



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

1.º TRIMESTRE 2023



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

1.º TRIMESTRE 2023

APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PORTO VIVO, SRU

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

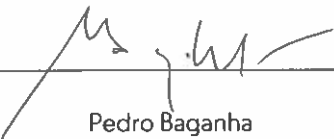
AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862, 9.º ANDAR

4350-158 PORTO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. T. V.', located in the bottom right corner of the page.

PORTO, 2 DE MAIO DE 2023

O Conselho de Administração



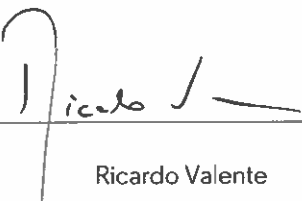
Pedro Baganha

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	28
[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	38
[E4] Projeto "Ilhas" da cidade	47
Indicadores de Eficácia	56
III. Outras Informações	63
Balanço Social a 31 março de 2023	65
IV. Relatório de Contas	67
1. Sumário	69
2. Situação Patrimonial	71
2.1 Ativo	71
2.1.1 Ativo Não Corrente	71
2.1.2 Ativo Corrente	72
2.1.2.1 Inventários	73
2.1.2.2. Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	73
2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários	73
2.2 Passivo.....	74
2.2.1 Passivo não Corrente	74
2.2.2 Passivo Corrente	75
3. Apuramento de Resultados	77
3.1 Rendimentos.....	77
3.1.1 Prestações de Serviços	77
3.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos.....	78

3.1.3	Variação nos Inventários da Produção.....	79
3.1.4	Outros Rendimentos	79
3.2	Gastos.....	80
3.2.1	Fornecimentos e Serviços Externos.....	80
3.2.2	Gastos com o Pessoal	82
3.2.3	Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas).....	82
3.2.4	Outros Gastos	83
3.2.5	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização.....	83
3.2.6	Juros e Gastos Similares Suportados.....	83
4.	Execução Orçamental	85
4.1	Saldo Orçamental.....	86
4.1.1	Receitas.....	86
4.1.2	Despesas	86
4.1.3	Caixa e Depósitos Bancários	87
5.	Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	88

Índice de tabelas

Tabela 1: Áreas brutas de reabilitação 2018-2023.....	23
Tabela 2: Investimento na reabilitação do Património do Estado Português localizado no CH.....	24
Tabela 3: Número de contratos celebrado.....	40
Tabela 4: Contratos de promessas de arrendamento "Build to Rent"	41
Tabela 5: Concursos de arrendamento e subarrendamento	46
Tabela 6: Concursos de arrendamento não habitacional.....	46
Tabela 7: Número de contratos de arrendamento.....	46
Tabela 8: Atendimento Porto Vivo, SRU	48
Tabela 9: Grau de execução do atendimento telefónico.....	51
Tabela 10: Grau de execução do atendimento presencial	52
Tabela 11: Grau de execução do simulador.....	52
Tabela 12: Reclamações	52
Tabela 13: Indicadores de Eficácia	56
Tabela 14: Indicadores E1.....	57
Tabela 15: Indicadores E2.....	58



Tabela 16: Indicadores E3.....	59
Tabela 17: Indicadores E4.....	60
Tabela 18: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre.....	61
Tabela 19: N.º de colaboradores por UO.....	65
Tabela 20: Balanço Sintético.....	71
Tabela 21: Ativo.....	71
Tabela 22: Ativo Não Corrente.....	72
Tabela 23: Ativo Corrente.....	72
Tabela 24: Inventários.....	73
Tabela 25: Caixa e Depósitos Bancários.....	74
Tabela 26: Passivo.....	74
Tabela 27: Passivo Não Corrente.....	75
Tabela 28: Passivo Corrente.....	76
Tabela 29: Demonstração dos Resultados.....	77
Tabela 30: Prestações de Serviços.....	78
Tabela 31: Outros Rendimentos.....	79
Tabela 32: Fornecimentos e Serviços Externos.....	81
Tabela 33: Gastos com o Pessoal.....	82
Tabela 34: Gastos em Propriedades de Investimento.....	83
Tabela 35: Juros e Gastos Similares Suportados.....	84
Tabela 36: Saldo Orçamental.....	86
Tabela 37: Execução de Projetos com Investimento Plurianual.....	87
Tabela 38: Indicadores de Eficiência.....	89
Tabela 39: Balanço.....	93
Tabela 40: Demonstração de Resultados.....	94

Índice de gráficos

Gráfico 1: Alvarás emitidos no primeiro trimestre.....	22
Gráfico 2: Alvarás de utilização.....	22
Gráfico 3: Investimento na reabilitação do Centro Histórico, público e privado.....	23
Gráfico 4: N.º de direitos de preferência e valor das transações, por operações do CH e na Buffer Zone.....	24
Gráfico 5: Direitos de preferência relativos à Zona Tampão.....	25
Gráfico 6: Registo do n.º de alojamentos locais.....	25
Gráfico 7: Registo do n.º de empreendimentos turísticos.....	26
Gráfico 8: Síntese do ponto de situações dos projetos.....	33



Índice de figuras

Figura 1: N.º de alvarás desde 2010 a 2023.....	22
Figura 2: N.º de fogos	23
Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	69
Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários .	88

Índice de plantas

Planta 1 ARU do Centro Histórico do Porto	19
---	----



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

Handwritten blue checkmark and signature.

Introdução

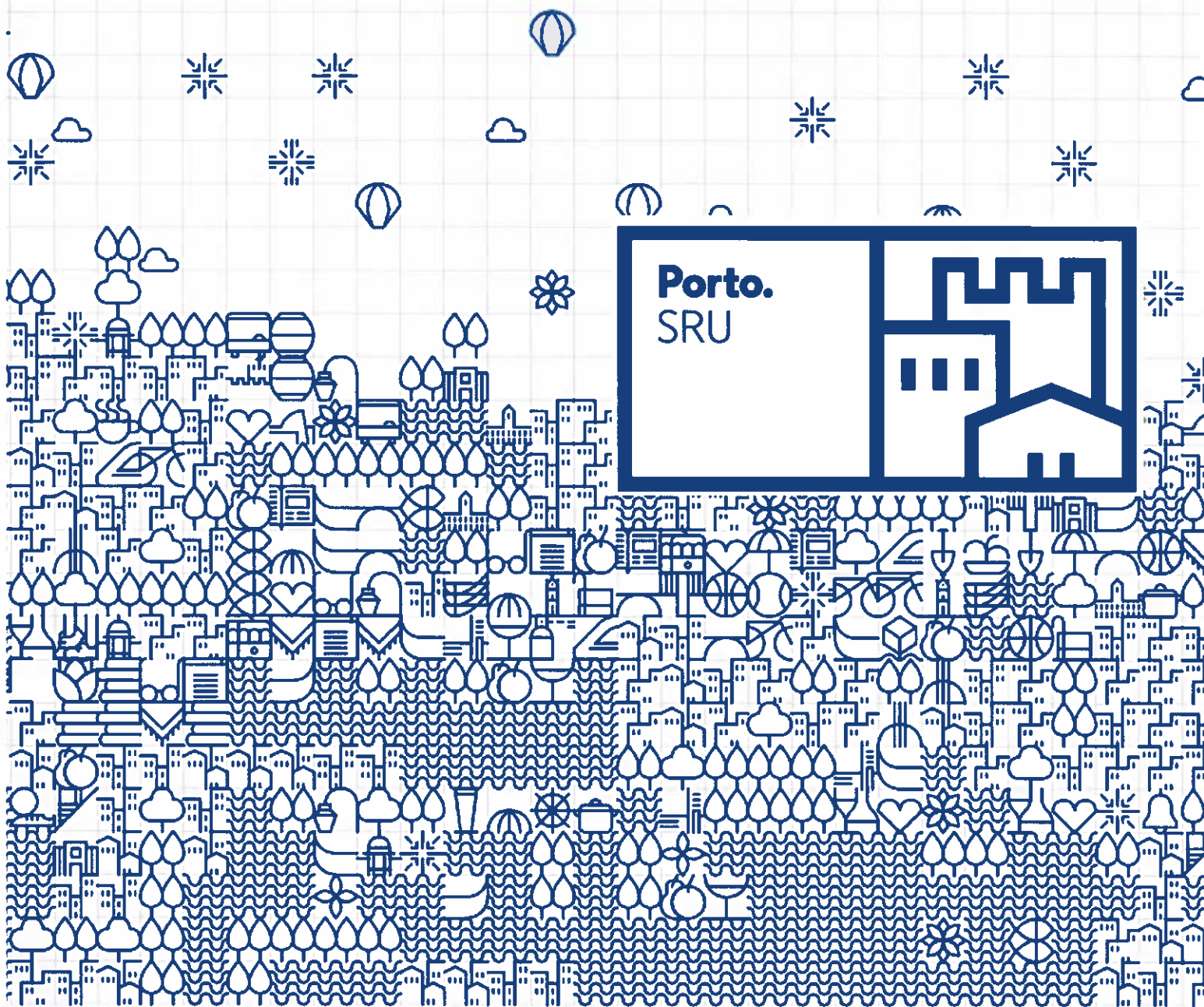
A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual.

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 1.º trimestre de 2023 que se estrutura nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, 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”

Handwritten signature and checkmark.

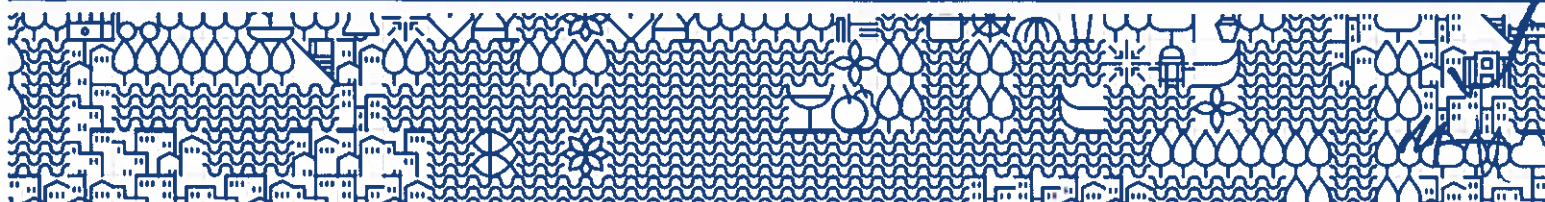


Porto.
SRU



01

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

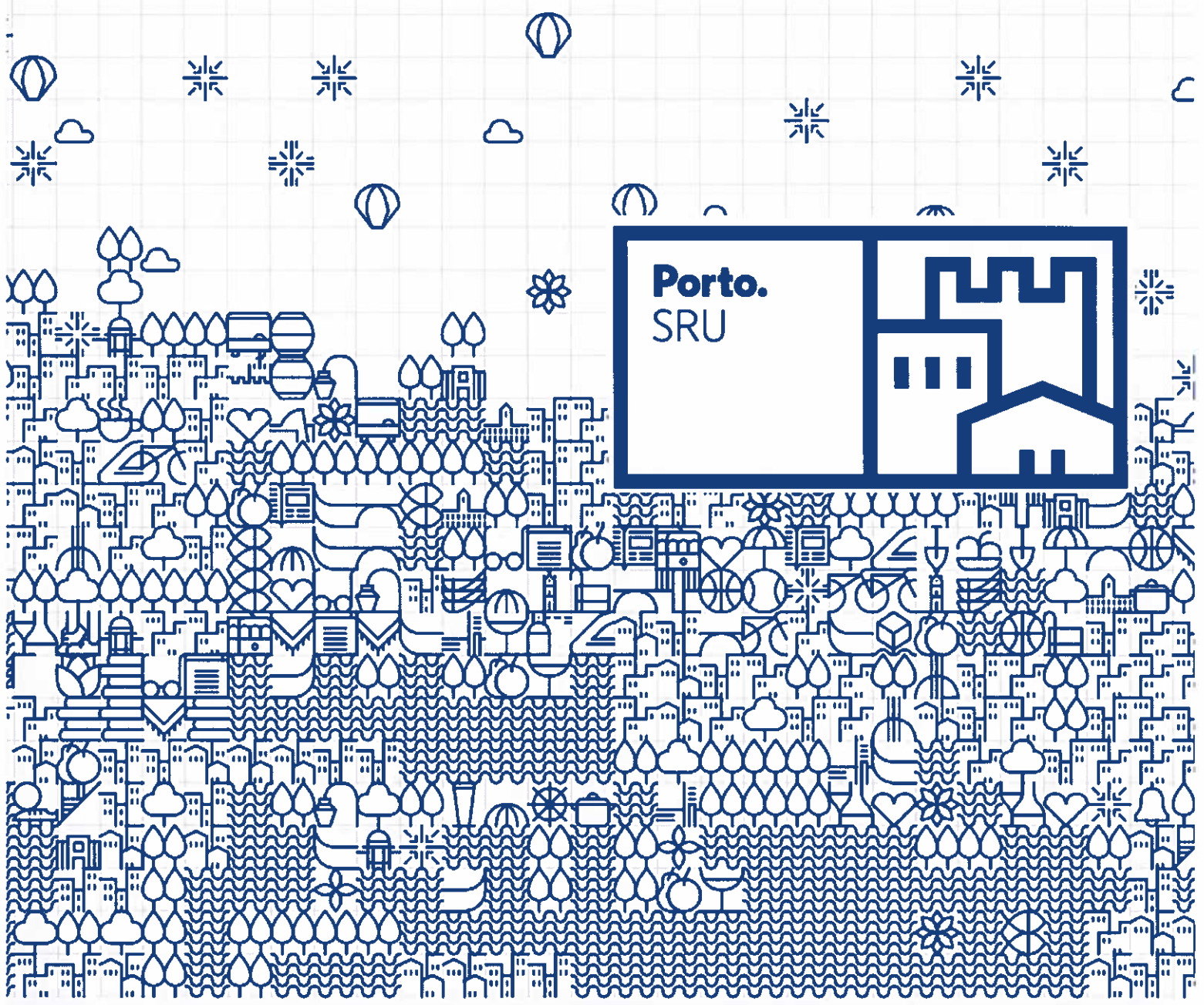


Identidade Organizacional

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.”

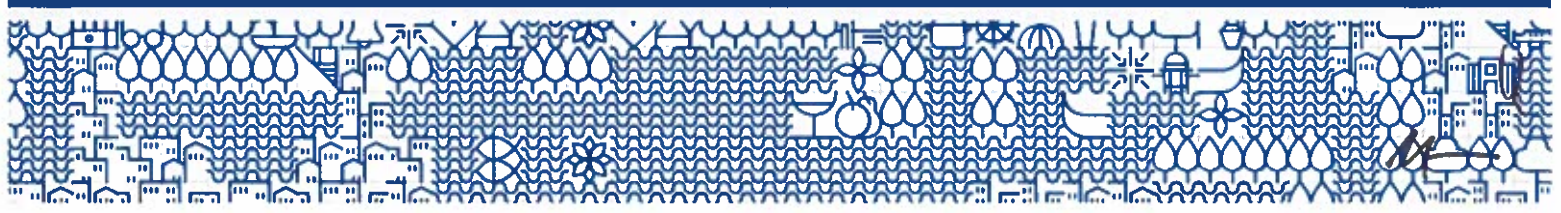
Assim, a Porto Vivo, SRU é a empresa municipal responsável pela prossecução de estratégias que visem a dinamização e impulso da reabilitação urbana na cidade do Porto, designadamente nas áreas em que for nomeada entidade gestora. A par do seu papel no âmbito da reabilitação urbana, compete-lhe dinamizar 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.



02

RELATÓRIO DE ATIVIDADES



Eixos Estratégicos de Atividade

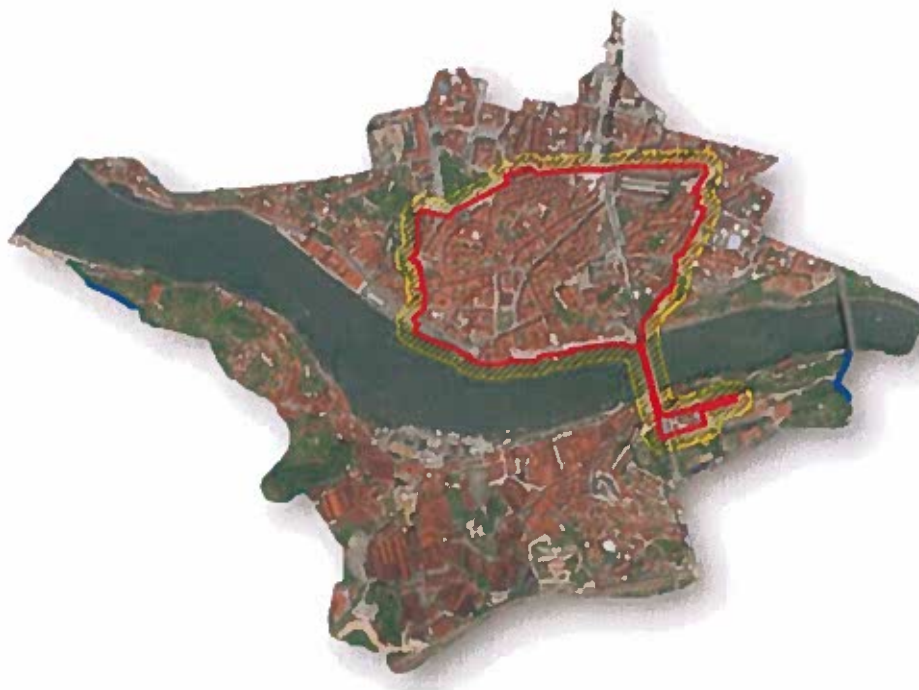
No que se refere à descrição das atividades da Porto Vivo, SRU, este relatório de execução trimestral é elaborado a partir de uma análise da conformidade e dos desvios face aos objetivos, atividades e indicadores definidos previamente nos seus Instrumentos de Gestão Previsional (IGP), neste caso os relativos ao período de 2023-2027.

A atividade atual da Porto Vivo, SRU está repartida por 4 eixos estratégicos, detalhando-se em seguida os principais acontecimentos ocorridos em cada um deles durante o primeiro trimestre de 2023.

