Estudantes	1 983 453,24	1 977 599,24	5 854,00	0,30%
Unidade de Alojamento Turístico	256 511,25	254 181,26	2 329,99	0,92%
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	1 704 805,91	1 100 033,15	604 772,76	54,98%
Total	6 898 101,53	6 149 331,87	748 769,66	12,18%

unidade: euros

2.1.2.2 Outras Contas a Receber

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado, principalmente, nesta rubrica, e cujo saldo é de 0,80M€, o valor de 0,75M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a 3/4 da transferência corrente acordada.

2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 4,30M€, decomposta na Tabela 22, inclui a verba de 1,46M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/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 2021 é explicado, principalmente, pelas despesas suportadas com a reabilitação

da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Por outro lado, a variação negativa associada a fundos próprios traduz, principalmente, a utilização dos saldos de gerência de 2021 para fazer face à amortização adicional do Desembolso do IHRU/BEI, no valor de 1M€.

De relevar, adicionalmente, o decréscimo dos fundos alheios na posse da Sociedade, tendo em consideração a libertação de retenções entregues a empreiteiros dada a receção provisória das respetivas obras, bem como a apresentação de garantias bancárias para reforço da caução prestada anteriormente.

Tabela 22: Caixa e Depósitos Bancários³

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Fundos Proprios	2 713 385,91	3 632 656,42	-919 270,51	-25,31%
Fundos Alheios	99 126,16	107 468,76	-8 342,60	-7,76%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	1 461 419,48	1 720 346,12	-258 926,64	-15,05%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	27 611,13	99 542,61	-71 931,48	-72,26%
Total	4 301 542,68	5 560 013,91	-1 258 471,23	-22,63%

unidade: euros

2.2 Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 9,85M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2021, no valor de 0,96M€, explicado, principalmente, pelo pagamento de 1,54M€ ao IHRU/BEI, no âmbito da amortização contratualizada e adicional do financiamento recebido em 2010, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 23: Passivo

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	8 330 860,19	8 814 281,59	483 421,40	5,48%
Passivo Corrente	1 517 771,89	1 994 380,01	-476 608,12	-23,90%
Total	9 848 632,08	10 808 661,60	-960 029,52	-8,88%

unidade: euros

2.2.1 Passivo Não Corrente

Com um saldo de 8,33M€ detalhado na Tabela 24, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 8,24M€ contabilizado na rubrica de "Financiamentos Obtidos" correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (destinado à intervenção da Sociedade no Morro

³ 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, consumos de eletricidade e água em zonas comuns, reparações e manutenção do edificado

da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizado contratualmente entre 2024 e 2040;

- ii. O saldo de 0,1M€ da rubrica de "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 respetivas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como às cauções prestadas pelos sub-arrendatários e arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 24: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	8 235 555,55	8 720 000,00	-484 444,45	-5,56%
Outras Contas a Pagar	95 304,64	94 281,59	1 023,05	1,09%
Total	8 330 860,19	8 814 281,59	-483 421,40	-5,48%

unidade: euros

2.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,52M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição de 0,48M€ face ao verificado no final do exercício de 2021, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de "Fornecedores" o total de 0,26M€, traduz, essencialmente, a dívida a fornecedores no âmbito do processo de reabilitação urbana, e cujo pagamento é efetuado no prazo médio de 30 dias (60 dias quando está em causa a execução de empreitadas);
- ii. A rubrica de "Financiamentos Obtidos" reflete, à data de referência deste relatório, o valor da amortização estipulada contratualmente a efetuar em março de 2023, tendo em consideração o impacto que o valor da amortização adicional efetuada no presente ano teve no valor da prestação anual a pagar nos próximos exercícios;
- iii. Na rubrica de "Diferimentos" encontra-se contabilizado o valor de 0,25M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como rendimento, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 25: Passivo Corrente

Rubrica	30.09.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Fornecedores	258 788,31	34 978,53	223 809,78	639,85%
Estado e Outros Entes Públicos	46 998,65	138 080,89	91 082,24	-65,96%
Financiamentos Obtidos	484 444,45	1 540 000,00	1 055 555,55	-68,54%
Outras Contas a Pagar	410 093,86	247 031,63	163 062,23	66,01%
Diferimentos	317 446,62	34 288,96	283 157,66	825,80%
Total	1 517 771,89	1 994 380,01	-476 608,12	-23,90%

unidade euros

Relativamente às restantes contas constituintes do Passivo Corrente, releva-se ainda que:

- i. O total registado na conta de “Outras Contas a Pagar”, no valor de 0,41M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,22M€, referentes a 3/4 da previsão do subsídio de natal a pagar em 2022, bem como a 3/4 da previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2023, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano;
- ii. Na rubrica de “Estados e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado, principalmente, o total a pagar ao Estado associado a IRS, contribuições para a Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações e a IVA.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 1,04M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 26, verificando-se um aumento de ambos face ao registado no final do terceiro trimestre de 2021. De notar que para a análise evidenciada na tabela seguinte foi retirado o impacto, quer nos rendimentos (“Variação dos Inventários de Produção”), quer nos gastos (“Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas”), da entrada de capital em espécie realizada em 2021, no que respeita ao valor escriturado dos prédios⁴ que não se encontram prontos para o mercado de arrendamento, sendo, assim, necessária a intervenção futura da Sociedade no respetivo processo de reabilitação.