[E1] Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

O Centro Histórico do Porto foi incluído na Lista do Património Mundial a 5 de dezembro de 1996 (Carta de Mérida, 1996), com base no IV critério cultural considerando que o *“ Bem possui notável valor universal pelo seu tecido urbano e pelos seus inúmeros edifícios históricos que testemunham o desenvolvimento ao longo do último milénio de uma cidade europeia virada para o ocidente pelas suas ligações comerciais e culturais.”*

(Câmara Municipal do Porto, 1998: p.35)



Planta 1 ARU do Centro Histórico do Porto

Conforme referido, indicam-se os objetivos e atividades previstos e realizados neste eixo, nos termos dos IGP 2023/27 da Porto Vivo, SRU:

Objetivo 1 – Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar

Atividade no 1º Trimestre de 2023

- Atualização dos indicadores

- Emissão de 21 alvarás de obras (5 de obras inacabadas, 9 de obras de alteração e 7 de obras de alteração com ampliação);
- Emitidos 10 alvarás de utilização;
- Em gráfico seguinte, as tipologias e usos resultantes dos processos de licenciamento;
- Também em gráfico seguinte, as áreas brutas de reabilitação resultantes dos processos de licenciamento;
- Investimento na reabilitação do Centro Histórico pelos privados (resultantes das estimativas orçamentais em processos de licenciamento) foi de 4.411.574€;
- Investimento do Estado (dados da DGPC/DRCN), valores acumulados desde 2015 a 2022, em gráficos seguintes;
- Identificação dos prédios em mau estado de conservação e devolutos;
- Nº de direitos de preferência e valor das transações, tendo-se verificado no 1º trimestre 54 comunicações de direitos de preferência no CHP e 58 na Buffer Zone (Zona Tampão). O valor do investimento no CHP foi de 20.694.000€ e na Buffer Zone de 15.910.018€;
- Registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos nas diferentes ARU (Áreas de Reabilitação Urbana), verificando-se na área do Centro Histórico, neste primeiro trimestre de 2023, apenas um novo Alojamento Local e um novo empreendimento turístico.

- Informações relativas a operações urbanísticas

- NUD/90041/2023/CMP - Rua do Souto, 32 a 36
- NUD/54845/2023/CMP - Av. Vimara Peres e Escadas do Codeçal, nºs 41 a 43
- NUD/66051/2023/CMP - Av. Vimara Peres e Escadas do Codeçal, nºs 41 a 43
- NUD/121955/2023/CMP - Rua dos Pelames, 39-43 e Tr. Do Souto, 8-12

- NUD/119971/2023/CMP - Rua D. Hugo, 17
- NUD/175978/2023/CMP - Rua Trindade Coelho, n.ºs 32,34, 46
- NUD/175087/2023/CMP - Rua do Souto, 32 a 36
- NUD/171681/2023/CMP - Av. Vimara Peres e Escadas do Codeçal, n.ºs 41 a 43

- Foi dada continuidade ou iniciados, internamente, os projetos de arquitetura dos edifícios sites:

- Av.ª Vimara Peres, n.ºs 21 a 27, com anteprojecto de arquitetura concluído e com candidatura submetida e aprovada ao PRR;
- Escadas do Barredo, 12 a 16, com anteprojecto efetuado e com candidatura submetida a PRR. Em fase de adjudicação os projetos de especialidade;
- Rua D. Hugo, 14 e Beco dos Redemoinhos, com anteprojecto efetuado, estando em curso os procedimentos para elaboração de projetos de especialidade;
- Rua Mouzinho da Silveira, n.ºs 208 a 214.

- Lançamento de procedimentos, adjudicação e execução dos trabalhos de levantamento topográfico e arquitetónico dos edifícios:

- Rua Francisco da Rocha Soares, n.ºs 36 a 48;
- Rua dos Mercadores, n.ºs 168 a 172;
- Rua Mouzinho da Silveira, n.ºs 133 a 137.

- Acompanhamento de obras de reabilitação da Operação D, nomeadamente dos projetos 5A e 5B:

- Desenvolvimento de desenho de caixilharia a substituir no prédio da Porto Vivo, SRU sito na rua dos Mercadores n.º158.

Da atividade deste eixo resultou a obtenção da seguinte informação de gestão operacional:

Número de alvarás de obras e de utilização emitidos (com registos desde 2010)

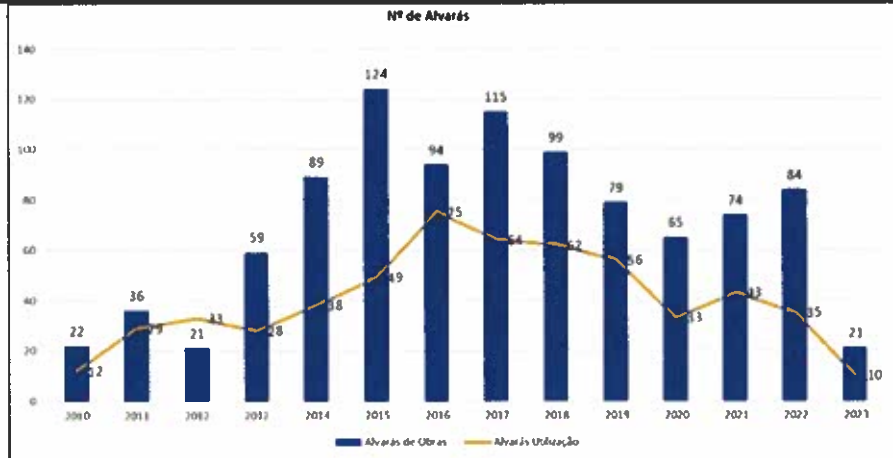


Figura 1: N.º de alvarás desde 2010 a 2023

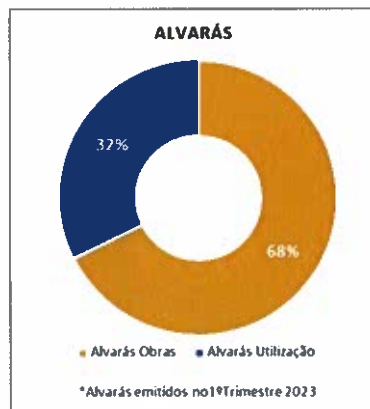
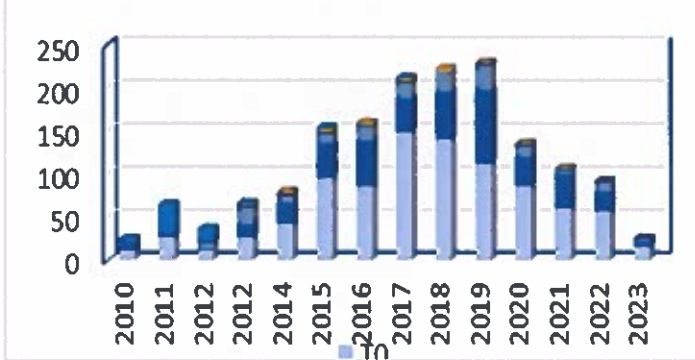
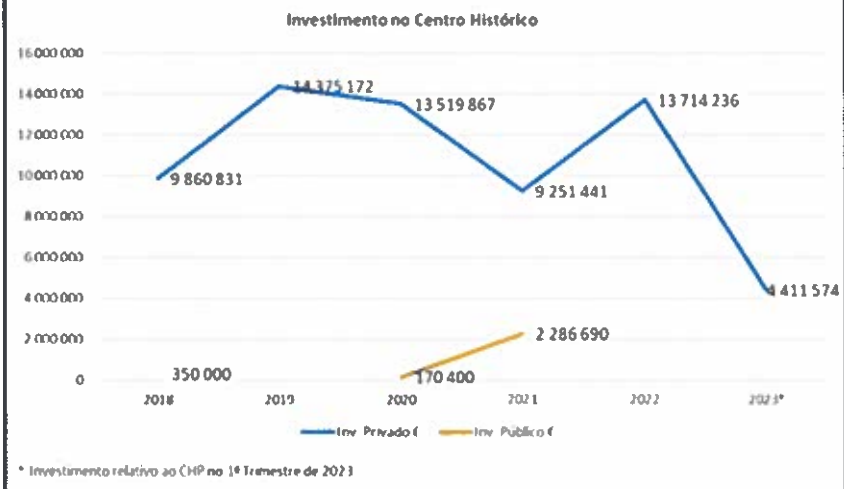


Gráfico 1: Alvarás emitidos no primeiro trimestre



Gráfico 2: Alvarás de utilização

<p>Número de fogos, tipologias e usos resultantes dos processos de licenciamento</p>	 <p>Figura 2: N.º de fogos</p>														
<p>Áreas brutas de reabilitação resultantes dos processos de licenciamento</p>	<p>Tabela 1: Áreas brutas de reabilitação 2018-2023</p> <table border="1" data-bbox="660 869 1157 1301"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>ABC (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>10 541</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>33 794</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>24 668</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>15 872</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>15 486</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>7 836</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quadro resumo da Área Bruta de Construção (ABC) relativamente aos Alvarás de Obras entre 2018 e o 1º Trimestre de 2023.</p>	Ano	ABC (m²)	2018	10 541	2019	33 794	2020	24 668	2021	15 872	2022	15 486	2023	7 836
Ano	ABC (m²)														
2018	10 541														
2019	33 794														
2020	24 668														
2021	15 872														
2022	15 486														
2023	7 836														
<p>Investimento na reabilitação do Centro Histórico, público e privado (valores retirados dos processos de licenciamento)</p>	 <p>Gráfico 3: Investimento na reabilitação do Centro Histórico, público e privado</p>														

Investimento na reabilitação do Património do Estado Português localizado no CH e sob a gestão da DRCN

Tabela 2: Investimento na reabilitação do Património do Estado Português localizado no CH

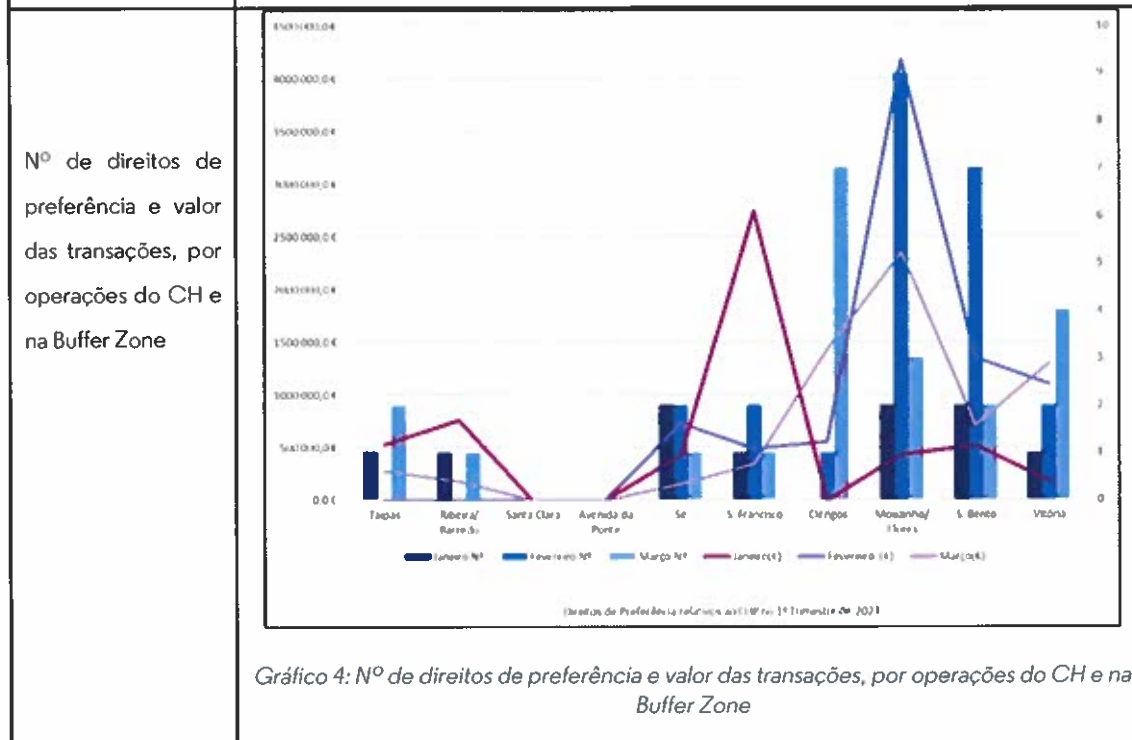
MONUMENTO	VALOR	PROPRIEDADE
Sé do Porto	2 006 948,67€	Estado Português
Igreja de Santa Clara	2 471 819,85€	Estado Português
Cadeia da Relação do Porto	529 578,30€	Estado Português
Igreja de São José das Taipas	203 560,46€	Igreja
Mosteiro de São Bento da Vitória	70 444,12€	Estado Português
Palácio de São João Novo	34 727,00€	Estado Português
Mosteiro da Serra do pilar	194 488,07	Estado Português

Quadro resumo das intervenções da Direção Regional de Cultura do Norte no CHP entre 2015 e 2022

Edifícios devolutos e em mau estado de conservação

IMÓVEIS EM MAU ESTADO/DEVOLUTOS
(finais de 2022/Início de 2023)

73 – mau estado de conservação/ Devolutos
18 – com processo na CMP



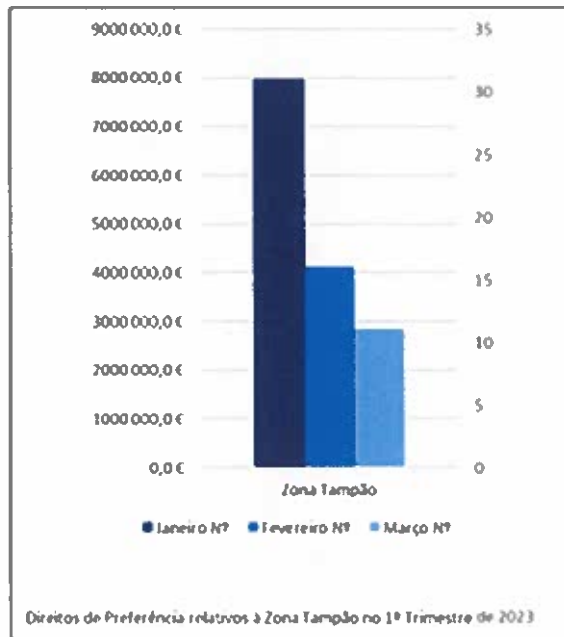


Gráfico 5: Direitos de preferência relativos à Zona Tampão

Registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos nas diferentes áreas de reabilitação urbana

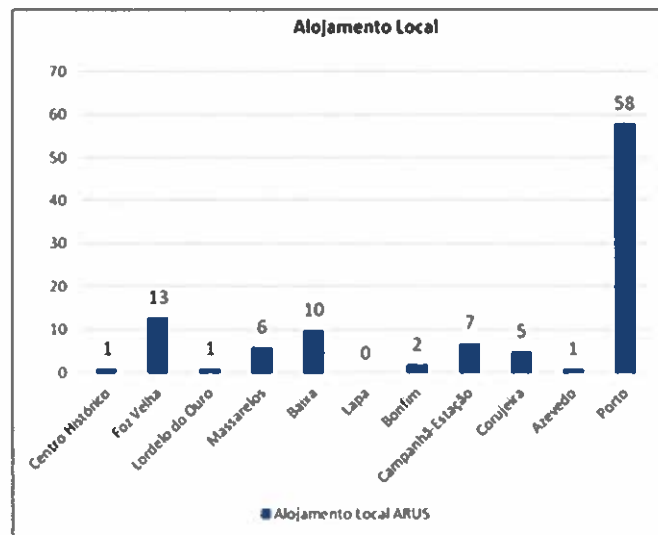
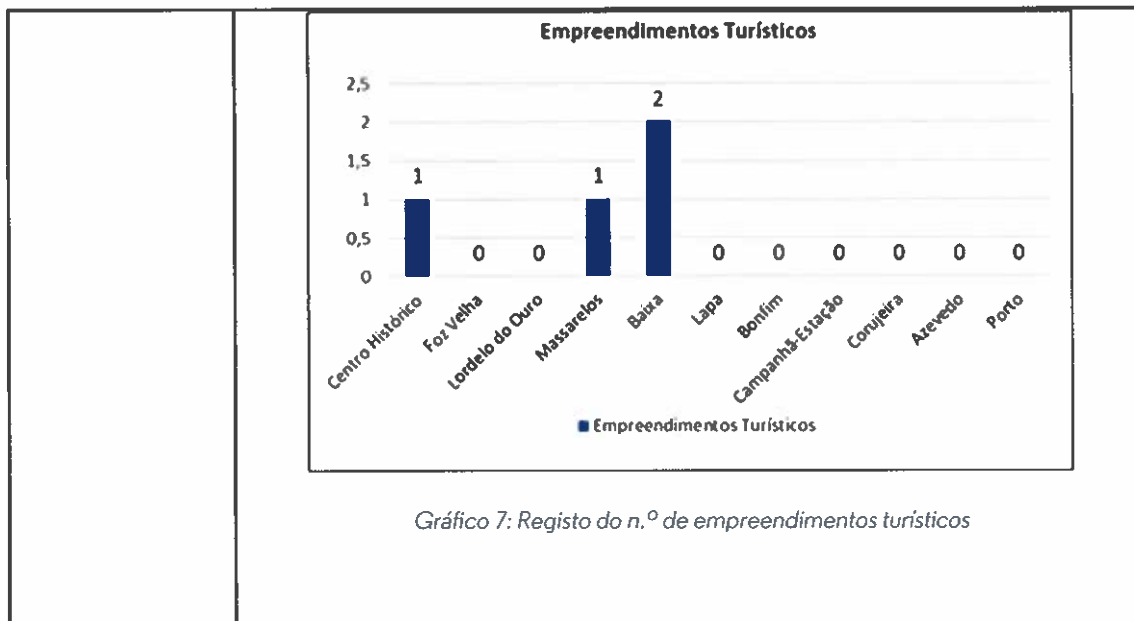


Gráfico 6: Registo do n.º de alojamentos locais

M. A.



Objetivo 2 – Execução da
Unidade de Intervenção de
Santa Clara

Atividade no 1º Trimestre de 2023

- Foram realizados contactos para obter informação sobre a aprovação da Unida de Intervenção de Santa Clara, que se encontra para parecer da DRCN e DGPC desde 10 outubro de 2022.
- Foi dada continuidade, internamente, os projetos de arquitetura dos edifícios sites:
 - Av.ª Vimara Peres, nºs 21/23 e 25/27
 1. Foi concluído o anteprojecto de arquitetura;
 2. Submetida e aprovada a candidatura ao PRR;
 3. Submetido à CMP o projeto de arquitetura para Parecer prévio não vinculativo;
 4. Lançamento de procedimentos, adjudicação e execução de avaliação do imóvel;
 5. Concluída a documentação para lançamento de contratação das especialidades;
 6. Realizada consulta sobre os proprietários para iniciar o procedimento de aquisição do prédio sito na Av.ª Vimara Peres, nºs 23 a 25.
 - Visita a Santa Clara com a proteção civil por forma a identificar prédios que representam perigo para a via pública;
 - Atendimento e análise dos projetos apresentados para - Av. Vimara Peres e Escadas do Codeçal, nºs 41 a 43;

	<ul style="list-style-type: none">• Iniciaram-se os estudos arquitetónicos para a 1ª plataforma do jardim (parcela H10).
<p>Objetivo 3 – Aprovação do Plano de Gestão e Sustentabilidade e implementação do seu Plano de Ação</p>	<p>Atividade no 1º Trimestre de 2023</p>
	<ol style="list-style-type: none">1. Execução de cartografia sobre o edificado e os limites do CHP para envio para a UNESCO;2. Envio no início de março do Plano de Gestão e Sustentabilidade para o Centro do Património Mundial, pela Missão de Portugal junto da UNESCO;3. Conclusão da elaboração do Relatório de Avaliação Periódica do Centro Histórico do Porto, Ponte D. Luís e Mosteiro da Serra do Pilar” e a sua submissão com sucesso, na plataforma do Centro do Património Mundial;4. Participação no Dia Nacional dos Centros Históricos, que se realizou no passado dia 25 de março;5. Participação no Encontro que decorreu em Angra do Heroísmo, Açores sobre o tema “Projeto Qualidade de Vida em Centros Históricos”, promovido pela OCPM – Organização das Cidades Património Mundial, com a colaboração do Município de Angra do Heroísmo;6. Participação nas iniciativas de acolhimento e acompanhamento de visita ao CH do Professor Husam Al Waer;7. Participação em duas reuniões com os elementos da Rede Património Mundial de Portugal e o Arq.º Manuel Lacerda, ponto focal para o Património Mundial;8. Participação no Projeto “Porto Património Mundial” com 1 visita ao CH. <p>Todas estas ações foram efetuadas com conhecimento e/ou articulação com a Direção Municipal de Cultura e Património.</p> <p>Dado o facto de, apenas em março de 2023, ter sido validado pela CN da Unesco o novo Plano de Gestão e Sustentabilidade, bem como do seu posterior envio para o Centro do Património Mundial, não foi ainda possível dar-se início</p>

	às reuniões com as diferentes direções municipais, com vista à implementação do plano de ação.
Outras Atividades	1º Trimestre de 2023
	<ul style="list-style-type: none">• Participação no Dia Nacional dos Centros Históricos com “Obra Aberta”;• Encontro que decorreu em Angra do Heroísmo, Açores sobre o tema “Projeto Qualidade de Vida em Centros Históricos”;• Preparação do dossier de candidatura ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana 2023, da reabilitação do prédio da Porto Vivo, SRU, sito na Rua de Sá Noronha, 149 a 153 e à categoria Residencial.

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

A Porto Vivo SRU, como entidade gestora da ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, desenvolveu o levantamento do edificado, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana “PERU”, que apontam para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização do território das Áreas de Reabilitação Urbana “ARU” respetivas.

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 consequente revisão, caso se justifique, dos princípios de atuação pré-definidos, sempre em articulação com os PERU, com o PDM, ou outros instrumentos de gestão territorial.

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.

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 consequente revisão, caso se justifique, dos princípios de atuação pré-definidos, sempre em articulação com os PERU, com o PDM, ou outros instrumentos de gestão territorial.

Objetivo 1 – Desencadear os procedimentos de	Atividade no 1º Trimestre de 2023
--	-----------------------------------

reabilitação do edificado degradado das ORU

Este objetivo envolve todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU.

- Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína, no domínio espacial das referidas ORU.

- Foi dada continuidade à execução desta atividade, nomeadamente no acompanhamento dos edifícios em processo de reabilitação.
- No decorrer deste trimestre acompanharam-se dois edifícios em processo de reabilitação.

- 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, a GO Porto e as Águas do Porto, permitindo a atualização de elementos de monitorização das intervenções para a elaboração do respetivo relatório.

- Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edificado dos edifícios em mau estado de conservação e ruína.

- Durante o mês de janeiro foi efetuada a atualização do diagnóstico do estado de conservação do edificado, para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, no entanto este processo tem periodicidade anual.

- 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 das operações urbanísticas.

- A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que durante o 1º trimestre de 2023, foram transacionados 37 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio de 2.087€/m² (2.289 €/m² em março 22), relativos a um volume de negócio de 9.657.500,00 € e 32 imóveis na ARU da Corujeira, com um valor médio de 1.420€/m² (1,491€/m² em março 22), relativo a um volume de negócio de 3.870.782,00 €.

- Realizar as ações constantes do plano de comunicação.

	<ul style="list-style-type: none">• Embora esta atividade não esteja programada para o presente trimestre, tem sido desenvolvido o Plano de Marketing Territorial para a zona oriental da cidade. <p>- Realizar vistorias nos edifícios em mau estado de conservação ou ruína.</p> <ul style="list-style-type: none">• No âmbito dos objetivos definidos para a Unidade Orgânica da Reabilitação Urbana, nomeadamente no que concerne à monitorização as Operações de Reabilitação Urbana, as atividades de vistoria têm um caráter de constância, sendo transversal a todos os trimestres.
--	---

O cumprimento destes objetivos só poderá ser quantificável ao longo de vários anos após a implementação 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 dos intervenientes públicos e privados no território, quer no número crescente dos processos de reabilitação do edificado degradado existente.

Objetivo 2 – Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da Porto Vivo, SRU em 2021

Atividade no 1º Trimestre de 2023

Os modelos previamente determinados para reabilitação das Unidades Patrimoniais, relativas ao aumento de capital da Porto Vivo, SRU, processam-se através de duas vias, pelas candidaturas de financiamento à reabilitação pelo PRR ou pelo modelo de parceria com privados.

- Acompanhar a elaboração dos projetos de arquitetura e das especialidades.

- Embora esta atividade não esteja programada para o presente trimestre, tem sido desenvolvida, fruto da necessidade de cumprir a calendarização e correspondente lógica de desenvolvimento dos processos de reabilitação.
- Os projetos de arquitetura e especialidades relativos às Unidades Patrimoniais encontram-se em fases distintas do

O presente trimestre incidiu na continuidade da realização destes modelos.

processo, no entanto o acompanhamento por parte da Porto Vivo, SRU, é sempre feito de acordo com a calendarização pré-definida, com a fase em que se encontra e com o modelo encontrado para desencadear o procedimento de reabilitação.

- Acompanhar as candidaturas submetidas a financiamento do PRR

- Embora esta atividade não esteja programada para o presente trimestre, tem sido desenvolvida, fruto da necessidade de cumprir a calendarização e correspondente lógica de desenvolvimento dos processos de reabilitação e seu financiamento.
- Tal como no ponto anterior, as candidaturas submetidas a financiamento do PRR, encontram-se em fases distintas, pelo que o seu acompanhamento requiere ações diferentes.
- Durante o primeiro trimestre de 2023, um total de seis candidaturas ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - Investimento RE-C02-i01, do Plano de Recuperação e Resiliência, das quais 5 (cinco), já se encontram em fase de aceitação/contratação.
- A 31 de março de 2023, encontravam-se em fase de execução 11 candidaturas.

- Lançar os concursos da empreitada

- Esta atividade não está programada para o presente trimestre, correspondendo a uma fase posterior do desenvolvimento processual, onde todos os projetos, arquitetura e especialidades já se encontram terminados, com todos os elementos necessários ao lançamento do concurso de empreitada completos.
- Os processos de reabilitação relativos às Unidades Patrimoniais da Porto Vivo, SRU, encontram-se em diferentes fases, estando a ser desenvolvido de acordo com o cronograma geral previamente estabelecido, nomeadamente:
 - Travessa Senhora da Lapa n.º 16, 18 e 22. Encontra-se em fase de aprovação do anteprojecto de arquitetura e aprovação do financiamento do PRR.
 - Rua Senhora da Lapa n.º 84.

	<p>Encontra-se em fase de entrega do anteprojecto das especialidades.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rua Senhora da Lapa n.º 96; <p>Encontra-se em fase de aprovação do anteprojecto de arquitetura e aprovação do financiamento do PRR.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rua Senhora da Lapa n.º 100; <p>Encontra-se em fase de aprovação do anteprojecto de arquitetura e aprovação do financiamento do PRR.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rua da Glória n.º 71 e 77; <p>Encontra-se em fase de aprovação do anteprojecto de arquitetura, aprovação do anteprojecto de especialidades e aprovação do financiamento do PRR.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rua do Heroísmo n.º 70 e 72. <p>Encontra-se em fase de aprovação do anteprojecto de arquitetura, aprovação do anteprojecto de especialidades e aprovação do financiamento do PRR.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Rua do Heroísmo n.º 185 - 193. <p>Encontra-se em fase de Contratação / Adjudicação dos projetos de arquitetura e especialidades e simultaneamente na fase de submissão ao IHRU, para financiamento do PRR.</p>
--	---

O quadro seguinte apresenta uma síntese do ponto de situações dos projetos nesta data de referência:

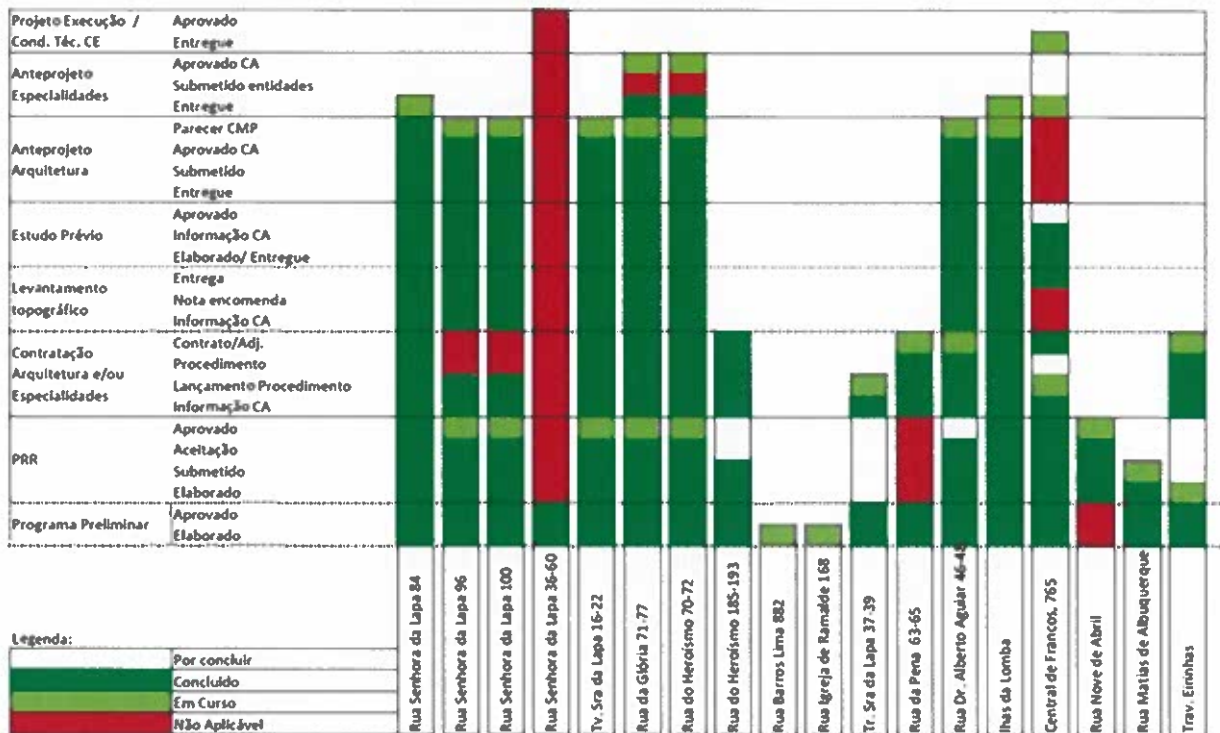



Gráfico 8: Síntese do ponto de situações dos projetos

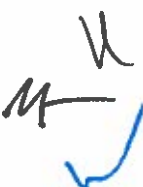
Objetivo 3 – Gerir, monitorizar e acompanhar o “Projeto Ilhas da Lomba”.

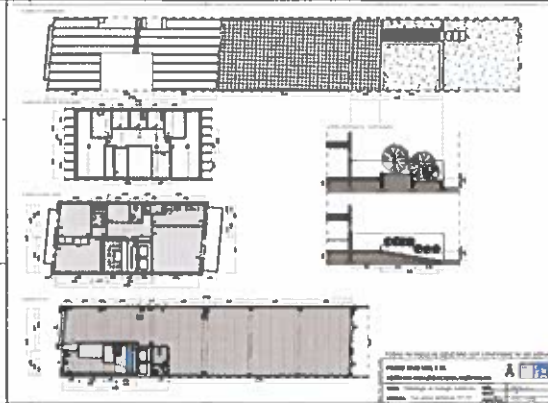
Atividade no 1º Trimestre de 2023

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

- Promover a aquisição dos prédios das ilhas
 - A promoção da aquisição dos prédios das ilhas encontra-se numa fase final, estando prevista a aquisição da totalidade de casas de ilha no decorrer do 2º trimestre. Neste momento encontram-se por adquirir apenas duas casas de ilha que, apesar dos esforços da Porto Vivo SRU, através de consecutivas reuniões com os proprietários/herdeiros, não tem sido possível chegar a um consenso para efetuar a venda, tentando evitando o caminho da expropriação.
- Lançar os concursos de empreitada
 - Esta atividade não está programada para o presente trimestre.

	<ul style="list-style-type: none">• Corresponde a uma fase posterior do desenvolvimento processual, onde todos os projetos, arquitetura e especialidades já se encontram terminados, com todos os elementos necessários ao lançamento do concurso de empreitada completos.
Outras Atividades	1º Trimestre de 2023
<p>Com o sentido de dotar a cidade de mais habitação destinado ao arrendamento condicionado /acessível, a Porto Vivo, SRU iniciou vários processos relacionados com a reabilitação ou construção de unidades habitacionais, multifamiliares ou unifamiliares de origem diversificada, propriedades da Porto Vivo, SRU, do município sobre gestão da Porto Vivo, SRU e com recurso a financiamento do PRR.</p>	<p>- Reabilitação de edifícios de habitação</p> <ul style="list-style-type: none">• Proposta para edifício multifamiliar para a Travessa das Eirinhas. <p>Terreno de titularidade municipal, para o qual se desenvolveu um programa preliminar de construção de um edifício multifamiliar. Encontra-se neste momento na fase final da contratação de arquitetura, seguida da qual poderemos formalizar a submissão da candidatura ao financiamento do PRR.</p>  <ul style="list-style-type: none">• Edifício na Rua Central de Francos. <p>Edifício multifamiliar adquirido a privados com financiamento do PRR. Irá ser lançado o procedimento de consulta prévia para a prestação de serviços relativo ao projeto de especialidades.</p>





- Rua Barros Lima 882 - Casas 26, 27, 28 e 33

Trata-se de dois terrenos pertencentes ao município, que estão na gestão da Porto Vivo, SRU.

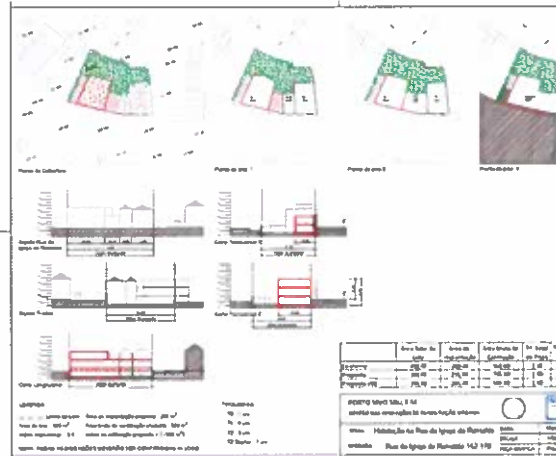
Está neste momento a ser elaborado um programa preliminar, que pelas características do terreno e da sua circunstância descaracterizada, carece de uma melhor definição urbanística, exigindo uma proposta de “projeto urbano” que encerre o quarteirão e defina uma nova frente de rua.



- Rua Igreja de Ramalde 168

Terrenos com dois edifícios preexistentes, cuja proximidade ao ribeiro da Granja, requereu reunião com a Agência Portuguesa do Ambiente e com as Águas e Energia do Porto, no local, no sentido de perceber a localização exata do ribeiro supracitado.

Encontra-se em fase de conclusão do Programa preliminar.



- Tr. Sr.ª da Lapa 37-39

Este edifício é da propriedade da Câmara Municipal do Porto e encontra-se sob gestão da Porto Vivo, SRU.

Foi concluído o programa preliminar com o objetivo de lançamento do ajuste direto de arquitetura e consequente candidatura ao PRR.



- Rua da Pena 63-65

Composto por um lote livre e por mais um lote com duas habitações em mau estado de conservação, propriedade do Município e sob gestão da Porto Vivo, SRU.

Após estudo volumétrico e conclusão do Programa preliminar, foi lançado o procedimento de consulta prévia para contratação de arquitetura e especialidades que se encontra em fase de assinatura de contrato e adjudicação.



- Rua Dr. Alberto Aguiar 46-48

Este edifício é da propriedade da Município e encontra-se sob gestão da Porto Vivo, SRU.

Trata-se de um edifício bi-familiar e segundo o projeto terá a capacidade de construção/reabilitação, para duas unidades habitacionais de tipologia T1, com entradas independentes.

Encontra-se em fase de contratação do projeto de especialidades.



- Rua Nove de Abril

Edifício de habitação multifamiliar, de origem privada, cujo financiamento para aquisição e reabilitação está em fase de aprovação, por parte do IHRU, da candidatura submetida ao PRR.

- Rua Matias de Albuquerque 263-273

Trata-se de um edifício multifamiliar, em fase de aquisição por parte da Porto Vivo, SRU, para a elaboração de projeto / obra. No decorrer do mês de março foi submetida uma candidatura no âmbito do PRR.

✓
M u



[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

O Município do Porto, consciente do problema de habitação existente (nomeadamente, escassez na oferta, rendas elevadas e degradação do parque habitacional, que levaram a uma saída contínua de habitantes para zonas mais periféricas das grandes cidades) vem, desde há muito tempo, a criar incentivos para o aumento da oferta de habitação para a designada “classe média”, a preços compatíveis com os respetivos rendimentos.

Nos termos dos seus estatutos, a Porto Vivo, SRU é a entidade do Município do Porto que tem por missão concretizar a sua política municipal de reabilitação urbana, bem como a promoção de habitação ao abrigo do regime de arrendamento acessível.

Esta última consiste na promoção de soluções habitacionais destinadas a agregados habitacionais 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, estando estabelecido que, enquadrado neste Eixo III, a Sociedade deverá atuar da seguinte forma:

- a) Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietária e as que venham a ser colocadas sob sua gestão;
- b) Participar em programas municipais de habitação para arrendamento a custos acessíveis, designadamente o Programa Municipal “Porto com Sentido”;
- c) Promover a reabilitação de edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e que se destinam a este tipo de arrendamento.