Tabela 26: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendimentos	3 859 984,76	3 367 293,06	492 691,70	14,63%
Impostos, Contribuições e Taxas	289,40	50,00	239,40	478,80%
Prestações de Serviços e Concessões	790 151,95	301 731,32	488 420,63	161,87%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 149 867,94	2 069 030,09	80 837,85	3,91%
Variação nos Inventários de Produção	748 769,66	440 790,23	307 979,43	69,87%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	131 140,39	-131 140,39	-100,00%
Outros Rendimentos	169 314,37	423 799,48	-254 485,11	-60,05%
Juros e rendimentos similares obtidos	1 591,44	751,55	839,89	111,75%
Gastos	2 821 611,27	2 182 930,85	638 680,42	29,26%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	-	189 457,48	-189 457,48	-100,00%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 738 528,56	999 073,97	739 454,59	74,01%
Gastos com o Pessoal	881 005,46	823 113,25	57 892,21	7,03%
Outros Gastos	47 171,78	42 303,93	4 867,85	11,51%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	131 382,46	110 155,54	21 226,92	19,27%
Juros e Gastos Similares Suportados	23 523,01	18 826,68	4 696,33	24,95%
Resultado Líquido	1 038 373,49	1 184 362,21	-145 988,72	-12,33%

unidade euros

Deste modo, se no caso dos rendimentos, a variação de 15% é justificada, principalmente, pelo aumento da rubrica associada à prestação de serviços dada a execução da candidatura AIIA e das rendas cobradas no âmbito do projeto “Porto com Sentido” e da gestão de frações do Município do Porto afetas ao arrendamento acessível, relativamente aos gastos, o aumento de 29%, reflete o acréscimo das rubricas de “Fornecimentos e Serviços Externos” e de “Gastos com o Pessoal”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos⁵.

⁴ Na medida em que o registo contabilístico se anula, não tendo real impacto nos resultados a apresentar pela Sociedade.

⁵ Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será dado destaque autónomo à rubrica de “Impostos, Contribuições e Taxas”, no entanto, esta traduz os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e vistorias realizadas.

3.1 Rendimentos

3.1.1 Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,79M€, 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 acessíveis⁶. De notar que para o incremento das rendas obtidas face ao contabilizado a 30 de setembro de 2021 contribui, principalmente:

- i. O aumento do património da Porto Vivo, SRU por conta da entrada no capital em espécie, efetuada pelo Município do Porto no ano de 2021;
- ii. A celebração de contratos de sub-arrendamento referentes à execução do Programa Porto com Sentido (rendas que revertem para o Município do Porto e que, por esse motivo, se encontram contabilizadas também nos gastos);
- iii. A transferência, por parte do Município do Porto, no âmbito do estipulado no 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, da gestão de diversos imóveis ocupados destinados ao arrendamento acessível e cujas rendas são consideradas receita própria da Sociedade.

Tabela 27: Prestações de Serviços

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	147 333,14	128 098,84	19 234,30	15,01%
Fração H, P e R - Q Corpo da Guarda	12 891,60	9 859,20	3 032,40	30,76%
Frações B e D - Rua de Miragaia	6 284,07	4 931,07	1 353,00	27,44%
Fração D - Rua Comércio do Porto	3 636,00	3 636,00	-	0,00%
Imóveis - Rua do Heroísmo	8 984,70	-	8 984,70	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sê	115 536,77	109 672,57	5 864,20	5,35%
Operação A	11 455,56	11 455,56	-	0,00%
Operação B	4 475,07	3 371,22	1 103,85	32,74%
Operação C	10 857,96	10 857,09	0,87	0,01%
Operação E1	8 656,02	10 482,66	-1 826,64	-17,43%
Operação E2	17 637,16	17 715,42	-78,26	-0,44%
Operação F	5 152,05	5 152,05	-	0,00%
Operação G	24 674,40	23 182,49	1 491,91	6,44%
Operação H	32 628,55	27 456,08	5 172,47	18,84%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	333 744,06	51 129,80	282 614,26	552,74%
Gestão de Imóveis do Município do Porto	149 428,76	-	149 428,76	-
Projeto AIIA	112 902,76	96 066,50	16 836,26	17,53%
Projeto Atlas	-	26 436,18	-26 436,18	-100,00%
Contrato de Mandato	46 743,23	-	46 743,23	-
Total	790 151,95	301 731,32	488 420,63	161,87%

unidade: euros

Foi ainda reconhecido como rendimento do período em análise o valor de 0,05M€ a faturar ao Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado a 2 de agosto de 2022,

⁶ Tendo em consideração o parecer da Comissão de Normalização Contabilística as rendas obtidas no âmbito do Projeto Porto com Sentido e da transferência de gestão de imóveis são enquadráveis como Prestação de Serviços, por dizerem respeito à atividade da Sociedade.

e que visa assegurar os meios financeiros necessários para habilitar a Sociedade a realizar obras de reabilitação e conservação dos imóveis sob sua gestão. O valor contabilizado traduz as intervenções realizadas até 30 de setembro de 2022 e que será faturado ao Município do Porto no quarto trimestre.

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 primeiro, segundo e terceiro aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,65M€ referente ao subsídio à exploração recebido enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do Programa "Porto com Sentido", bem como no âmbito da delegação de competências efetuadas associadas ao Programa "1º Direito". Esta rubrica contempla ainda, o valor de 1,5M€ 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 positivo de 0,75M€, reflete, principalmente, os gastos com o processo de reabilitação da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto (0,13M€) bem como dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (0,61M€), de acordo com o a tabela apresentada no ponto referente a "Inventários".

3.1.4 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,17M€, traduz um decréscimo face ao verificado a 30 de setembro de 2021, tendo em consideração, principalmente, o facto de nesse período se ter reconhecido como rendimento a reversão da propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no seguimento do processo judicial transitado em julgado, bem como a 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, entre 1 de janeiro de 2021 e 30 de setembro de 2021, no valor de 0,14M€.

Não obstante, verifica-se um aumento de rendas obtidas, justificada, maioritariamente, pelo facto de ter vigorado, até 30 de setembro de 2021, uma redução do respetivo pagamento aplicada às frações comerciais, 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 28: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	71 761,11	56 320,38	15 440,73	27,42%
Fração A - Rua das Flores	24 528,00	36 792,00	--	-
Frações A - Rua Comércio do Porto	2 012,58	-	2 012,58	-
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	4 033,80	--	4 033,80	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	41 186,73	19 528,38	21 658,35	110,91%
Operação A	4 725,00	2 362,50	2 362,50	100,00%
Operação B	8 067,70	4 033,89	4 033,81	100,00%
Operação C	1 540,00	--	1 540,00	-
Operação E1	8 570,79	4 285,44	4 285,35	100,00%
Operação E2	10 525,88	5 263,02	5 262,86	100,00%
Operação F	1 904,40	952,20	952,20	100,00%
Operação G	5 852,96	2 631,33	3 221,63	122,43%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	22 819,32	3 849,71	18 969,61	492,75%
Ganhos em inventários	--	221 967,70	-221 967,70	-100,00%
Indemnizações	--	137 000,00	-137 000,00	-100,00%
Protocolos - MIPIM	72 200,00	--	72 200,00	-
Outros Rendimentos	2 533,94	3 207,20	-673,26	-20,99%
Total	169 314,37	422 344,99	-253 030,62	-59,91%

3.2 Gastos

3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 1,74M€, 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 apresentada seguidamente.

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado no final do terceiro trimestre de 2021, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,74M€ dos FSE suportados, sendo que 0,75M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 0,49M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do projeto AIIA, à cobrança de rendas afetas ao programa Porto com Sentido e à execução do Contrato de Mandato, conforme destacado na rubrica de "Prestação de Serviços".

Deste modo, conclui-se por um acréscimo das despesas associadas à estrutura da Sociedade em cerca de 0,20M€, com principal destaque, para a inerente à rubrica de "Trabalhos Especializados", cujo valor registado, 0,35M€, inclui, especialmente, os gastos com a participação no MIPIM, na SIL e no SUMMIT, no valor de 0,22M€.

Tabela 29: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.09.2022				30.09.2021				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	732 756,77	42%	732 756,77	-	-	495 213,84	50%	495 213,84	-	-	-	-
Serviços Especializados	560 367,77	32%	11 363,43	149 082,32	399 922,02	315 546,36	32%	18 285,09	111 900,00	185 361,27	218 560,75	116%
Trabalhos Especializados	345 764,69	20%	10 561,96	11 150,00	324 032,73	130 385,39	13%	18 285,09	18 600,00	93 500,30	230 552,43	247%
Publicidade	22 614,03	1%	161,75	16 591,01	5 861,27	-46 865,51	5%	-	-	46 865,51	-41 004,24	-87%
Vigilância e Segurança	19 795,78	1%	-	19 795,78	19 795,78	17 363,10	2%	-	-	17 363,10	2 436,68	14%
Honorários	94 363,87	5%	-	75 854,96	18 508,91	111 619,01	11%	-	93 300,00	18 319,01	189,90	1%
Conservação e Reparação	74 117,94	4%	639,72	45 486,15	27 991,87	7 954,73	1%	-	-	7 954,73	20 037,14	252%
Outros Serviços Especializados	3 707,46	0%	-	4 133,28	3 707,46	1 358,62	0%	-	-	1 358,62	2 348,84	173%
Material de Consumo	28 240,07	2%	-	4 133,28	24 106,79	23 069,29	2%	-	-	23 069,29	1 037,50	4%
Peças, Ferr. e Utensílios de Deigaste Rápido	1,50	0%	-	1,50	1,50	74,58	0%	-	-	74,58	73,08	-98%
Livros e Documentação Técnica	37,91	0%	-	37,91	37,91	0,00	0%	-	-	0,00	37,91	-
Material de Escritório	2 025,33	0%	-	2 025,33	2 025,33	1 401,01	0%	-	-	1 401,01	624,32	45%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	3 055,41	0%	-	2 746,40	309,01	154,40	0%	-	-	154,40	154,61	100%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	0,00	0%	-	0,00	0,00	337,23	0%	-	-	337,23	337,23	-100%
Medicamentos e artigos para a saúde	26,89	0%	-	26,89	26,89	292,07	0%	-	-	292,07	-265,18	-91%
Outros	23 093,03	1%	-	1 386,88	21 706,15	20 810,00	2%	-	-	20 810,00	896,15	4%
Energia e Fluidos	7 988,31	0%	-	7 988,31	7 988,31	9 431,08	1%	-	-	9 431,08	-1 442,77	-15%
Eletricidade	3 314,33	0%	-	3 314,33	3 314,33	6 258,01	1%	-	-	6 258,01	-2 943,68	-47%
Combustíveis e Lubrificantes	3 600,62	0%	-	3 600,62	3 600,62	2 472,08	0%	-	-	2 472,08	1 128,54	46%
Água	1 073,36	0%	-	1 073,36	1 073,36	700,99	0%	-	-	700,99	372,37	53%
Deslocações, Estadas e Transportes	6 090,14	0%	-	6 090,14	6 090,14	3 271,47	0%	-	-	3 271,47	2 818,67	86%
Deslocações e Estada	5 454,45	0%	-	5 454,45	5 454,45	2 898,67	0%	-	-	2 898,67	2 555,78	88%
Outros	635,69	0%	-	635,69	635,69	372,80	0%	-	-	372,80	262,89	71%
Serviços Diversos	403 083,50	23%	5 734,05	335 109,45	62 242,00	152 541,93	15%	19 269,24	50 629,74	82 642,95	-20 400,95	-25%
Rendas e Aluguers	351 097,51	20%	-	333 744,06	17 353,45	89 212,57	9%	-	50 563,24	38 649,33	-21 295,88	-55%
Comunicação	16 843,55	1%	-	925,39	15 918,16	16 416,61	2%	-	-	16 416,61	-498,45	-3%
Seguros	6 431,29	0%	-	6 431,29	6 431,29	2 988,29	0%	-	-	2 988,29	3 443,00	115%
Contencioso e Notariado	4 487,10	0%	-	4 487,10	4 487,10	10 567,19	1%	-	-	10 567,19	-6 080,09	-58%
Despesas de Representação	583,24	0%	-	440,00	148,24	231,22	0%	-	-	231,22	-82,98	-36%
Limpeza Higiene e Conforto	17 001,26	1%	5 734,05	17 001,26	17 001,26	12 102,70	1%	19 269,24	66,50	12 102,70	4 898,56	40%
Outros Serviços	6 636,55	0%	-	902,50	902,50	21 023,35	2%	-	-	1 687,61	-785,11	-47%
TOTAL	1 738 318,56	100%	749 854,25	488 325,05	500 349,26	999 073,97	100%	532 768,17	162 519,74	303 776,06	196 573,20	65%