Conforme referido, indicam-se os objetivos e atividades previstos e realizados neste eixo, nos termos dos IGP 2023/27 da Porto Vivo, SRU:

<u>Objetivo 1</u> – Assegurar a gestão patrimonial	Atividade no 1º Trimestre de 2023
<p>A gestão dos ativos imóveis, assenta e depende duma eficaz gestão do cadastro de bens imóveis, sendo um processo dinâmico, compreendendo e integrando um elevado número de atividades e de tarefas de natureza diversificada.</p> <p>Os imóveis podem provir de três fontes: (i) propriedade inicial da Porto Vivo, SRU, (PV); (ii) imóveis respeitantes ao Programa “Porto com Sentido” (PcS) e (iii) imóveis cuja gestão foi transferida do Município para a empresa e aqueles que integraram o aumento de capital em espécie (GPV).</p>	<p>- Atividades previstas na gestão do cadastro de bens imóveis</p> <ul style="list-style-type: none">• Organização e manutenção atualizada da Base de Dados, no que respeita à sua inserção dos imóveis respeitantes ao Programa “Porto com Sentido” (PcS), assegurando a informação caracterizadora de todos os objetos, estado de ocupação, arrendatários, renda e contratos;• Atualização da base de dados dos imóveis, nomeadamente quanto ao cadastro patrimonial e arrendatários;• Extração de dados para os relatórios periódicos da situação dos imóveis, quanto ao seu estado de conservação, ocupação, rendas e outros;• Organização e arquivo da informação nomeadamente: certidões de registo predial, cadernetas prediais, propriedade horizontal, peças desenhadas; certificados energéticos, alvarás de utilização, vistorias de avaliação do estado de conservação, fotografias e outras;• Elaboração de relatórios trimestrais e anuais para integração nos relatórios de atividades da empresa. <p>- Atividades realizadas na gestão do cadastro de bens imóveis</p> <ul style="list-style-type: none">• Cumprimento das atividades previstas;• Neste primeiro trimestre deu-se início à entrada em produção do módulo de gestão de inquilinos, integrado na plataforma e-Sigma;• 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 Programa Municipal “Porto com Sentido” – Ampliar e Diversificar o Programa de Habitação a Preços Acessíveis na Cidade do Porto – (“PcS”), visa 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%, em todas as freguesias do concelho do Porto.

A gestão e execução operacional do PcS foi atribuída à Porto Vivo, SRU, que é a entidade que leva a cabo as atividades de promoção da habitação, a preços acessíveis, enquanto procura desenvolver instrumentos inovadores de novas áreas de negócio.

<p>Objetivo 2 – Ampliar e diversificar o Programa de Habitação a Preços Acessíveis na cidade do Porto – PcS (“Porto com Sentido”)</p>	<p>Atividade no 1º Trimestre de 2023</p>
<p>Sub-Objetivo 2.1 – Dar continuidade às consultas públicas para contratação de arrendamento, tendo em vista a realização de 110 contratos de arrendamento, em 2023, entre o Município do Porto e os proprietários, com rendas a preços acessíveis, para posterior celebração de contratos de subarrendamento</p>	<p>- Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neste âmbito, no que se refere à angariação de habitações, verificou-se o seguinte: <ul style="list-style-type: none"> - 350 contactos; - 60 reuniões; - 11 candidaturas; - 11 contratos de arrendamento. • No que se refere ao apoio dos proprietários, verificou-se: <ul style="list-style-type: none"> - 210 interações, através de reuniões, contactos telefónicos e email (múltiplos assuntos); - 3 emails gerais e informativos (verificação de benefícios fiscais, preenchimento de declaração de IRS, relacionamento com a Porto Vivo, SRU e inquilinos).

No âmbito do Programa PcS, o quadro seguinte releva o número de contratos celebrado:

Tabela 3: Número de contratos celebrado

Programa Porto com Sentido	mar/23	dez/22	mar/22
Candidaturas	11	33	0
Contratos com proprietários	10	22	0

<p>Oportunidades</p>	<p>A diversidade de imóveis recebidos nas candidaturas; uma gestão de contratos de arrendamento mais próxima da equipa interna que gere os concursos de atribuição de habitações e da equipa da Manutenção.</p>
<p>Dificuldades</p>	<p>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 do programa, o que implica maior negociação para que possam efetivamente ser aceites; alterações legislativas que acentuam a desconfiança dos proprietários na adesão a programas públicos de habitação e na colocação dos seus imóveis no mercado do arrendamento; as rendas máximas do</p>

	programa estão, em muitos casos, manifestamente abaixo dos valores oferecidos pelo mercado.
--	---

Objetivo 2 – Ampliar e diversificar o Programa de Habitação a Preços Acessíveis na cidade do Porto – PcS (“Porto com Sentido”)

Atividade no 1º Trimestre de 2023

Sub-Objetivo 2.2 –

Dar continuidade às consultas públicas para contratação de promessas de arrendamento “Build to Rent” (BtR), prevendo-se desenvolver esta modalidade durante o ano de 2023, com entrada de várias candidaturas, atendendo à alteração das Condições Gerais do PcS, nomeadamente com a possibilidade de celebrar contratos promessa de arrendamento quanto a imóveis localizados foras das ARU.

- Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações para celebração de contratos promessa de arrendamento

- Neste âmbito, foram realizadas 15 reuniões presenciais, com investidores/promotores, nacionais e estrangeiros e acompanhamento de 3 processos de licenciamento junto à CMP, relativos a possíveis candidaturas.

Tabela 4: Contratos de promessas de arrendamento “Build to Rent”

Programa Build to Rent	mar/23	dez/22	mar/22
Candidaturas	0	1	0
Número de frações	0	55	0
Contratos celebrados	0	0	0

Oportunidades	O Programa PcS, na 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 PcS, nomeadamente nas tipologias T1, independentemente das condições e áreas do imóvel, afasta potenciais investidores, pois 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, para além do elevado preço dos terrenos para construção.
--	--

Objetivo 2 – Ampliar e diversificar o Programa de Habitação a Preços Acessíveis na cidade do Porto – PcS (“Porto com Sentido”)

Atividade no 1º Trimestre de 2023

Sub-Objetivo 2.3 –

Desenvolver e executar campanhas de informação e publicidade do Programa Municipal PcS, junto de várias entidades, como imobiliárias, associações de proprietários, de inquilinos e também investidores/promotores, com o intuito de aumentar o número de adesões ao Programa.

- Organização e execução dos procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações para celebração de contratos promessa de arrendamento
- Celebração de contrato com o Idealista para a divulgação do Porto com Sentido, tendo sido divulgada uma publi-reportagem, em 17/01/2023, feita a sua divulgação através de newsletter para milhares de contactos daquela empresa e publicado um banner nas listas de resultados de pesquisa, 75.000 impressões, durante 30 dias, de 17/01/2023 a 17/02/2023.
- Celebração do contrato de serviços de mediação imobiliária para a angariação de 25 imóveis para integrar o programa de arrendamento acessível "Porto com Sentido".
- Estudo de propostas de instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam alavancar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a atração da população para o Porto
- Durante este período, procedeu-se à análise de programas e legislação existente, nomeadamente de outros países europeus, de modo a permitir a concretização deste objetivo durante o corrente ano e participação em várias conferências/debates sobre o tema.

Oportunidades	Abertura dos operadores em soluções inovadoras e na parceria, nomeadamente com entidades publicas municipais que conhecem o terreno. Criar condições para alargar o mercado do arrendamento acessível, tendo por base modelos de sucesso já consolidado.
Dificuldades	As recentes propostas de alteração legislativa no que se refere à habitação e arrendamento vieram causar bastantes dúvidas na maioria da população, confundindo o

	<p>programa municipal com propostas agora apresentadas, de âmbito nacional, sentindo receio na respetiva adesão.</p> <p>O mercado do arrendamento acessível, em Portugal, ainda é muito incipiente, necessitando se de consolidar para crescer. Por exemplo, as pessoas ainda confundem com frequência o arrendamento acessível com arrendamento apoiado ou social.</p>
--	---

Outras Atividades	1º Trimestre de 2023
	<ul style="list-style-type: none">- Participação na Semana de Reabilitação Urbana de Lisboa, que teve lugar nos dias 30 e 31 de março de 2023, em Lisboa;- Participação na apresentação da 20ª edição do relatório Tendências Emergentes no Imobiliário Europeu para 2023, realizado em conjunto pela Urban Land Institute e a PwC, que teve lugar no dia 23/02/2023, em Lisboa.

Objetivo 3 – Rentabilizar os Ativos	Atividade no 1º Trimestre de 2023
	<p>- Promover e realizar concursos, de arrendamento de habitações da propriedade ou sob gestão da Porto Vivo, SRU e de subarrendamento, no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido”</p> <ul style="list-style-type: none">• Gestão e coordenação de todo o processo prévio ao lançamento do concurso;• Atualização do site da Porto Vivo, SRU bem como o carregamento da plataforma eletrónica de concursos, no que respeita a toda a informação relativa ao concurso a lançar;• Publicitação e divulgação do concurso a lançar nos diversos canais próprios;• Gestão, coordenação e complementação da comunicação com os candidatos ao concurso de arrendamento e subarrendamento, via plataforma eletrónica;• Assegurar a interface com os candidatos na apresentação das candidaturas prestando os necessários esclarecimentos de dúvidas;• Integrar a composição do júri do concurso, participando nas respetivas tarefas;

- Assegurar a publicitação dos resultados do concurso, em todas as respetivas fases;
- Diligenciar junto dos candidatos aos quais foram atribuídas habitações, para a sua aceitação visando a celebração do contrato, organizando e gerindo, nomeadamente a realização das respetivas visitas;
- Preparar a outorga dos contratos de arrendamento/subarrendamento bem como de todas as questões conexas e obrigações legais inerentes à celebração dos mesmos;
- Manter atualizado o registo dos novos arrendatários e respetivas rendas dos imóveis nas bases de dados.

- Desenvolver e implementar melhorias no funcionamento da plataforma eletrónica dos concursos disponibilizada aos candidatos do programa de arrendamento a custos acessíveis, para submissão das respetivas candidaturas.

- Neste trimestre foram levadas a cabo alterações na plataforma de concursos de arrendamento acessível tendente à melhoria do acesso dos concorrentes a estes procedimentos:
 - o Destaca-se a execução e implementação de simulador de rendas que permite a um qualquer interessado apreender os desígnios do programa em questão bem como enquadrar o seu agregado habitacional nas habitações a concurso, caso existam nessa ocasião específica.
 - o Foram igualmente desenvolvidas melhorias ao nível dos bastidores desta plataforma, facilitando o processo de análise de candidaturas bem como outras questões conexas.
- Foram ainda identificadas as seguintes melhorias a implementar, encontrando-se em fase conceptual com vista à respetiva concretização:
 - o Operacionalização do envio automático de alerta (por e-mail) de comunicação, para todos os candidatos, do registo na plataforma, evidenciando o número de registo do mesmo, com referência ao respetivo concurso;

- o Execução da divulgação do(s) número(s) de registo dos candidatos (com a disposição suprarreferida), na respetiva Área de Utilizador;
- o Alteração do texto do alerta (por e-mail) no caso de necessidade de correções a levar a cabo pelo candidato, definindo um prazo máximo para tal;
- o Inserção de botão, em BackOffice, para emissão de alerta (por e-mail), a cada candidato, informando o mesmo sobre a sua ida (ou não) a sorteio e sugerindo consulta do site PV.

- Gestão Contratual

- Assegurar o tratamento das questões contratuais colocadas pelos arrendatários/subarrendatários:
- Promover a resposta às questões colocadas através de e-mail, atendimento telefónico e outro;
- Encaminhar para o Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção todas as comunicações dos inquilinos relativas a questões de conservação, manutenção e funcionamento de equipamentos:
- Encaminhar e acompanhar a atuação do Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção, assegurando junto do inquilino a informação adequada quanto às diligências em curso;
- Assegurar a atualização de rendas e acautelar o cumprimento de outras condições dos contratos de arrendamento/subarrendamento;
- Durante o 1º trimestre de 2023, deu-se prioridade à gestão de inquilinos, nomeadamente quanto à identificação de casos passíveis de análise/estudo jurídico quanto à eventual transmissão dos arrendamentos (habitações GPV);
- em face da apresentação de vários pedidos de denúncia de contratos de arrendamento, por parte dos inquilinos, submeteram-se ao CA, propostas de procedimento a adotar, face aos documentos probatórios exidos aos mesmos.

- Gestão do site da Porto Vivo, SRU;

- Gestão da plataforma eletrónica dos concursos de arrendamento acessível.

Em termos de rentabilização dos ativos e cumprimentos dos objetivos, a atividade da Porto Vivo, SRU de concursos de arrendamento e subarrendamento acessível, no primeiro trimestre de 2023 consubstanciou-se nos seguintes resultados:

Tabela 5: Concursos de arrendamento e subarrendamento

Arrendamento e Subarrendamento acessível	mar/23	dez/22	mar/22
Concursos lançados	3	6	1
Habitações colocadas a concurso	25	33	8
Candidaturas Submetidas	809	679	229
Contratos celebrados	19	47	8

Neste período foi ainda assinado 1 acordo de realojamento temporário, referente a inquilino cuja habitação carecia de obras de reabilitação profunda.

O retorno para a empresa e para a cidade funde-se com a missão que a empresa detém e que consiste na concretização da política municipal de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente na oferta de soluções habitacionais para as classes sociais intermédias, ao abrigo dos diplomas legais de arrendamento acessível e tem sido, para além de crucial, também muito gratificante, pois até à presente data atingiu-se 100% de afetação das habitações disponíveis ao arrendamento acessível das habitações disponíveis.

Em termos de concursos de Arrendamento Não Habitacional lançado no primeiro trimestre de 2023:

Tabela 6: Concursos de arrendamento não habitacional

Arrendamento não habitacional	mar/23	dez/22	mar/22
Concursos lançados	1	1	0
Espaços comerciais colocados a concurso	1	5	0
Nº de propostas apresentadas	3	19	0
Nº de contratos a celebrar	1	5	0

Da atividade da Porto Vivo, SRU resulta, no final do primeiro trimestre de 2023, o seguinte número de contratos de arrendamento, repartidos pelas três fontes de imóveis referidas:

Tabela 7: Número de contratos de arrendamento

Número de contratos arrendamento	mar/23
PV	121
PcS	112
GPV	205
Total	438

[E4] Projeto “Ilhas” da cidade

Este Eixo de atividade tem por grande objetivo o desenvolvimento de estratégias específicas para a regeneração habitacional dos espaços habitacionais denominados como “Ilhas do Porto”.

Após a conclusão do trabalho de campo em junho de 2022, que teve por objetivos os levantamentos espaciais e sociais, entrou-se na fase de apoio e acompanhamento de todos os pedidos de proprietários das ilhas da cidade, designadamente por via da disponibilização de atendimento técnico e assistência de instrução de eventuais candidaturas.

A reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “Ilhas” da cidade faz parte do objeto social da sociedade e assumiu um enfoque especial com a cessão parcial da posição contratual pela DomusSocial para a Porto Vivo, SRU do “Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas – Mandato 2019-2021”, celebrado com o Município do Porto.

A Porto Vivo, SRU, tem colaborado ativamente com os proprietários de ilha e com os beneficiários diretos, quer residam ou não em “ilha”. Esta colaboração consiste na elaboração de todos os documentos necessários à instrução do processo de candidatura, que não sejam da exclusiva competência dos interessados, salientando-se, entre outros, pela sua complexidade, os levantamentos físicos e sociais e projetos base de reabilitação que são submetidas à anuência da Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Neste domínio, foi muito relevante a abertura em dezembro de 2022 de um Gabinete de Atendimento do Programa 1.º Direito, denominado “Balcão da Habitação Acessível”, “BHA”, que tem por objetivo principal 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”. Para esse efeito, foi constituída uma equipa que assegura um atendimento integrado multicanal, concretizado através de via presencial, telefónica e online.

O BHA disponibiliza um atendimento integrado multicanal, sendo que além do âmbito do programa 1.º Direito, os cidadãos poderão ser atendidos para solicitar esclarecimentos acerca de concursos no âmbito do arrendamento acessível e os inquilinos da Porto Vivo, SRU podem pagar rendas e fazer pedidos de manutenção das suas frações.

Tabela 8: Atendimento Porto Vivo, SRU

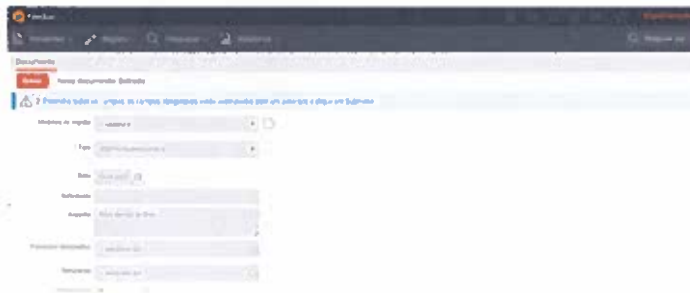
Atendimento Porto Vivo, SRU				
Horário de atendimento: das 9h00 às 17h00.				
Carta de Serviços				
1º Direito	Financeiro	Manutenção	Arrendamento acessível	Outros
Triagem de elegibilidade ao 1º Direito	Consulta conta corrente	Envio de credenciais do Portal do Inquilino	Esclarecimento de concursos: prazos e procedimentos	Contacto geral
Apoio simulador	Pagamento da renda	Apresentar pedidos de manutenção	Instrução das candidaturas: registo na plataforma e instrumentos instrutórios	Marcação reuniões
Análise e Receção documentos	Emissão 2ª via	Estado dos pedidos	Apoio simulador	
Mediação candidaturas aprovadas				
Informações				

Conforme referido, indicam-se os objetivos e atividades previstos e realizados neste eixo, nos termos dos IGP 2023/27 da Porto Vivo, SRU:

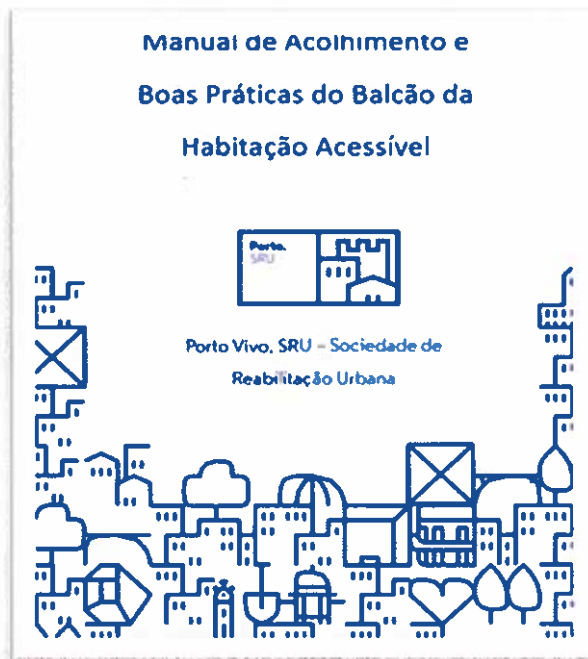
Objetivo	1º Trimestre de 2023
Assegurar o funcionamento diário do atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito", através da implementação e gestão do Gabinete do 1º Direito.	<p>(ATV1) Assegurar a disponibilização de um atendimento integrado multicanal, concretizado através de via presencial, telefónica e online.</p> <p>O atendimento multicanal tem sido assegurado por uma equipa constituída por 4 colaboradores, sendo o mês de março o que registou mais atendimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jan. - 723 • Fev. - 689 • Mar. - 944 <p>Foram igualmente assegurados 60 atendimentos técnicos no BHA concretizados pelos colegas das diversas áreas da Porto Vivo, SRU., com especial destaque para a equipa do Porto com Sentido representando 75% dos atendimentos.</p> <p>(ATV2) Criar e melhorar os procedimentos internos, registos, formulários e plataforma informática, tendo em vista o efetivo funcionamento e gestão do Gabinete do 1º Direito</p> <p>No que concerne aos procedimentos, foram realizadas as seguintes diligências:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conclusão, do processo C06 Atendimento Integrado no âmbito do projeto da Porto Vivo, SRU "mapeamento dos processos".