unidade: euros

M

u

3.2.2 Gastos com o Pessoal

No final do terceiro trimestre de 2022, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 37 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de cinco colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2021, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A rescisão do contrato de trabalho do líder do projeto Porto com Sentido e a respetiva substituição;
- ii. A contratação de um assistente técnico para integrar a Unidade Financeira, com vista a reforçar o apoio administrativo e de tesouraria;
- iii. A rescisão do contrato de trabalho da coordenadora da Unidade de Comunicação Empresarial e a respetiva Substituição;
- iv. A contratação de dois técnicos superiores, mediante celebração de contrato a termo, para integrar a equipa que gere o Programa Porto com Sentido;
- v. A contratação de um técnico superior para coordenar o Gabinete de Atendimento Integrado, através da celebração de um acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto;
- vi. A contratação de um técnico superior para integração na Área de Operações, através da celebração de um acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto;

Face aos gastos contabilizados a 30 de setembro de 2021, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,06M€ justificado pelas admissões acima mencionadas, bem como pelas revisões e incentivos salariais objeto de apreciação e implementação no ano corrente face ao acréscimo de atividade e de responsabilidade dos trabalhadores da Sociedade, conforme apresentado no quadro seguinte.

Tabela 30: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Remunerações	703 893,32	610 043,92	93 849,40	15,38%
Indemnizações	-	62 228,85	-62 228,85	-100,00%
Encargos Sobre Remunerações	152 973,70	135 243,46	17 730,24	13,11%
Seguros	19 320,58	13 049,00	6 271,58	48,06%
Outros	4 817,86	2 548,02	2 269,84	89,08%
Total	881 005,46	823 113,25	57 892,21	7,03%

unidade euros

3.2.3 Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,05M€, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no ponto "Propriedades de Investimento" do Ativo, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabela 31: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Eletricidade	1 933,17	2 590,91	-657,74	-25,39%
Água	1 089,24	755,86	333,38	44,11%
Seguros	3 382,44	2 460,91	921,53	37,45%
Condomínio	2 805,72	3 002,35	-196,63	-6,55%
Limpeza	3 366,33	2 244,21	1 122,12	50,00%
Comunicação	-	227,63	-227,63	-100,00%
Conservação e Manutenção	8 154,48	7 286,64	867,84	11,91%
Outros	2 260,97	1 182,51	1 078,46	91,20%
Total	22 992,35	19 751,02	3 241,33	16,41%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as mesmas foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representando cerca de 10% daquelas.

3.2.4 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,13M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas às propriedades de investimento e aos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no final de setembro de 2021, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada à fração G pertencente ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, bem como aos prédios transferidos para a Sociedade através da operação de aumento de capital que se encontravam no mercado de arrendamento.

3.2.5 Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 0,02M€ 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.

Para o nível dos juros suportados contribui a variação positiva da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), bem como, e principalmente, o facto de em 2022 se ter amortizado o financiamento em 1,54M€.

Tabela 32: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2022	30.09.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	19 725,10	11 022,86	8 702,24	78,95%
Comissões Bancárias	3 750,03	3 750,03	-	0,00%
Outros Juros	47,88	4 053,79	-4 005,91	-98,82%
Total	23 523,01	18 826,68	4 696,33	24,95%

unidade: euros

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final do terceiro trimestre de 2022 relativamente ao que foi orçamentado. Deste modo, e tendo em consideração as Revisões Orçamentais aprovadas em Assembleia Geral a 15 de fevereiro, 4 de julho e 3 de agosto de 2022, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto. De notar que estas revisões visavam a inclusão, no orçamento do ano, das seguintes operações:

- i. O incremento do valor associado à prestação de serviços no âmbito do projeto AIIA, tendo em consideração o valor contratualizado, o executado ao longo dos exercícios de 2020 e 2021 e a reprogramação temporal aprovada, com impacto ao nível das receitas a obter e das despesas a suportar;
- ii. A celebração de um contrato de mandato com o Município do Porto, associado às obras a realizar em prédios cuja gestão foi transferida para a Sociedade, no âmbito do 2.º aditamento ao Contrato-Programa e cujo montante ficou igualmente refletido na despesa;
- iii. A aplicação de uma multa ao Parceiro Privado no âmbito do pedido de prorrogação de prazo para finalizar a operação de reabilitação urbana do Quarteirão D. João I;
- iv. A comparticipação prevista das entidades parceiras com a participação da Sociedade em eventos internacionais, enquanto entidade representante do Município do Porto e respetivo incremento das despesas a suportar face ao previsto;
- v. A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o previsto no respetivo Contrato de Financiamento;
- vi. A transição de compromissos não executados em 2021, com principal incidência para as despesas associadas às empreitadas de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- vii. A alteração do cronograma financeiro da intervenção na Lomba, tendo em consideração o Acordo de Financiamento celebrado com o IHRU a 12 de abril de 2022, e a reprogramação efetuada à mesma para efeitos de celebração, a curto prazo, dos contratos de comparticipação;
- viii. A implementação do Gabinete 1.º Direito e a consideração de um subsídio de exploração para a execução da atividade em prol da reabilitação das habitações localizadas nas ilhas da cidade, no âmbito do estipulado nos estatutos da Sociedade;
- ix. A alteração do cronograma financeiro e temporal da operação de reabilitação urbana da parcela 6 do quarteirão Carlos Alberto, na medida em que o primeiro concurso público lançado no presente ano para a respetiva empreitada ficou deserto, obrigando a uma reprogramação do valor base do concurso;
- x. A inclusão do processo de reabilitação de parte dos imóveis que integraram o património da sociedade através da operação de aumento de capital, recorrendo ao Aviso de Publicação do PRR – Investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;

- xi. A inscrição de despesas não previstas no orçamento e cuja execução é indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.

Esta alteração no orçamento traduziu-se num impacto significativo no saldo de tesouraria, sendo o respetivo défice colmatado, essencialmente, através da aplicação de saldos de gerência transitados de 2021, apresentando, igualmente, um impacto negativo de cerca 0,20ME no resultado líquido a obter previsivelmente no exercício de 2022, dado, essencialmente, o aumento da rubrica de aquisição de bens e serviços afeta ao funcionamento corrente.

4.1 Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 33, assiste-se a um recebimento de 20,4% do total das receitas previstas para 2022, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 27,3% das despesas orçamentadas. No final do terceiro trimestre de 2022, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 1,25ME, tendo em consideração, principalmente, a amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o evidenciado anteriormente:

Tabela 33: Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Datação						Execução		Taxa de Execução (%)	
	Inicial	1.º Revisão Orçamental	30.06.2022	2.º Revisão Orçamental	3.º Revisão Orçamental	30.09.2022	Coletagens / Obrigações	Recabamentos / Pagamentos	Coletagens / Obrigações	Recabamentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(7) / (6)	(8) / (6)
Receitas	11.669.616	12.145.064	11.255.048	11.236.875	11.172.171	11.108.875	2.485.048,00	1.629.571,58	20,4%	14,6%
- Transferência para Invest. do Município em Obras	369.367	2.166.144	2.000.000	3.080.000	3.080.000	3.080.000	3.080.000,00	3.080.000,00	100,0%	100,0%
- Transferência - Obrigação IHRU (q. Realização do Ato) / IHRU/BEI	8.175.242	8.343.343	8.076.882	7.975.213	7.995.338	7.975.338	8.076.882,00	8.076.882,00	100,0%	100,0%
- Contribuição do Município para a Rede de Escolas	1.549.891	1.443.130	1.399.000	1.399.000	1.399.000	1.399.000	1.399.000,00	1.399.000,00	100,0%	100,0%
- Contribuição do Município para o Apoio Social	149.235	148.730	148.000	149.100	149.100	149.100	149.100,00	149.100,00	100,0%	100,0%
- Restos a Pagar / Previsão Extra-Orç.	1.334	1.334	1.334	1.334	1.334	1.334	1.334,00	1.334,00	100,0%	100,0%
- Restos a Pagar / Despesa Extra-Orç.	1.448.131	1.448.131	1.448.131	1.448.131	1.448.131	1.448.131	1.448.131,00	1.448.131,00	100,0%	100,0%
- Transferência de Investimentos	21.716	21.716	21.716	21,716	21,716	21,716	21,716,00	21,716,00	100,0%	100,0%
- Outros Receitas	17.228	16.716	16.716	16,716	16,716	16,716	16,716,00	16,716,00	100,0%	100,0%
Despesas	13.467.094	11.517.064	11.829.948	14.155.576	14.812.682	14.802.682	4.238.903,48	4.918.948,29	23,4%	33,2%
- Contratação de Empreitada	1.549.537	1.411.137	1.411.137	1.411.137	1.411.137	1.411.137	1.411.137,00	1.411.137,00	91,0%	100,0%
- Encargos com o Município - IHRU/BEI	11.449	11.449	11,449	11,449	11,449	11,449	11,449,00	11,449,00	100,0%	100,0%
- Encargos com o Município - Contribuição	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000,00	1.000.000,00	100,0%	100,0%
- Encargos com o Município - Apoio Social	712.469	712.469	712,469	712,469	712,469	712,469	712,469,00	712,469,00	100,0%	100,0%
- Encargos com o Município - Apoio Social	36.987	36,987	36,987	36,987	36,987	36,987	36,987,00	36,987,00	100,0%	100,0%
- Contribuição do Município para a Rede de Escolas	11.119	11,119	11,119	11,119	11,119	11,119	11,119,00	11,119,00	100,0%	100,0%
- Contribuição do Município para o Apoio Social	149.235	149,235	149,235	149,235	149,235	149,235	149,235,00	149,235,00	100,0%	100,0%
- Encargos com o Município - Transferência de Investimentos	6.264.716	6.264,716	6.264,716	6.264,716	6.264,716	6.264,716	6.264,716,00	6.264,716,00	100,0%	100,0%
- Outras Despesas	111.111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111,00	111,111,00	100,0%	100,0%
- Outros Pagamentos	387.167	387,167	387,167	387,167	387,167	387,167	387,167,00	387,167,00	100,0%	100,0%
Saldo	91.524	1.627.994	-1.615.904	-1.218.701	-1.243.911	-1.297.911	1.545.884,51	1.210.123,63	122,1%	94,9%