- Criação do serviço “Formulário de contato” no filedoc, através de solicitação verbal apresentada pelo interessado, que carece de uma análise pelas respetivas U.O. da Porto Vivo, SRU.



- Foi iniciada a elaboração de um manual que visa ser a ferramenta primordial para todos os que trabalham ou venham a trabalhar no BHA.



(ATV3) Criar e disponibilizar materiais de comunicação (físicos ou virtuais) para divulgação dos programas de apoio à reabilitação de ilhas

Neste período, foram efetuadas campanhas de divulgação para promover os programas disponíveis no BHA, onde se destacam:

- Presença na Quadragésima Sessão Plenária Extraordinária do Conselho Local de Ação Social do Porto (CLASP), na Biblioteca Almeida Garrett, no dia 1 de fevereiro, para apresentação do Balcão da Habitação Acessível.
- Divulgação a toda a Rede Social, via plataforma e envio de carta com folhetos a todas as entidades que têm atendimento à população



- Divulgação do balcão da Habitação Acessível a todas as Juntas de Freguesia e Gabinete do Município através de carta com os respetivos folhetos.



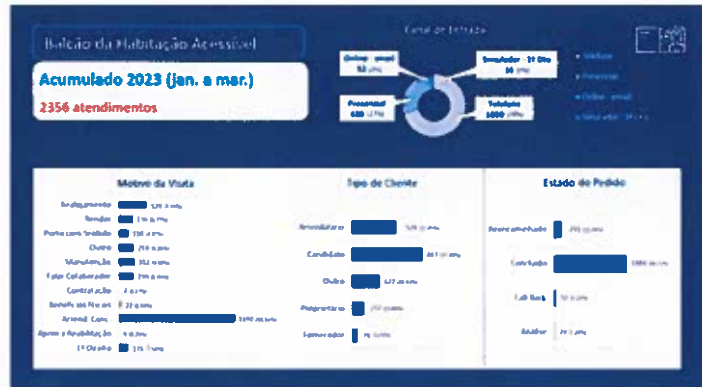
- Apresentação do BHA ao Sr. Presidente da União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória



Porto Vivo, SRU recebe presidente da União de Freguesias do Centro Histórico

M U

- Houve uma partilha com toda a Porto Vivo, SRU., dos principais indicadores do atendimento, de modo, a todos tomarem consciência das atividades desenvolvidas no BHA, assim como, o impacto de cada U.O. no dia a dia. Em simultâneo, foram promovidas breves reuniões com os coordenadores das áreas para dar e obter feedback no sentido de melhorar a articulação e comunicação, tornado os procedimentos mais ágeis e o trabalho mais eficiente.



Nos quadros infra, é possível verificar o grau de execução em todos os canais de atendimento do Balcão da Habitação Acessível.

Tabela 9: Grau de execução do atendimento telefónico

TELEFONE	Jan.	Fev.	Mar.	Total/média	%
Chamadas recebidas	595	526	715	1836	76%
Chamadas atendidas	441	400	551	1392	
Chamadas Perdidas	154	126	164	444	69%
Chamadas devolvidas	132	81	94	307	
TM. Espera	00:01:00	00:00:47	00:00:49	00:00:52	
TM. Atendimento	00:03:00	00:03:15	00:03:22	00:03:12	

Nota: Na devolução das chamadas é tido em conta, dois fatores, nomeadamente, se o número é repetido ou se o número foi atendido em momento posterior. Apesar do esforço pela equipa, ainda não existem RH suficientes para assegurar a totalidade das chamadas. Chamada atendidas - Objetivo incumprido.

Tabela 10: Grau de execução do atendimento presencial

PRESENCIAL	Jan.	Fev.	Mar.	Total/média
Número de atendimentos	215	195	198	608
Visitas técnicas	16	19	25	60
TM. Espera	00:04:57	00:02:05	00:03:34	00:03:43
TM. Atendimento	00:09:23	00:08:30	00:11:13	00:09:42
Nota: A procura pelo atendimento presencial tem sido homogênea e prevê-se que se mantenha estável durante o 1º semestre. TM. Espera - Objetivo cumprido				

Tabela 11: Grau de execução do simulador

SIMULADOR/ONLINE	Jan.	Fev.	Mar.	Total/média
Simulações efetuadas	161	103	54	318
Simulações elegíveis	11	4	1	16
Online/Emails	15	15	22	52
Nota: Apesar das simulações efetuadas, só 16 tinham potencial para serem elegíveis. O online/email tem uma procura residual. Responder em 24H - Objetivo cumprido.				

Tabela 12: Reclamações

RECLAMAÇÕES / NOVO SERVIÇO	Jan.	Fev.	Mar.	Total/média
Taxa reclamações <5%	0%	0%	0%	0%
Novo Serviço	1	0	0	1
Nota: Não se registou qualquer reclamação é mais de 2 mil atendimentos. Foi criado um serviço, "formulário de contato" que pode requerido através de solicitação verbal por parte dos interessados. Taxa reclamação – Objetivo cumprido				

Objetivo 1

1º Trimestre de 2023

(ATV 4) Analisar o enquadramento e viabilidade urbanística das solicitações, bem como o respetivo enquadramento no âmbito do "1º Direito", de forma a tentar incrementar a eficácia na submissão de candidaturas.



Através das diversas vias disponibilizadas 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 71 atendimentos relativos a solicitação de informações sobre requisitos de elegibilidade, candidaturas para análise e ainda candidaturas já em curso (submetidas e/ou aprovadas).

Verificou-se um incremento do interesse no recurso ao Programa 1º Direito o que implicou um aumento da interação com proprietários com vista à sua tomada de decisão, designadamente, obtenção e análise de documentos com vista à determinação da elegibilidade e elaboração dos levantamentos necessários à instrução de eventuais candidaturas. Neste período, iniciaram-se ou estão em curso os estudos relativos aos seguintes imóveis:

- Rua de Cima, 183
- Rua do Godim, 682
- Rua do Souto de Contumil, 381
- Rua de S. Vítor, 49
- Rua das Antas, 224
- Rua da Glória, 76
- Presa Velha, 94
- Travessa de Furamontes, 445
- Rua de S. Vítor, 186
- Rua de S. Vítor, 116
- Rua de Mirafior, 94
- Rua das Eirinhas, 157
- Praça da Alegria 81
- Rua Miguel Bombarda, 154
- Rua de S. Victor, 68
- Largo da Lapa 35
- Rua de S. Victor, 182

(ATV5) Apoiar na instrução e submissão de candidaturas de forma ativa, assegurando a realização dos levantamentos espaciais, sociais e a produção dos diversos documentos necessários

Esta atividade implica a recolha de informação e criação e validação de documentação.

✓
M U

No período em causa estavam em curso os seguintes processos:



- Candidaturas em que a Porto Vivo, SRU é entidade beneficiária
 - o Rua Matias de Albuquerque, n.º 263
 - o Rua do Monte Alegre, n.º 185, 2º
 - o Travessa do Covelo, n.º 63, R/C

- Candidaturas em que o Município do Porto é entidade beneficiária:
 - o Rua de Pena Ventosa, 40
 - o Rua da Bainharia 23 a 29 e Rua de Mouzinho da Silveira 146 a 148

(ATV 6) Acompanhar a execução física e financeira das candidaturas, assim como a respetiva articulação com o IHRU, de forma a assegurar o eficaz cumprimento da mesma ao longo de todas as fases, nomeadamente: celebração do contrato de participação, projeto, licenciamento, empreitada, realojamento temporário, entrega final das soluções habitacionais.



- Acompanhamento do processo de aprovação das candidaturas apresentadas por beneficiários diretos e proprietários de núcleos degradados, para a reabilitação dos seguintes prédios:
 - o Acompanhamento da execução do contrato de participação para o financiamento do 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, cuja candidatura a Porto Vivo, SRU apresentou, conjuntamente com outros proprietários, a 15/09/2022.
 - o Acompanhamento da execução do contrato de participação para reabilitação de ilha sita na Rua de S. Victor, 172, celebrado a 23/09/2022, da qual resultarão 8 fogos e apoio na gestão dos pedidos de desembolso.
 - o Acompanhamento do processo de aprovação da candidatura para a reabilitação da casa 9, Rua 2 do Bairro Herculano,

- apresentada pelo respetivo proprietário na qualidade de beneficiário direto e que foi submetida a 16/09/2022.
- o Acompanhamento do processo de aprovação da candidatura para a reabilitação da casa 12, da Rua Pedro Hispano, n.º 480, Casa 12, apresentada pela respetiva proprietária na qualidade de beneficiária direta e que foi submetida 17/01/2023.
 - o Acompanhamento do processo de aprovação da candidatura para a reabilitação da ilha localizada na Rua das Antas, 52, casas 1 a 14, aceite no dia 06/03/2023.
- Acompanhamento do processo de aprovação da candidatura para a reabilitação da ilha localizada Rua da Glória 189, aceite no dia 10/02/2023.
- o Acompanhamento do processo de aprovação das candidaturas apresentadas pela Porto Vivo, SRU, na qualidade de entidade beneficiária para a reabilitação dos seguintes prédios:
 - Rua da Glória n.º 71 a n.º 77 – aceite a 25/10/2022
 - Rua do Heroísmo n.º 70-72, Porto- celebração do contrato de participação a 09/03/2023
 - Rua Senhora da Lapa n.º 84- celebração do contrato de participação a 10/02/2023
 - Travessa Sr.ª da Lapa n.º 16 a n.º 22, - aceite a 28/02/2023.
 - Rua Senhora da Lapa, 100 – aceite a 16/02/2023
 - Rua Senhora da Lapa, 96 – aceite a 16/02/2023.
 - o Acompanhamento do processo de aprovação das candidaturas apresentadas pela Porto Vivo, SRU, na qualidade de entidade beneficiária, para aquisição e reabilitação dos seguintes prédios:
 - Rua Central de Francos n.º 751-761 - celebração do contrato de participação a 10/02/2023
 - Avenida Vímara Peres 21-23, 25-27 – aceite a 15/03/2023
 - Rua 9 de Abril n.º 628-632 – submetida a 28/03/2023
 - o Acompanhamento do processo de aprovação das candidaturas apresentadas pelo Município do Porto, na qualidade de entidade beneficiária, para reabilitação dos seguintes prédios:
 - Rua Dr. Alberto Aguiar, n.º 46 e 48 – aceite a 28/03/2023
 - Rua do Barredo, n.º 21 e Escadas do Barredo, n.º 12 a 16 – aceite a 28/03/2023



Indicadores de Eficácia

Os indicadores de eficácia seguem o apresentado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, e avaliam a execução da atividade da Sociedade do seguinte modo:

Tabela 13: 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:

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

$$60 \leq P < 80$$

Bom

$$50 \leq P < 60$$

Razoável

$$P < 50$$

Insuficiente

Os indicadores do 1º trimestre de 2023 são os seguintes:

Tabela 14: Indicadores E1

Código Plano	Objetivo	Descrição	Indicador	Parâmetros		Base de cálculo/ Métrica	Meta
				Unidade	Valor		
E1 - ORU Centro Histórico	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luízi e Mosteiro da Serra do Pilar	Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana, e montantes de investimento público e privado.	$I1 = 0,20A + 0,15B + 0,10(C+D+E) + 0,05(F+G) + 0,10H + 0,15I$	(A)	1,1	(A) = Realizado / Programado (com o limite de 1,1)	92%
		Atualização da cartografia e tabelas de monitorização.		(B)	1	(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Identificação dos edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH.		(C)	1	(C) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Caracterização dos problemas de edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH.		(D)	1	(D) Nº Edifícios caracterizados com problemas/Nº total de edifícios a caracterizar	
		Realização de reuniões com os proprietários/promotores/município/administração do Porto Vivo, SRU com vista à resolução dos problemas do edifício.		(E)	1	(E) Nº reuniões de resolução de problemas/Nº reuniões de resolução a ter	
		Caracterização de problemas existentes no espaço público no CH.		(F)	0	(F) Nº de Situações Caracterizadas/Nº total de situações a caracterizar	
		Realização de reuniões (com os departamentos municipais) com vista à resolução dos problemas no espaço público.		(G)	0	(G) Nº reuniões para resolução de problemas realizadas/Nº de reuniões de resolução previstas	
		Dar cumprimento à Ordem de Serviço n.º 1156565/19/CMP, informando os processos recebidos da DMU/CMP, relativos às operações urbanísticas de imóveis localizados em unidades de intervenção com documento estratégico aprovado.		(H)	1	(H) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Atualização do relatório de monitorização da ORU, com base nos novos indicadores.		(I)	1	(I) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		E1 - ORU Centro Histórico		Executar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Coordenação da execução das várias ações propostas.	$I2 = 0,20A + 0,15(B+C) + 0,20D + 0,30E$	
Promoção da reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos.	(B)		1		(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário. Equivale a iniciar processo de intenção de reabilitar e submissão do projeto de arquitetura à CMP		
Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública.	(C)		1		(C) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.		
Execução das espropriações necessárias.	(D)		1		(D) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.		
Elaboração de projetos de arquitetura.	(E)		1		(E) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.		
E1 - ORU Centro Histórico	Implementar o Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade	Participar em ações de comunicação e de valorização, promovidas por Municípios, Redes, ou outras Organizações, nacionais e internacionais, relativas ao Património Mundial.	$I3 = 0,30(A+B) + 0,40C$	(A)	1	(A) Nº de participação em ações/Nº total de ações	100%
		Realização de reuniões periódicas (com os representantes das Direções e Empresas Municipais com vista à implementação das ações e medidas do Plano de Gestão e Sustentabilidade).		(B)	1	(B) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Atualização do modelo de monitorização ao novo Plano de Gestão e Sustentabilidade.		(C)	1	(C) assume o valor 1, se cumprido; 0, caso contrário.	

Tabela 15: Indicadores E2

Eixo de Plano	Objetivo	Prioridade	Indicador	Estrutura		Base de Cálculo/Tendência	Meta 2023
				1.º Trimestre	2.º Trimestre		
E2 Operações de Reabilitação Urbana - ORU	Desenheie os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU de Campanhã Estação	Promover a reabilitação dos edifícios que apresenta um mau estado de conservação ou ruína na ARU de Campanhã Estação	14 = 0,10A+0,10B+0,15C+0,15D+ 0,3E+0,10F	(A) Validar e acompanhar a reabilitação de 1 imóvel	1	(A)=Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2;	85%
		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;	
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína.		(C) NA	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;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação		(E) NA	1	(E)=Número de atividades realizadas/Nº de atividades previstas, com limite de 1,2;	
		Realizar vistorias nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína		(F) Realizar 4 vistorias	0,25	(F)=Nº de vistorias realizadas/Nº total de vistorias planeadas; com limite de 1,2;	
	Desenheie os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU da Carujeira	Promover a reabilitação dos edifícios que apresenta um mau estado de conservação ou ruína na ARU da Carujeira	15 = 0,10A+0,10B+0,15C+0,15D+ 0,3E+0,20F	(A) Validar e acompanhar reabilitação de 1 imóvel	1	(A)=Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2;	85%
		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;	
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína.		(C) NA	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;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação		(E) NA	1	(E)=Número de atividades realizadas/Nº de atividades previstas, com limite de 1,2;	
		Realizar vistorias nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína		(F) Realizar 3 vistorias	0,333	(F)=Nº de vistorias realizadas/Nº total de vistorias planeadas; com limite de 1,2;	
	Desenheie os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo SRU	Acompanhar a elaboração dos projetos de arquitetura e das especialidades	16 = 0,3A+0,4B+0,3C	(A) NA	1	(A)=Nº de projetos elaborados/Nº total de projetos, com limite de 1,2;	100%
		Acompanhar as candidaturas submetidas a financiamento PRR		(B) NA	1	(B)=Nº de candidaturas apresentadas/Nº de candidaturas previstas, com limite de 1,3;	
		Lançar os concursos de empreitada		(C) NA	1	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Geri, monitorizar e acompanhar o "Projeto Ilhas da Lomba"	Promover a aquisição dos prédios das ilhas	17 = 0,50A+0,30B+0,20C	(A) Adquirir os prédios abrangidos pelo Projecto pela via do direito privado e/ou desencadear o processo de expropriação	1	(A) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	80%
		Lançar o concurso de empreitada		(B) NA	1	(B) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Lançar o concurso de empreitada		(C) Assegurar a concretização da elaboração de 1 projeto	0	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	

Tabela 16: Indicadores E3

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores		Base de cálculo / Fórmula	Unidade	
				1 Trimestre				
Eixo 3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Assegurar a gestão patrimonial	Gerir o cadastro de bens imóveis	I8=1A	(A) Atualizar o cadastro dos imóveis, 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)	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100%	
	Rentabilizar os ativos	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações sob gestão da Porto Vivo, SRU.	I9= 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%	
				(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"	I10= 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%	
				(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		
	Gerir o Programa Municipal "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento	I11 = 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%	
				(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*		
		Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	I12 = 0,25A+0,25B+0,25C+ 0,25D		(A) Gestão do concurso do Programa Porto com Sentido	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100%
					(B) Concluir a análise das candidaturas até 20 dias após a sua submissão	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 à 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*		
Desenvolver de instrumentos inovadores de novas áreas de negócio	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam alavancar 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	I13 = 1 *A	(A) NA	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100%		