em milhares de Euros

4.1.1 Receitas

O valor total de 2,68ME relativo a receitas obtidas até ao final do terceiro trimestre de 2022 traduz uma execução de 20,4% do total previsto, do qual 1ME corresponde à transferência corrente do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, e 0,62ME são inerentes ao subsídio à exploração recebido. Face ao estimado para este período, verifica-se, no entanto, uma menor obtenção de receitas inerentes à prestação de serviços ao Município do Porto, no que refere, principalmente, à celebração de contratos de sub-arrendamento do projeto Porto com Sentido. Não

⁷ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2021 transitado.

obstante, este menor grau de execução também se reflete no nível das despesas. As restantes receitas com peso no orçamento, designadamente, a cedência de direito de superfície e o recebimento de participações comunitárias, apesar de não terem qualquer execução, apresentam uma cobrança adequada face ao esperado para o período, na medida em que estava estimada ocorrer no final do ano.

4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 3,93M€, dos quais 1,54M€ refletem a amortização do Desembolso IHRU/BEI, 0,89M€ correspondem a despesas com pessoal e 0,76M€ a despesas com a aquisição de bens e serviços, a Sociedade apresenta uma execução de 27,3% do orçamentado para 2022.

De referir que a baixa taxa de execução das despesas referentes à aquisição de bens e serviços, é justificada, principalmente, e conforme evidenciado no ponto anterior, pela menor celebração de contratos de sub-arrendamento celebrados no âmbito do Programa Porto com Sentido.

No que refere ao total do investimento aprovado em sede de revisão orçamental, e no que respeita ao Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade realizou 31,28% do previsto para a parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e 33,74% do associado à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, não tendo ainda realizadas despesas associadas à reabilitação da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto ou das ilhas integradas na Unidade de Intervenção da Lomba.

4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários

No final do terceiro trimestre de 2022, a rubrica de "Caixa e Depósitos Bancários" contabilizava o total de 4,30M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2021 (5,45M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,1M€) e o Saldo Orçamental atual (negativo em 1,25M€), conforme o exposto seguidamente.

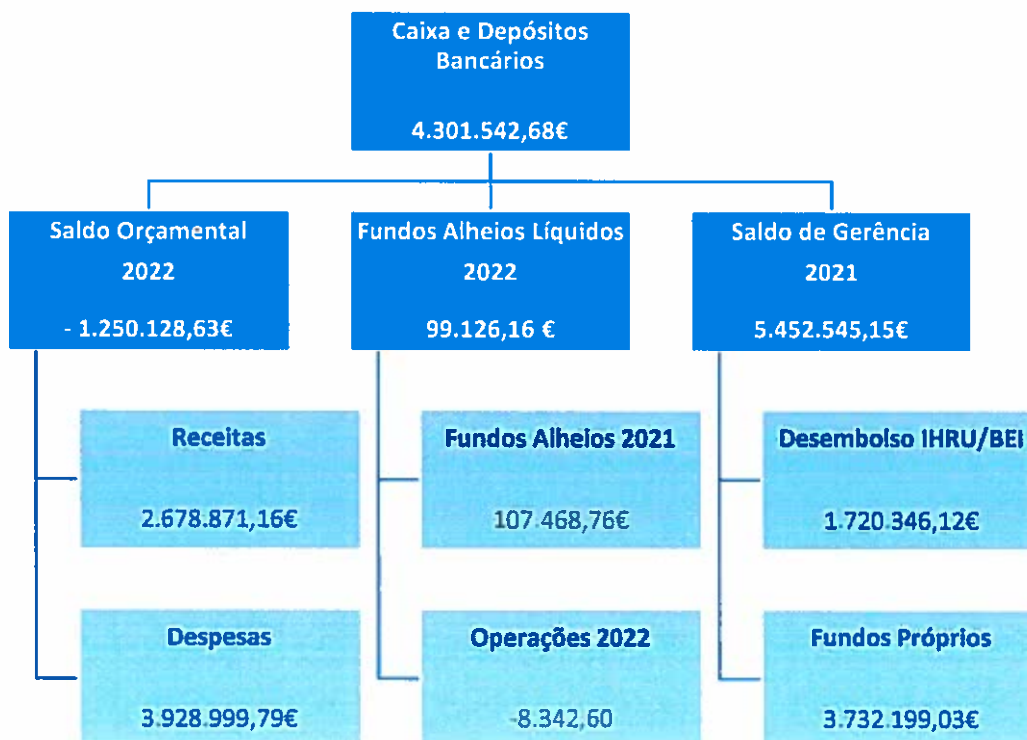


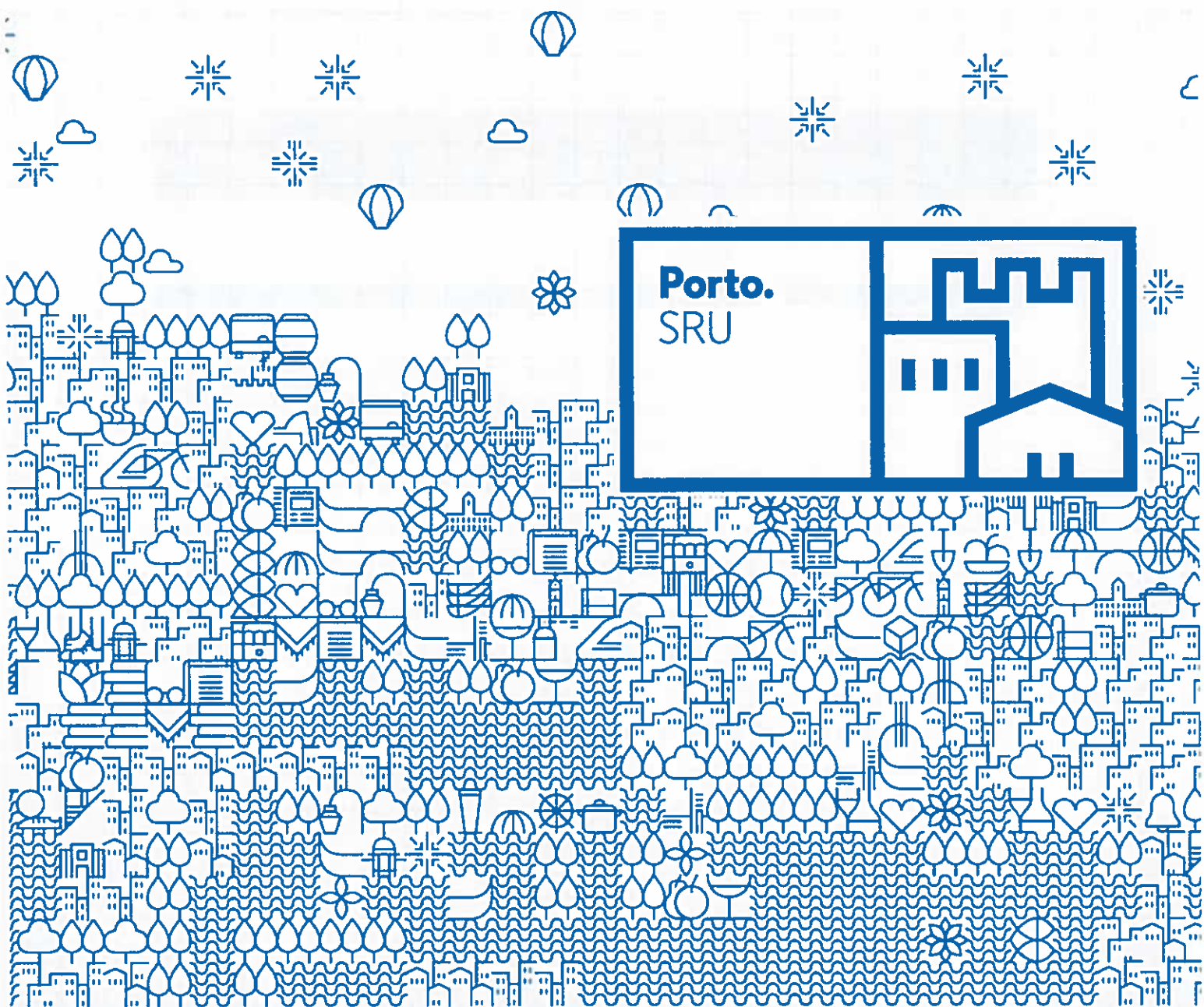
Figura 2: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁸

5. Indicadores de Eficiência do Contrato Programa

Estipula o Contrato Programa celebrado com o Município do Porto 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, denominado “Porto com Sentido”, receberia um subsídio à exploração, no ano de 2022, de 540.000€ e de 284.561€, respetivamente. Foi ainda definido no terceiro aditamento ao documento, celebrado a 2 agosto do presente ano, que pela execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1º Direito | Ilhas, esta Sociedade receberia um subsídio de 270.753€.

Assim, com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 93% dos subsídios contratualizados, conforme detalhado na tabela seguinte.

⁸ 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 2021 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.