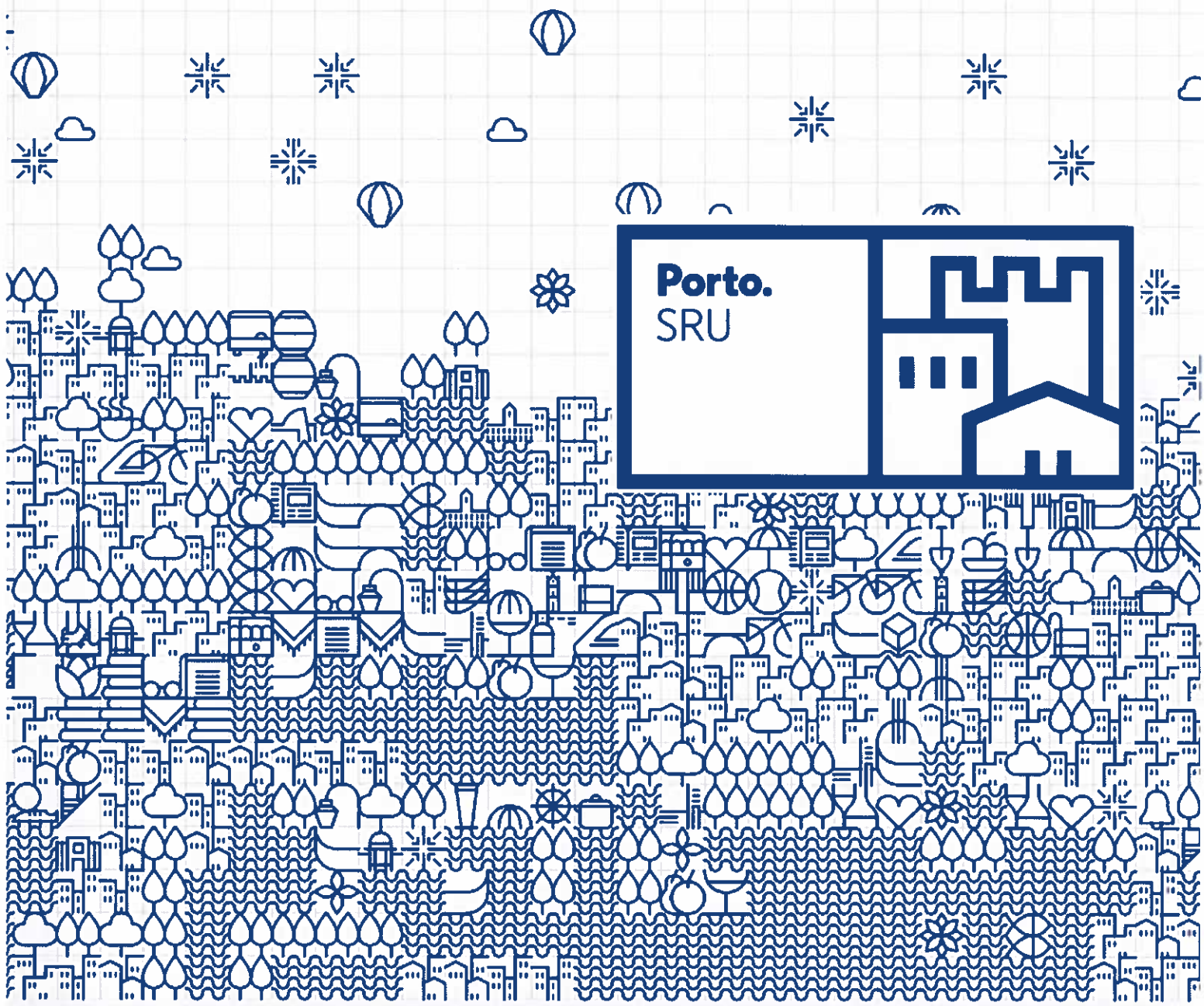
Tabela 17: Indicadores E4

Indicador	Objetivo	Descrição	Fórmula	Unidade	Frequência	Passos para a obtenção do valor	Passos para a obtenção do valor
E4 - Projeto "Titas" da Cidade	Assegurar o atendimento de todos os interesses e a obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito" através do Gabinete "1º Direito"	Atendimento integrado (multi-ena)	14 = 0,20A+0,20B+0,20C+0,20D+0,20E			(A) Assegurar o atendimento telefónico de todas as chamadas	(A) Nº chamada atendidas/Nº total chamadas
						(B) Assegurar a resposta às solicitações do simulador em 24h	(B) Nº contatos submetidos/Nº total respostas em 24h
						(C) Assegurar tempo médio de espera do Atendimento Presencial inferior a 5 minutos	(C) Tempos de espera total atendimentos
						(D) N/A	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
						(E) Taxa de rejeições inferior a 5%	(E) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
E4 - Projeto "Titas" da Cidade	Apoiar proprietários de casas e apartamentos através da obtenção de financiamento através do apoio "1º Direito"	Análise, instrução e submissão de candidaturas ao "1º Direito" solicitadas por proprietários de casas e apartamentos	15 = 0,25A+0,25B+0,25C+0,25D			(A) Assegurar realização do 2º atendimento (reunião técnica) numa semana	(A) Nº de reuniões de 2º atendimento realizadas numa semana / Nº de reuniões de 2º atendimento a realizar
		Acompanhamento da execução física e financeira de candidaturas aprovadas ao abrigo do "1º Direito"				(B) Assegurar os levantamentos espaciais e sociais	(B) Nº de levantamentos realizados / Nº de levantamentos solicitados
						(C) Preparar as candidaturas ao programa "1º Direito", com viabilidade, que sejam solicitadas	(C) Número de candidaturas preparadas / Nº de solicitações de candidaturas
						(D) Produzir os relatórios trimestrais de apresentação de candidaturas	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário

De modo resumido, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no 1º trimestre é de "Excelente", conforme destacado na tabela seguinte:

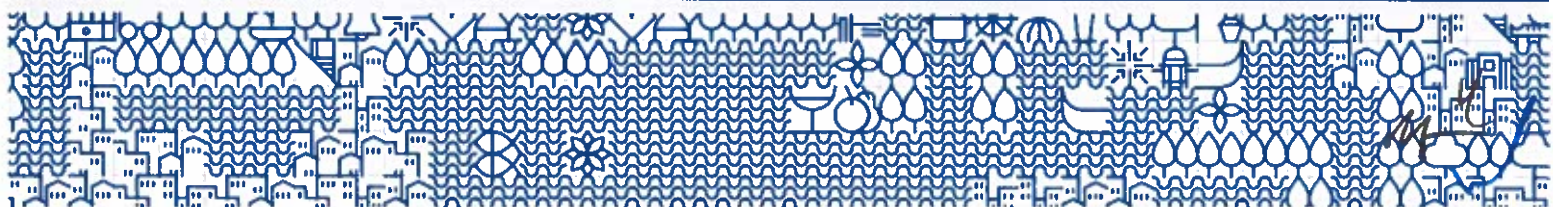
Tabela 18: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre

Eixo do Plano	Ponderação	Indicador	Ponderação		
			Indicador P _k	1.º Trimestre	
Eixo 1	15	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar	I ₁	4	3,7
		Executar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	I ₂	7	7,0
		Implementar o Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade	I ₃	4	4,0
Eixo 2	35	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU de Campanhã - Estação	I ₄	10	8,5
		Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU da Corujeira	I ₅	10	8,7
		Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo, SRU	I ₆	10	10,0
		Gerir, monitorizar e acompanhar o "Projeto Ilhas da Lomba"	I ₇	5	4,0
Eixo 3	35	Gerir o cadastro de bens imóveis	I ₈	4	4,0
		Promover e realizar concursos, de arrendamento das habitações propriedade ou sob gestão da Porto Vivo, SRU	I ₉	7,5	7,7
		Promover e realizar concursos de sub-arrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"	I ₁₀	7,5	7,7
		Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento	I ₁₁	1	1,0
		Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	I ₁₂	7	7,0
Eixo 4	15	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam alavancar 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	I ₁₃	8	8,0
		Assegurar o atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito" através gestão do Gabinete 1º Direito	I ₁₄	7,5	6,9
		Apoiar proprietários de ilhas e beneficiários diretos na obtenção de financiamento através do apoio "1º Direito"	I ₁₅	7,5	7,5
	100			100	95,7



03

OUTRAS INFORMAÇÕES



Balanço Social a 31 março de 2023

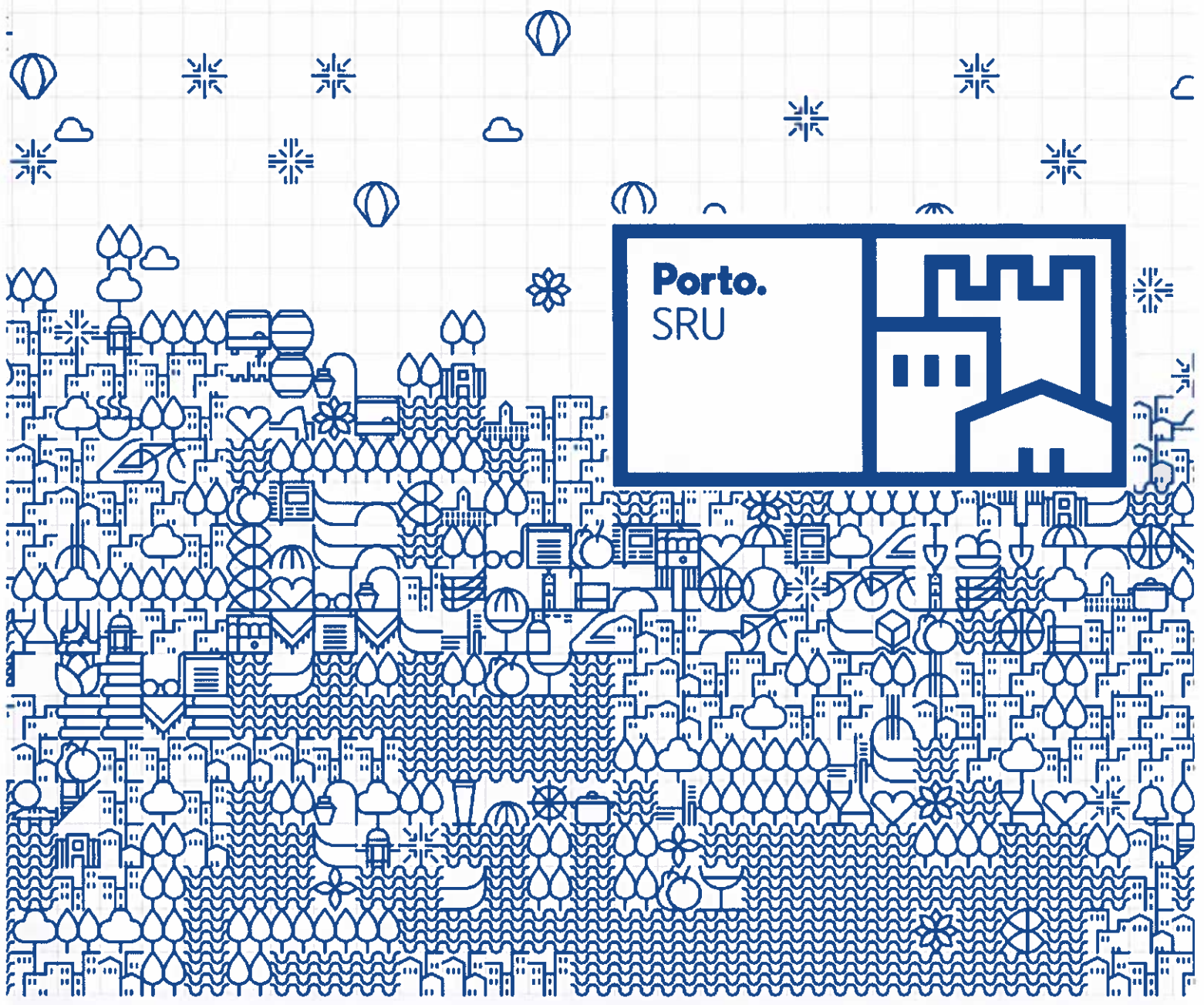
O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 31 de março de 2023, é constituído por 42 trabalhadores e um Conselho de Administração, composto por três membros, um Presidente, uma Vice-presidente e um Vogal.

Tabela 19: N.º de colaboradores por UO

Departamentos/Unidades Orgânicas	N.º de colaboradores
Direção de Suporte	1
Direção das Operações	1
Direção da Habitação	1
Comunicação Empresarial	1
Assessoria	1
Gestão de Pessoas	3
Contratação	2
Financeira	4
Centro Histórico	3
Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção	4
Reabilitação Urbana	4
Gestão de Ativos e Concursos	4
1º Direito	2
Arrendamento Acessível e Gestão do Inquilino	5
Cadastro e Rentabilização de Ativos	2
Gabinete de Atendimento Integrado	4

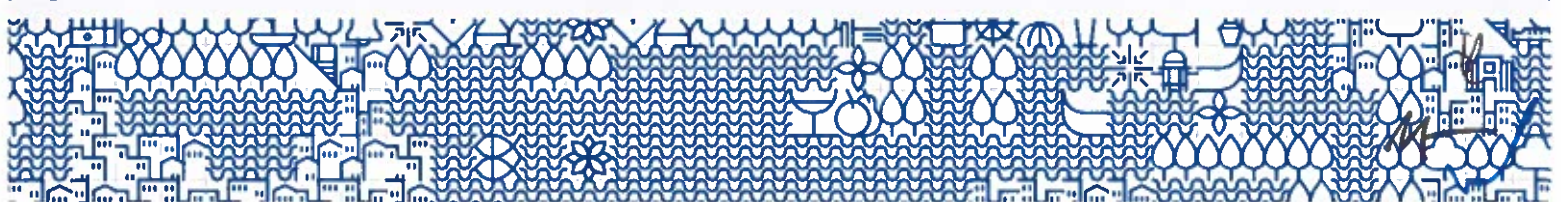
No total dos 42 trabalhadores contabilizam-se, em termos de vínculo contratual:

- 29 contratos sem termo;
- 7 (sete) em acordo de cedência de interesse público da Câmara Municipal do Porto;
- 5 (um) contratos a termo (onde se inclui um acordo de cedência ocasional entre a Domus Social e a Porto Vivo, SRU);
- 1 (um) contrato em regime de comissão de serviço externa.



04

RELATÓRIO DE CONTAS



1. Sumário

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro trimestre de 2023, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2022 e 31 de março de 2022, respetivamente.

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 da execução orçamental, tendo em consideração o aprovado nas diversas alterações orçamentais efetuadas ao longo do ano. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do ativo em 0,53M€ • Aumento do património líquido em 2,06M€ • Diminuição do passivo em 1,53M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 25% • Acréscimo dos gastos em 19% • Apresentação de um resultado positivo de 0,31M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 23% das receitas previstas • Execução de 32% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental negativo de 1,97M€

Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento¹

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 0,5M€ referente às participações financeiras do Município do Porto e do IHRU estabelecidas no Memorando de Entendimento celebrado;
- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 0,27M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, bem como no que respeita às competências delegadas associadas à gestão do Programa "1º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto e respetivos aditamentos;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor de 2,50M€, dos quais 0,45M€ correspondem à amortização contratualizada e o restante a uma amortização adicional;

¹ A variação da situação patrimonial tem em consideração o verificado a 31 de dezembro de 2022, enquanto os resultados são comparados com o apresentado a 31 de março de 2022. No que respeita ao orçamento é apresentada a execução relativamente ao previsto para o ano.

- O reembolso de parte da despesa suportada com a aquisição de prédios afetos ao projeto da Unidade de Intervenção da Lomba e do edifício sito na Rua de Francos, no total de 1,75M€, no âmbito do Contratos de Financiamento celebrados com o IHRU;
- O registo como rendimento de parte da indemnização recebida do Parceiro Privado do Quarteirão D. João I no ano de 2022, associada à prorrogação de prazo para conclusão da operação da reabilitação urbana.

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 março de 2023 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, uma variação positiva de 0,53M€, devida, sobretudo, (i) ao incremento do Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação urbana durante este trimestre (ii) ao aumento do património líquido por força do resultado líquido estimado obtido no período de referência, bem como das participações obtidas por parte do IHRU associadas à aquisição de imóveis integrados na Unidade de Intervenção da Lomba e do prédio sito na Rua de Francos.

Tabela 20: Balanço Sintético

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo	21 909 566,62	21 377 834,06	531 732,56	2,49%
Património Líquido	12 579 301,82	10 522 082,36	2 057 219,46	19,55%
Passivo	9 330 264,80	10 855 751,70	-1 525 486,90	-14,05%
Património Líquido e Passivo	21 909 566,62	21 377 834,06	531 732,56	2,49%

unidade: euros

2.1 Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 21 verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2022 de 0,53M€, apresentando este no final do primeiro trimestre de 2023 um saldo de 21,91M€, decomposto pelas rubricas apresentadas seguidamente.

Tabela 21: Ativo

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	10 844 633,23	8 762 543,57	2 082 089,66	23,76%
Ativo Corrente	11 064 933,39	12 615 290,49	-1 550 357,10	-12,29%
Total	21 909 566,62	21 377 834,06	531 732,56	2,49%

unidade: euros

2.1.1 Ativo Não Corrente

Com um total de 10,84M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 2,08M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2022, justificado, especialmente, pelas aquisições de imóveis integrados na Unidade de Intervenção da Lomba, bem como do edifício sito na Rua de Francos, n.º 757-761, conforme resumido na tabela seguinte.

Tabela 22: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	68 307,54	69 967,94	-1 660,40	-2,37%
Equipamento Básico	2 810,54	2 242,71	567,83	25,32%
Equipamento Administrativo	49 569,60	51 185,52	1 615,92	-3,16%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	15 927,40	16 539,71	612,31	-3,70%
Propriedades de Investimento	10 744 811,76	8 654 753,67	2 090 058,09	24,15%
Com processo de reabilitação concluído	6 930 472,70	6 959 571,06	-29 098,36	-0,42%
Fração A - Rua das Flores	583 495,18	586 417,51	-2 922,33	-0,50%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	497 232,34	499 358,42	2 126,08	-0,43%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	221 124,69	222 069,68	-944,99	-0,43%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	162 995,47	163 688,09	-692,62	-0,42%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	127 861,87	128 353,65	-491,78	-0,38%
Prédio Sito na Rua Sá de Noronha	317 316,40	318 512,32	-1 195,92	-0,38%
Rua do Heroísmo, n.º 185	300 039,56	301 200,01	-1 160,45	-0,39%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 720 407,19	4 739 971,38	-19 564,19	-0,41%
Operação A	455 198,64	457 021,87	-1 823,23	-0,40%
Operação B	377 164,96	378 781,46	-1 616,50	-0,43%
Operação C	647 571,29	650 124,13	-2 552,84	-0,39%
Operação E1	576 859,69	579 383,42	-2 523,73	-0,44%
Operação E2	567 722,14	570 080,89	-2 358,75	-0,41%
Operação F	218 043,73	218 975,54	-931,81	-0,43%
Operação G	944 076,98	947 981,48	-3 904,50	-0,41%
Operação H	933 769,76	937 622,59	-3 852,83	-0,41%
Com processo de reabilitação em curso	3 814 339,06	1 695 182,61	2 119 156,45	125,01%
Prédio sito na Rua Vímara Peres, n.º 21 a 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa 16/18, 84, 96, 100, 188	74 249,24	63 000,89	11 248,35	17,85%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	372 798,62	367 079,12	5 719,50	1,56%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	199 499,38	199 499,38	-	-
Prédio sito na Rua Central de Francos. Nº 757	1 409 566,57	-	1 409 566,57	-
Unidade de Intervenção da Lomba	1 684 628,43	992 006,40	692 622,03	69,82%
Ativos Intangíveis	28 040,28	35 100,82	-7 060,54	-20,12%
Outros Ativos Financeiros	3 473,65	2 721,14	752,51	27,65%
Total	10 844 633,23	8 762 543,57	2 082 089,66	23,76%

unidade: euros

2.1.2 Ativo Corrente

O decréscimo de cerca 1,43M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada na rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários”, por conta da amortização do Desembolso IHRU/BEI verificada em março do presente ano, no valor total de 2,50M€.

Tabela 23: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Inventários	6 246 701,06	6 080 522,68	166 178,38	2,73%
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	314 888,53	-	314 888,53	-
Clientes, Contribuintes e Utentes	29 110,96	25 175,36	3 935,60	15,63%
Estado e Outros Entes Públicos	10 416,24	86 159,68	-75 743,44	-87,91%
Outras Contas a Receber	32 829,52	15 292,37	17 537,15	114,68%
Diferimentos	40 518,51	53 542,64	-13 024,13	-24,32%
Caixa e Depósitos Bancários	4 390 468,57	6 354 597,76	-1 964 129,19	-30,91%
Total	11 064 933,39	12 615 290,49	-1 550 357,10	-12,29%

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo Corrente será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos seguintes, às rubricas associadas a “Inventários” e a “Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis”. As restantes rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, rendas por receber de arrendatários e subarrendatários, retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, adiantamentos efetuados em prestações de serviços previamente aprovados, bem como despesas suportadas em 2022 que serão reconhecidas como gastos ao longo do exercício de 2023 (com principal incidência para os seguros).

2.1.2.1 Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de março de 2023 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 6,25M€, contribuindo, principalmente, para a variação positiva de 0,17M€ face ao registado no final do exercício de 2022, o investimento realizado no âmbito do processo de reabilitação dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Tabela 24: Inventários

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	117 994,37	117 994,37	-	-
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 no Campo dos Mártires da Pátria	1 240 945,62	1 240 945,62	-	-
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	510 101,04	508 994,04	1 107,00	0,22%
Morro da Sé	4 101 774,53	3 936 703,15	165 071,38	4,19%
Residência de Estudantes	1 983 289,32	1 983 289,32	-	-
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	2 118 485,21	1 953 413,83	165 071,38	8,45%
Total	6 246 701,06	6 080 522,68	166 178,38	2,73%

unidade: euros

2.1.2.2. Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado nesta rubrica, no total de 0,31M€, o valor de 0,25M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a 1/4 da transferência corrente estipulada. Adicionalmente, está contabilizado um duodécimo do subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto que se encontrava à data por liquidar.

2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 4,39M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um decréscimo de 1,96M€ face ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, tendo em consideração,

principalmente, a amortização efetuada ao Desembolso IHRU/BEI, no total de 2,50M€, e cuja operação foi efetuada através da aplicação de saldos de gerência de 2022.

Assim, e conforme é possível verificar, o total das disponibilidades financeiras inclui a verba de 0,82M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI, afeta ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2022 é explicado pelas despesas suportadas com a reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo.

De relevar, ainda, que não obstante a amortização evidenciada, a Sociedade recebeu, do Município do Porto, o valor de 1M€ estipulado no Memorando de Entendimento, razão pela qual se verifica um aumento dos fundos próprios.

Tabela 25: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 372 805,74	3 200 571,22	172 234,52	5,38%
Fundos Alheios	133 088,53	131 770,73	1 317,80	1,00%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	823 430,60	876 703,98	-53 273,38	-6,08%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	61 143,70	2 145 551,83	-2 084 408,13	-97,15%
Total	4 390 468,57	6 354 597,76	-1 964 129,19	-30,91%

unidade: euros

2.2 Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 9,33M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2022 no valor de 1,53M€, explicado, principalmente, pela amortização de 2,50M€, efetuada ao Desembolso IHRU/BEI em março do presente ano, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 26: Passivo

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	7 391 231,04	7 749 814,25	-358 583,21	-4,63%
Passivo Corrente	1 939 033,76	3 105 937,45	-1 166 903,69	-37,57%
Total	9 330 264,80	10 855 751,70	-1 525 486,90	-14,05%

unidade: euros

2.2.1 Passivo não Corrente

Com um saldo de 7,39M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 5,85M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade

- no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2025 e 2040;
- ii. O total de 1,41M€ registado em “Diferimentos” e associado ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2022, dos imóveis afetos à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;
 - iii. O saldo de 0,13M€ 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 pagas, de acordo com o exposto nas 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 27: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	5 854 117,65	6 220 000,00	-365 882,35	-5,88%
Diferimentos	1 410 000,00	1 410 000,00	-	-
Outras Contas a Pagar	127 113,39	119 814,25	7 299,14	6,09%
Total	7 391 231,04	7 749 814,25	-358 583,21	-4,63%

unidade: euros

De relevar que o decréscimo verificado de 0,36M€ no Passivo Não Corrente traduz, especialmente, o peso da transferência para “Financiamentos Obtidos” de Curto Prazo referente ao total a amortizar em março de 2024 do Desembolso do IHRU/BEI.

2.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,94M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição de 1,17M€ face ao verificado no final do exercício de 2022, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada a efetuar em março de 2024 no âmbito do Desembolso IHRU/BEI, tendo em consideração a amortização adicional verificada no presente trimestre;
- ii. A rubrica de “Outras Contas a Pagar”, no total de 0,46M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores em 2023, em cerca de 0,28M€, referentes à previsão do mês de férias, do subsídio de férias e ¼ do subsídio de natal a pagar em 2023, bem como a ¼ 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;

- iii. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,82M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,75M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como proveito, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 28: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fornecedores	162 825,19	40 322,02	122 503,17	303,81%
Estado e Outros Entes Públicos	68 494,60	120 641,66	-52 147,06	-43,22%
Financiamentos Obtidos	365 882,35	2 500 000,00	-2 134 117,65	-85,36%
Fornecedores de Investimentos	58 520,33	34 481,82	24 038,51	69,71%
Outras Contas a Pagar	463 097,35	339 545,91	123 551,44	36,39%
Diferimentos	820 213,94	70 946,04	749 267,90	1056,11%
Total	1 939 033,76	3 105 937,45	-1 166 903,69	-37,57%

unidade: euros

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

- O total registado nas contas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimento” corresponde às dívidas a fornecedores cujo pagamento não foi efetuado até 31 de março de 2023;
- Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor de 0,07M€ referente a pagar ao Estado associado a IRS, IRC, IVA e contribuições.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no primeiro trimestre de 2023, no valor positivo de 0,31M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambos face ao registado no período homólogo de 2022. Deste modo, se no caso dos rendimentos, a variação de 24,75% é justificada, principalmente, pelo aumento das rubricas associadas às prestações de serviços (dada a execução do Contrato Mandato celebrado com o Município do Porto), relativamente aos gastos, o aumento de 18,56% reflete o acréscimo das rubricas de “Gastos com Pessoal” e “Juros e Gastos Similares Suportados”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

Tabela 29: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.03.2023	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendimentos	1 378 362,11	1 104 936,63	273 425,48	24,75%
Impostos, Contribuições e Taxas	-	21,65	21,65	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	275 869,91	194 712,71	81 157,20	41,68%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	765 020,01	706 140,23	58 879,78	8,34%
Variação nos Inventários da Produção	166 178,38	176 251,16	-10 072,78	-5,72%
Outros Rendimentos	171 293,81	27 810,88	143 482,93	515,92%
Gastos	1 073 058,80	905 066,02	167 992,78	18,56%
Fornecimentos e Serviços Externos	440 683,91	552 967,88	-112 283,97	-20,31%
Gastos com o Pessoal	400 069,72	298 086,88	101 982,84	34,21%
Imparidade de Dívidas a Receber (perdas)	117 200,00	-	117 200,00	-
Outros Gastos	14 118,13	7 647,40	6 470,73	84,61%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	40 002,46	43 163,03	-3 160,57	-7,32%
Juros e Gastos Similares Suportados	60 984,58	3 200,83	57 783,75	1805,27%
Resultado Líquido	305 303,31	199 870,61	105 432,70	52,75%

unidade: euros

3.1 Rendimentos

3.1.1 Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,28M€, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis. De notar que para o incremento das rendas obtidas face ao contabilizado no primeiro trimestre de 2022 contribui, principalmente:

- i. 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);
- ii. A celebração do Contrato de Mandato Administrativo com o Município do Porto, e respetivo aditamento, em 2022, através do qual a Porto Vivo, SRU é encarregue da conservação e

reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível, bem como da instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas ao Aviso de Publicação do PRR - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como a todos os demais programas e avisos que venham a ser publicados e que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana.

Tabela 30: Prestações de Serviços

Rubrica	31.03.2023	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	59 543,57	48 224,38	11 319,19	23,47%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	4 297,20	4 297,20	-	-
Frações B e D - Rua de Miragaia	2 094,69	2 094,69	-	-
Fração D - Rua Comércio do Porto	1 212,00	1 212,00	-	-
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	3 005,40	-	3 005,40	-
Imóveis - Rua do Heroísmo	2 994,90	2 994,90	-	-
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	46,02	-	46,02	-
Imóveis da Lomba	7 206,47	-	7 206,47	-
Programa de Reatamento Definitivo - Morro da Sé	38 686,89	37 625,59	1 061,30	2,82%
Operação A	3 818,52	3 818,52	-	-
Operação B	1 491,69	1 491,69	-	-
Operação C	3 619,32	3 619,32	-	-
Operação E1	3 524,22	3 524,22	-	-
Operação E2	6 051,72	5 533,72	518,00	9,36%
Operação F	1 717,35	1 717,35	-	-
Operação G	7 433,22	7 585,92	-152,70	-2,01%
Operação H	11 030,85	10 334,85	696,00	6,73%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	142 274,40	100 975,51	41 298,89	40,90%
Gestão de Imóveis do Município do Porto	57 358,94	45 512,82	11 846,12	26,03%
Contrato de Mandato	16 693,00	-	16 693,00	-
Total	275 869,91	194 712,71	81 157,20	41,68%

unidade: euros

3.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, bem como o estipulado no quarto aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,27M€ referente ao subsídio à exploração à Sociedade devido 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 “1.º Direito”.

Esta rubrica contempla, ainda, o valor de 0,50M€ referente a ¼ das transferências correntes devidas e 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 0,17M€, reflete os gastos com o processo de reabilitação da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, bem como, e principalmente, dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com 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 acréscimo face ao verificado a 31 de março de 2022, tendo em consideração, principalmente, o reconhecimento como rendimento (ainda que com o registo de uma imparidade) do valor de 0,12M€ referente à penalização efetuada ao Parceiro Privado do processo de reabilitação da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual por parte deste. Acresce, ainda, o total de 0,03M€ associado à penalização ao Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, nos termos da prorrogação de prazo para conclusão da operação aprovada em 2022.

Tabela 31: Outros Rendimentos

Rubrica	31.03.2023	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	19 296,45	26 865,73	-7 569,28	-28,17%
Fração A - Rua das Flores	-	12 264,00	-12 264,00	-100,00%
Frações A – Rua Comércio do Porto	223,62	670,86	-447,24	-66,67%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	1 344,60	1 344,60	-	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	17 728,23	12 586,27	5 141,96	40,85%
Operação A	1 575,00	1 575,00	-	-
Operação B	2 689,23	2 689,24	-0,01	-
Operação C	2 310,00	-	2 310,00	-
Operação E1	2 856,93	2 856,93	-	-
Operação E2	3 508,62	3 508,64	-0,02	-
Operação F	634,80	634,80	-	-
Operação G	4 153,65	1 321,66	2 831,99	214,28%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	-	338,47	-338,47	-100,00%
Indemnizações	147 200,00	-	147 200,00	-
Outros Rendimentos	4 797,36	606,68	4 190,68	690,76%
Total	171 293,81	27 810,88	143 482,93	515,92%

unidade: euros

3.2 Gastos

3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,44M€, 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 a 31 de março de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,11M€ dos FSE suportados, sendo que do total de 0,44M€ registado, 0,17M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 0,16M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução Contrato de Mandato, bem como à cobrança de rendas afetas ao programa Porto com Sentido, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,12M€, conclui-se por uma diminuição das despesas desta natureza em cerca de 0,12M€, com principal destaque, para a inerente à rubrica de “Organização de Eventos²”, tendo em consideração que em 2022 a Sociedade participou no MIPIM.

² Incluída na rubrica de “Trabalhos Especializados”.

Tabela 32: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.03.2023			31.03.2022			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	163 161,82	37%	163 161,82	-	-	173 233,63	31%	173 233,63	-	-	-	-
Serviços Especializados	81 634,57	19%	3 016,56	16 693,00	61 925,01	240 799,62	44%	3 379,06	37 444,96	199 976,60	-138 050,59	-69%
Trabalhos Especializados	35 379,28	8%	3 016,56	3 290,00	29 072,72	195 662,68	35%	3 379,06	5 550,00	186 733,62	-157 660,90	-84%
Publicidade	13 408,33	3%	-	-	13 408,33	2 517,13	0%	-	2 517,13	10 891,20	4 057,12	433%
Vigilância e Segurança	995,37	0%	-	-	995,37	5 052,49	1%	-	31 894,96	5 052,49	-	-
Honorários	2 170,36	0%	-	-	2 170,36	31 894,96	6%	-	-	2 170,36	-	-
Comissões	12 300,00	3%	-	-	12 300,00	-	0%	-	-	12 300,00	-	-
Conservação e Reparação	15 514,33	4%	-	13 403,00	2 111,33	4 868,54	1%	-	-	4 868,54	-2 757,21	-57%
Outros Serviços Especializados	1 866,90	0%	-	-	1 866,90	803,82	0%	-	-	803,82	1 063,08	132%
Materiais de Consumo	4 855,01	1%	4 855,01	-	-	17 121,08	3%	-	-	17 121,08	-12 266,07	-77%
Peças, Ferr e Utensílios de Desgaste Rápido	18,29	0%	-	-	18,29	-	0%	-	-	-	18,29	-
Livros e Documentação Técnica	27,05	0%	-	-	27,05	-	0%	-	-	-	27,05	-
Material de Escritório	1 649,49	0%	-	-	1 649,49	790,75	0%	-	-	790,75	858,74	109%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	120,00	0%	-	-	120,00	110,00	0%	-	-	110,00	10,00	9%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	37,97	0%	-	-	37,97	26,89	0%	-	-	26,89	11,08	41%
Medicamentos e artigos para a saúde	3 002,21	1%	3 002,21	-	-	16 193,44	3%	-	-	16 193,44	-13 191,23	-81%
Outros	2 337,20	1%	2 337,20	-	-	1 899,44	0%	-	-	1 899,44	437,76	23%
Energia e Fluidos	1 154,94	0%	-	-	1 154,94	1 259,44	0%	-	-	1 259,44	-104,50	-8%
Electricidade	717,57	0%	-	-	717,57	361,46	0%	-	-	361,46	356,11	99%
Combustíveis e Lubrificantes	464,69	0%	-	-	464,69	278,54	0%	-	-	278,54	186,15	67%
Água	1 518,98	0%	1 518,98	-	-	3 088,30	1%	-	-	3 088,30	-1 569,32	-51%
Deslocações, Estadas e Transportes	1 356,00	0%	1 356,00	-	-	2 886,55	1%	-	-	2 886,55	-1 530,55	-53%
Outros	162,98	0%	162,98	-	-	201,75	0%	-	-	201,75	-38,77	-19%
Serviços Diversos	187 176,33	42%	142 588,23	44 588,10	116 925,81	100 877,51	21%	100 877,51	15 948,30	28 639,80	180%	
Rendas e Aluguers	178 863,84	41%	142 588,23	36 275,61	105 173,64	100 877,51	19%	100 877,51	4 296,13	31 979,48	744%	
Comunicação	213,69	0%	-	-	213,69	2 104,13	0%	-	-	2 104,13	-1 890,44	-90%
Seguros	2 859,21	1%	-	-	2 859,21	2 080,32	0%	-	-	2 080,32	778,89	37%
Contencioso e Notariado	535,00	0%	-	-	535,00	702,68	0%	-	-	702,68	-167,68	-24%
Despesas de Representação	609,15	0%	-	-	609,15	440,00	0%	-	-	440,00	169,15	36%
Limpeza Higiene e Conforto	3 644,10	1%	3 644,10	-	-	6 086,84	1%	-	-	6 086,84	2 442,74	40%
Outros Serviços	451,34	0%	451,34	-	-	238,20	0%	-	-	238,20	213,14	89%
TOTAL	440 683,91	100%	166 178,38	159 281,23	115 224,30	552 967,88	100%	176 612,69	138 322,47	238 032,72	-128 808,42	-53%

unidade: euros

3.2.2 Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2023 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 41 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2022, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A contratação de três técnicos superiores para integrar a Direção de Habitação, designadamente, a equipa que gere o Programa Porto com Sentido, bem como a equipa afeta ao Programa 1.º Direito e Ilhas;
- ii. A contratação de um assistente técnico para integrar a Direção de Operações, com vista a reforçar o apoio administrativo na área do cadastro;
- iii. A cessação do acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto celebrado em 2022, associado à contratação de um técnico superior para integração na Direção de Operações.

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,10M€ justificado pelas admissões acima mencionadas, acrescidas daquelas que ocorreram entre abril e dezembro de 2022, bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais objeto de apreciação e implementação em 2022 e 2023 face ao acréscimo de atividade e de responsabilidade dos trabalhadores da Sociedade e à legislação aplicável, conforme apresentado no quadro seguinte.

Tabela 33: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2023	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Remunerações	317 305,14	237 221,48	80 083,66	33,76%
Encargos Sobre Remunerações	71 481,51	52 779,93	18 701,58	35,43%
Seguros	8 674,31	6 325,35	2 348,96	37,14%
Outros	2 608,76	1 760,12	848,64	48,21%
Total	400 069,72	298 086,88	101 982,84	34,21%

unidade: euros

3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)

No presente trimestre, e por comunicação datada de 25 de janeiro de 2023, foi aplicada uma penalização ao Parceiro Privado da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual, e no valor total de 0,12M€, sendo a mesma registada como rendimento. Não obstante, e tendo em consideração que em 2022 foi registada uma imparidade referente ao valor devido por aquele, consubstanciado na entrega à Porto Vivo SRU de duas frações reabilitadas por contrapartida da alienação da parcela 12 do Quarteirão do Souto, é entendimento que a probabilidade de

incobrável desta dívida é semelhante, razão pela qual se regista uma imparidade associada a esta penalização.

3.2.4 Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,01M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, além de impostos e quotizações, os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no ponto “Propriedades de Investimento” do Ativo, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabela 34: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2021	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Eletricidade	638,24	533,93	104,31	19,54%
Água	499,49	336,72	162,77	48,34%
Seguros	1 346,04	1 273,48	72,56	5,70%
Condomínio	-	753,75	-753,75	-100,00%
Limpeza	383,50	1 122,12	-738,62	-65,82%
Conservação e Manutenção	585,91	1 123,50	-537,59	-47,85%
Outros	819,93	361,82	458,11	126,61%
Total	4 273,11	5 505,32	-1 232,21	-27,38%

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 despesas suportadas representam cerca de 5,42% daquelas.

3.2.5 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 0,04M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se uma diminuição face ao contabilizado no período homólogo de 2022, tendo em consideração, principalmente, a passagem, no exercício de 2022, de prédios para propriedades de investimento em curso e que, por esse motivo, não estão sujeitos a depreciações.

3.2.6 Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de cerca de 0,06M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz 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 e para a variação registada face ao primeiro trimestre de 2022, contribui, principalmente, a variação positiva da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), não obstante a amortização de 1,54M€ verificada em 2022 ter atenuado o respetivo efeito. De relevar que a amortização efetuada no presente ano, no total de 2,50M€. apenas terá impacto nos juros suportados nos próximos trimestres.