05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

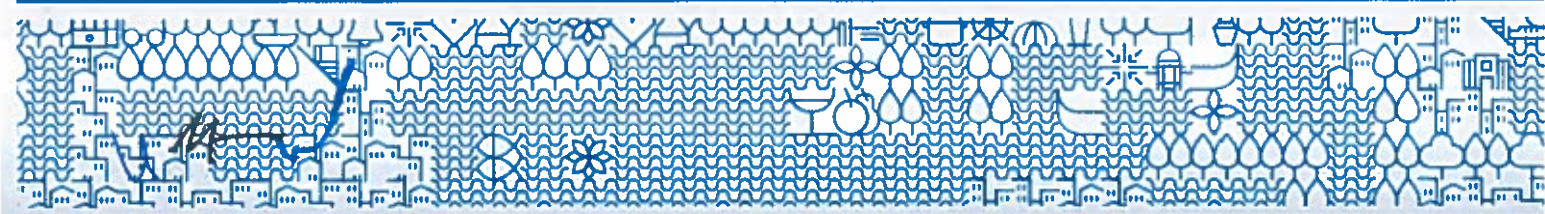


Tabela 34: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Acordado		Subsídio à Exploração Recebido	Despesas Suportadas	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
	Anual	3.º trimestre de 2022			Valor	%	
	(1)	(2)			(5) = (4) - (2)	(6) = (4) / (2)	
ORU Campanhã - Estação	270 000,00	202 500,00	202 500,00	182 577,01	-19 922,99	90%	182 577,01
ORU Corujeira	270 000,00	202 500,00	202 500,00	174 367,16	-28 132,84	86%	174 367,16
Porto com Sentido	284 561,00	213 420,75	213 420,69	238 618,69	25 197,94	112%	213 420,69
1.º Direito Ilhas	270 753,00	108 301,20	-	79 503,08	-28 799,12	73%	79 503,08
Total	1 095 314,00	726 721,95	618 420,69	675 065,94	-51 656,01	93%	649 867,94

unidade euros

Deste modo, dado o estipulado no referido Contrato-Programa⁹, no que respeita à eficiência da execução destas atividades, conclui-se que a execução das Operações de Reabilitação Urbana é Muito Eficiente, sendo a do Programa Porto com Sentido Ineficiente. Contudo, espera-se que a reafectação de pessoal e consequente reafectação de custos de estrutura a suportar face à introdução da nova atividade, associada ao Programa "1.º Direito | Ilhas", cuja execução é "Muito Eficiente" no final do presente trimestre, apresente um impacto negativo na imputação deste tipo de gastos a estas atividades.

Por outro lado, no seguimento da celebração do 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, foi atribuída à Porto Vivo, SRU a gestão de vários imóveis afetos ao regime de arrendamento acessível de que o Município do Porto é proprietário, sendo as rendas cobradas consideradas como receitas da Sociedade, com vista a fazer face às ações de manutenção corrente dos imóveis e à cobertura dos respetivos custos de estrutura. Deste modo, até ao final do terceiro trimestre de 2022 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 151.974,41€, e foram reconhecidas como rendimento rendas no valor acumulado de 149.428,76€. Assim, pode-se concluir que a execução da atividade é Eficiente.

⁹ De acordo com o estipulado a eficiência é (i) Muito Eficiente – Executar o conjunto das atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem inferior a 100% dos valores planeados; (ii) Eficiente – Executar o conjunto das atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem situada entre 100% a 110% dos recursos financeiros planeados; e (iii) Ineficiente – Executar as atividades utilizando recursos financeiros em percentagem superior a 110% dos valores planeados, salvo se o desvio não for imputável à Porto Vivo, caso em que a execução se classificará como Eficiente.

Handwritten Title

Handwritten text in the middle of the page, possibly a list or notes.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner, including a checkmark and the letter 'u'.

Tabela 35: Balanço

Balanço Individual em 30 de setembro de 2022		
Rubricas	Datas	
	30/09/2022	31/12/2021
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	241 657,73	237 199,32
Propriedades de investimento	6 754 779,40	6 839 456,77
Ativos intangíveis	46 755,90	78 563,53
Outros Ativos financeiros	3 230,23	1 920,43
Outras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	7 193 523,26	7 304 240,05
Ativo corrente		
Inventários	6 898 101,53	6 149 331,87
Clientes, contribuintes e utentes	18 166,65	34 062,96
Estado e outros entes públicos	59 493,39	58 196,75
Accionistas/socios/associados	135 376,50	0,00
Outras contas a receber	802 987,63	60 907,52
Diferimentos	17 862,28	181 956,89
Caixa e depósitos bancários	4 301 542,68	5 560 013,91
	12 233 530,66	12 044 469,90
Total do ativo	19 427 053,92	19 348 709,95
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	142 890,17	74 675,08
Resultados transitados	14 549,66	1 281 537,04
Resultado líquido do período	1 038 373,49	1 364 301,79
Total do património líquido	9 578 421,84	8 540 048,35
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	8 235 555,55	8 720 000,00
Diferimentos	0,00	0,00
Outras contas a pagar	95 304,64	94 281,59
	8 330 860,19	8 814 281,59
Passivo corrente		
Fornecedores	258 788,31	34 978,53
Estado e outros entes públicos	46 998,65	138 080,89
Financiamentos obtidos	484 444,45	1 540 000,00
Fornecedores de investimentos	0,00	0,00
Outras contas a pagar	410 093,86	247 031,63
Diferimentos	317 446,62	34 288,96
	1 517 771,89	1 994 380,01
Total do passivo	9 848 632,08	10 808 661,60
Total do património líquido e do passivo	19 427 053,92	19 348 709,95

Unidade: euros

Tabela 36: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de setembro de 2022		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/09/2022	30/09/2021
Impostos, contribuições e taxas	289,40	50,00
Prestações de serviços e concessões	790 151,95	301 731,32
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 149 867,94	2 069 030,09
Variação nos inventários da produção	748 769,66	2 304 153,61
Trabalhos para a própria entidade	0,00	131 140,39
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	-2 052 820,86
Fornecimentos e serviços externos	-1 738 528,56	-999 073,97
Gastos com o pessoal	-881 005,46	-823 113,25
Outros rendimentos	169 314,37	423 799,48
Outros gastos	-47 171,78	-42 303,93
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1 191 687,52	1 312 592,88
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-131 382,46	-110 155,54
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	1 060 305,06	1 202 437,34
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	751,55
Juros e gastos similares suportados	-21 931,57	-18 826,68
Resultado antes de impostos	1 038 373,49	1 184 362,21
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	1 038 373,49	1 184 362,21