Tabela 35: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.03.2023	31.03.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	59 724,63	2 783,88	56 940,75	2045,37%
Comissões Bancárias	1 250,01	416,67	833,34	200,00%
Outros Juros	9,94	0,28	9,66	3450,00%
Total	60 984,58	3 200,83	57 783,75	1805,27%

unidade: euros

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no primeiro trimestre de 2023 relativamente ao que foi orçamentado. Deste modo, e tendo em consideração a primeira revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 7 de fevereiro de 2023, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto (ainda que ajustado com as diferentes alterações orçamentais permutativas aprovadas). De notar que aquela revisão visou, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- i. O acréscimo das receitas associadas a rendas, dada a celebração de contrato de arrendamento referente à fração comercial sita na Rua das Flores, bem como a transmissão da posição contratual do senhorio no âmbito da aquisição de imóveis pertencentes à Unidade de Intervenção da Lomba;
- ii. A revisão do procedimento de reabilitação de Unidades Patrimoniais (imóveis que integraram a propriedade da Porto Vivo, SRU através da operação de aumento de capital) face ao que estava previsto, com decréscimo do valor das receitas a obter com vendas no ano de 2023 e com aumento das despesas;
- iii. A reprogramação financeira e temporal dos projetos de reabilitação urbana em curso ou já aprovados no Plano Plurianual de Investimento 2023-2027, bem como a inserção de um novo projeto associado à aquisição de uma ilha na Rua das Antas;
- iv. A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o previsto no respetivo Contrato de Financiamento, tendo em consideração, principalmente, a receita obtida em 2022 com a alienação dos prédios adquiridos com vista à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé;
- v. A transição de compromissos não executados em 2022, com principal incidência para as despesas associadas à empreitada de reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a colmatar através das verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI;
- vi. A inscrição de despesas não inscritas 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 previsto, sendo o respetivo défice, 3,03M€, colmatado, essencialmente, através da aplicação de saldos de gerência transitados de 2022, apresentando, igualmente, um impacto negativo de cerca 0,43M€ no resultado líquido a obter previsivelmente no exercício de 2023 face ao aprovado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, dado, essencialmente, ao aumento das rubricas de pessoal e aquisição de bens e serviços afeta ao funcionamento corrente.

4.1 Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 36, assiste-se a um recebimento de 23,3% do total das receitas previstas para o exercício de 2023, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 32,1% das despesas orçamentadas. No final do primeiro trimestre de 2023, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 1,97M€, colmatado através da utilização de saldos de gerência de 2022 (de acordo com aprovado), tendo em consideração, principalmente, a amortização do Desembolso do IHRU/BEI no total de 2,50M€.

Tabela 36: Saldo Orçamental³

Rubrica	Previsão / Dotação			Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Revisão Orçamental	31.03.2023	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7) = (5) / (3)
Receitas	13 131 888	14 241 315	14 241 315	3 526 650	3 311 545	215 105	23,3%
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	-	50,0%
Conjuro Programa (ORU's Porto com Senção 1º Direito)	1 484 212	1 484 212	1 484 212	312 257	247 369	64 889	16,7%
Venda de Imóveis	2 300 000	2 000 000	2 000 000	-	-	-	0,0%
Comparticipações Comunitárias	3 930 713	5 139 265	5 139 265	1 751 916	1 751 916	-	34,1%
Rendas (Propriedade SRU)	340 022	531 655	531 655	118 187	108 526	9 661	20,4%
Rendas (Gestão SRU)	1 082 271	1 082 271	1 082 271	209 380	196 473	12 906	18,2%
Prestação de Serviços	1 739 000	1 739 000	1 739 000	3 667	-	3 667	0,0%
Outras Receitas	255 670	264 932	264 932	131 242	7 260	123 982	2,7%
Despesas	12 308 085	16 449 481	16 449 481	5 548 816	5 277 292	270 724	32,1%
Despesas com Pessoal	1 758 344	1 801 073	1 838 874	315 792	269 935	45 857	14,7%
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	6 559	6 559	6 559	-	-	-	0,0%
Aquisições de Bens e Serviços	3 545 326	3 751 705	3 713 904	311 913	252 148	59 766	6,8%
Amortização de Financiamentos Obtidos	1 000 000	2 954 118	2 954 118	2 500 000	2 500 000	-	84,6%
Juros de Financiamentos Obtidos	316 394	238 221	238 221	60 626	60 626	-	25,4%
Outros Encargos Financeiros	10 691	10 691	10 691	1 058	1 058	-	9,9%
Impostos e Taxas	374 128	556 186	556 186	35 809	35 809	-	6,4%
Investimento em Reabilitação Urbana	4 943 006	6 771 970	6 771 970	2 318 295	2 153 489	164 806	31,8%
Outros Investimentos	115 947	121 268	121 268	2 208	1 913	295	1,6%
Outras Despesas	237 690	237 690	237 690	2 314	2 314	-	1,0%
Saldo	873 803	-2 208 146	-2 208 146		-1 965 746,70		

unidade: euros

4.1.1 Receitas

O valor total de 3,31M€ relativo a receitas obtidas no primeiro trimestre de 2023 traduz uma execução de 23,3% do total anual previsto, do qual 1,00M€ correspondem à transferência corrente do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, 0,25M€ são inerentes ao subsídio à exploração recebido e 1,75M€ refletem a participação pelo PRR na aquisição de imóveis pertencentes à Unidade de Intervenção da Lomba e do imóvel sito na Rua de Francos.

4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 5,28M€, dos quais 2,50M€ correspondem a amortização do Desembolso IHRU/BEI e 2,15M€ totalizam os investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana, a Sociedade apresenta uma execução de 32,1% do orçamento para 2023, estando a

³ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2022 transitado.

mesma de acordo com o estimado para o presente trimestre.

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 31,59% do mesmo, conforme destacado na tabela seguinte. Conforme é possível verificar, o projeto referente à Unidade de Intervenção da Lomba, bem como o associado ao edifício da Rua de Francos apresentam uma taxa relativamente elevada, tendo em consideração as aquisições efetuadas no trimestre. Por sua vez, o referente à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, traduz a execução da empreitada, esperando-se que no final do primeiro semestre a execução esteja próxima de 100%.

Tabela 37: Execução de Projetos com Investimento Plurianual

Projeto	Valor Previsto 2023	Valor Executado 2023	Taxa de Execução
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo Morro Sé	575 023,00	62 745,09	10,91%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	483 634,00	-	0,00%
Santa Clara	329 408,00	-	0,00%
Lomba	3 172 925,00	684 387,02	21,57%
Unidades Patrimoniais			
Lapa e Heroísmo	203 057,00	7 213,95	3,55%
Mouzinho da Silveira	16 605,00	-	0,00%
Heroísmo, 185	59 611,00	-	0,00%
Lapa, 32 a 60	69 495,00	-	0,00%
Outras Áreas			
Francos	1 815 001,00	1 409 566,57	77,66%
Antas	125 785,00	-	0,00%
Saldo	6 850 539,00	2 163 912,63	31,59%

unidade: euros

4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro trimestre de 2023, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 4,39M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2022 (6,22M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,13M€) e o Saldo Orçamental atual (-1,97M€), conforme o exposto seguidamente.

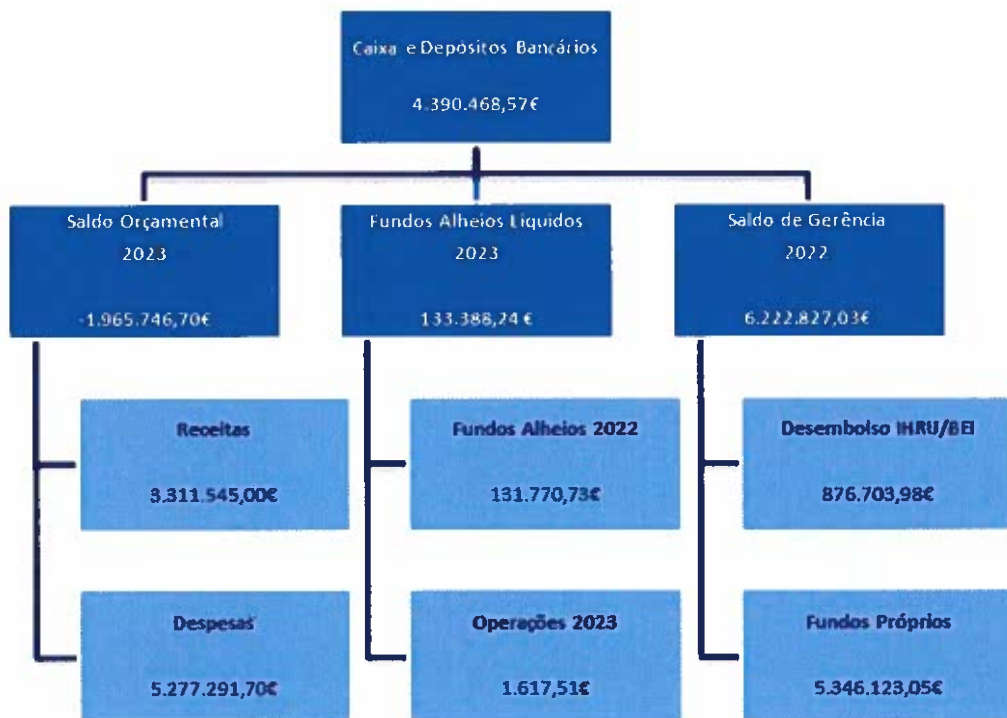


Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁴

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipula o quarto aditamento ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado "Porto com Sentido", bem como pela execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1.º Direito | Ilhas, receberia um subsídio à exploração global, no ano de 2023, de 1.484.212€.

Assim, com a execução das referidas atividades ao longo do primeiro trimestre de 2023, 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 71% dos subsídios contratualizados para o primeiro trimestre (1/4 do valor anual estipulado), evidenciando, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

⁴ 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€.

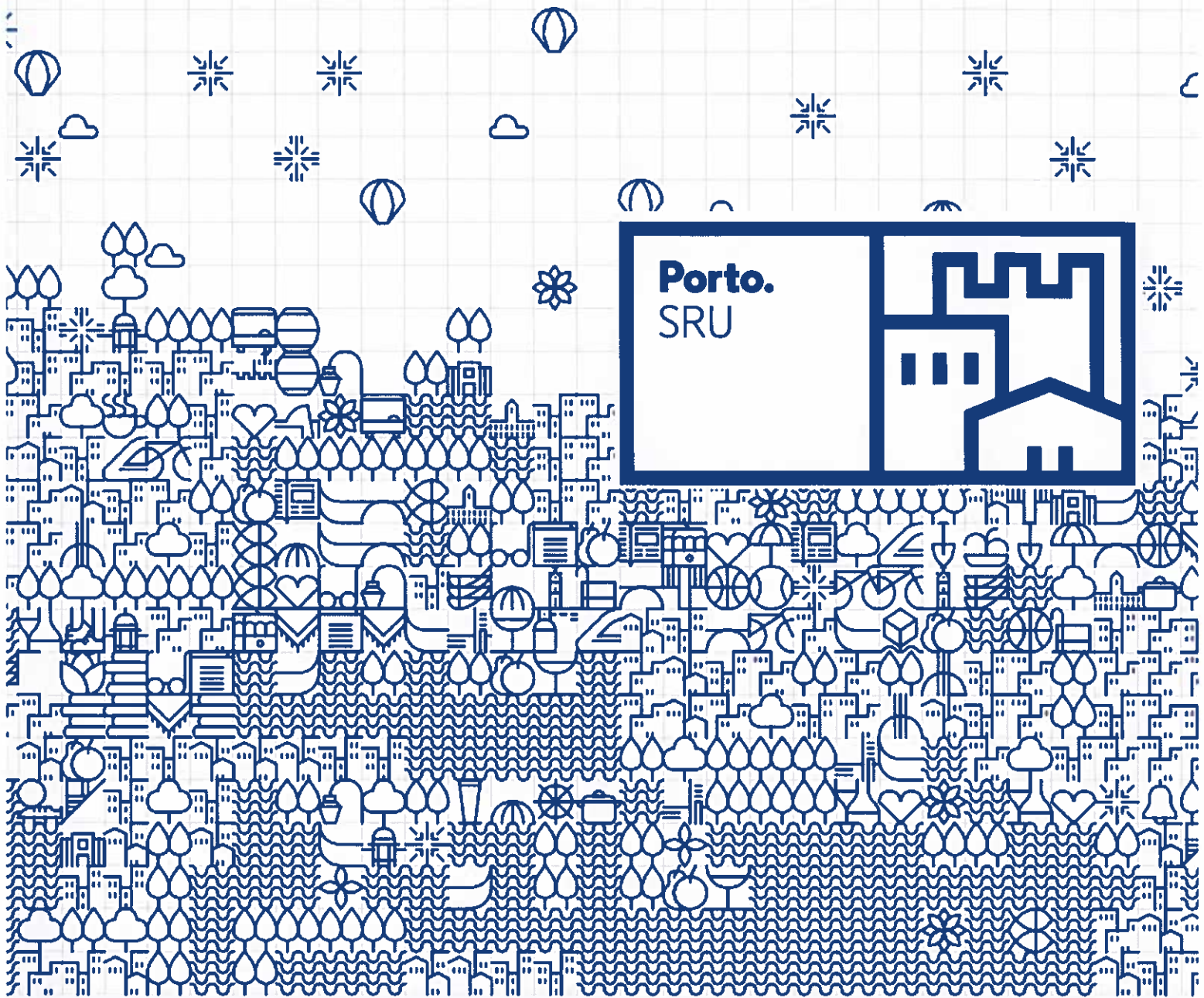
Tabela 38: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Anual Acordado	Subsídio à Exploração Devido	Despesas Suportadas	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
				Valor	%	
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3) - (2)	(5) = (3) / (2)	(6)
ORU Campanhã - Estação	247 810,00	61 952,50	50 733,09	-11 219,41	82%	50 733,09
ORU Corujeira	247 810,00	61 952,50	50 758,29	-11 194,21	82%	50 758,29
Porto com Sentido	411 161,00	102 790,25	71 751,19	-31 039,06	70%	71 751,19
1.º Direito Ilhas	577 431,00	144 357,75	91 777,44	-52 580,31	64%	91 777,44
Total	1 484 212,00	371 053,00	265 020,01	-106 032,99	71%	265 020,01

unidade: euros

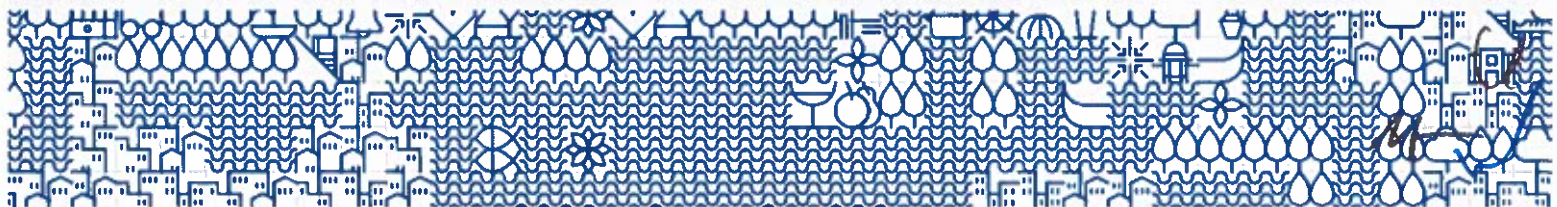
Por outro lado, no seguimento da celebração do 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, foi atribuída à Porto Vivo, SRU a gestão de vários imóveis afetos ao regime de arrendamento acessível de que o Município do Porto é proprietário, sendo as rendas cobradas consideradas como receitas próprias da Sociedade, com vista a fazer face às ações de manutenção corrente dos imóveis e à cobertura dos respetivos custos de estrutura.

Deste modo, no primeiro trimestre de 2023 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 72.269,87€, e foram reconhecidas como rendimento rendas no valor acumulado de 57.358,94€, o que equivale a uma execução de 126% da atividade. Contudo, tendo em consideração que a Sociedade não tem controlo sobre as receitas dos imóveis que foram transferidos para a Sociedade já ocupados, bem como do seu estado de conservação, esta diferença não pode ser imputável à Porto Vivo, SRU devendo, assim, considerar-se uma execução “Eficiente” da atividade. Dado que estão a ser desenvolvidos os projetos de reabilitação de vários imóveis, com vista ao seu arrendamento futuro, a Sociedade espera, por isso, que as rendas a obter sejam suficientes para fazer face aos custos associados a esta atividade.



05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



Unidade: euros

Tabela 39: Balanço

Balanço Individual em 31 de março de 2023		
Rubricas	Datas	
	31/03/2023	31/12/2022
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	68 307,54	69 967,94
Propriedades de investimento	10 744 811,76	8 654 753,67
Ativos intangíveis	28 040,28	35 100,82
Outros Ativos financeiros	3 473,65	2 721,14
	10 844 633,23	8 762 543,57
Ativo corrente		
Inventários	6 246 701,06	6 080 522,68
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsados	314 888,53	0,00
Cientes, contribuintes e utentes	29 110,96	25 175,36
Estado e outros entes públicos	10 416,24	86 159,68
Outras contas a receber	32 829,52	15 292,37
Diferimentos	40 518,51	53 542,64
Caixa e depósitos bancários	4 390 468,57	6 354 597,76
	11 064 933,39	12 615 290,49
Total do ativo	21 909 566,62	21 377 834,06
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	200 317,16	142 890,17
Resultados transitados	1 105 662,41	14 549,66
Outras variações no Património Líquido	2 585 410,42	833 494,27
Resultado líquido do período	305 303,31	1 148 539,74
Total do património líquido	12 579 301,82	10 522 082,36
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	5 854 117,65	6 220 000,00
Diferimentos	1 410 000,00	1 410 000,00
Outras contas a pagar	127 113,39	119 814,25
	7 391 231,04	7 749 814,25
Passivo corrente		
Fornecedores	162 825,19	40 322,02
Estado e outros entes públicos	68 494,60	120 641,66
Financiamentos obtidos	365 882,35	2 500 000,00
Fornecedores de investimentos	58 520,33	34 481,82
Outras contas a pagar	463 097,35	339 545,91
Diferimentos	820 213,94	70 946,04
	1 939 033,76	3 105 937,45
Total do passivo	9 330 264,80	10 855 751,70
Total do património líquido e do passivo	21 909 566,62	21 377 834,06

Unidade: euros

Tabela 40: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 31 de março de 2023		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	31/03/2023	31/03/2022
Impostos, contribuições e taxas	0,00	21,65
Vendas	0,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	275 869,91	194 712,71
Transferências e subsídios correntes obtidos	765 020,01	706 140,23
Variação nos inventários da produção	166 178,38	176 251,16
Trabalhos para a própria entidade	0,00	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-440 683,91	-552 967,88
Gastos com o pessoal	-400 069,72	-298 086,88
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-117 200,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00
Outros rendimentos	171 293,81	27 810,88
Outros gastos	-14 118,13	-7 647,40
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	406 290,35	246 234,47
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-40 002,46	-43 163,03
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas)	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	366 287,89	203 071,44
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-60 984,58	-3 200,83
Resultado antes de impostos	305 303,31	199 870,61
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	305 303,31	199 870,61