



# Relatório e Contas

1.º Semestre de 2019

Aprovado  
10.9.2019

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Porto, 2019

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050-417 Porto

[www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)

A handwritten signature in black ink, followed by a checkmark, located in the bottom right corner of the page.

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

**Relatório e Contas do 1.º Semestre de 2019**

Aprovado em Conselho de Administração em 10 de setembro de 2019.





## Índice

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO DO 1.º SEMESTRE DE 2019</b>	<b>11</b>
<b>I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL</b>	<b>13</b>
1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social	15
2. Linhas de Ação	17
<b>II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º SEMESTRE DE 2019</b>	<b>19</b>
1. Introdução	21
2. Intervenção Física no Território	22
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	23
2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	28
2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	28
2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	30
2.5. Síntese do Património Reabilitado	33
3. Intervenção Imaterial	35
3.1. Loja da Reabilitação Urbana	35
3.2. Divulgação do Projeto dinamizado pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico	36
4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	37
4.1. Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”	37
4.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	39
5. Formação Interna	40
6. Síntese	40
<b>RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º SEMESTRE DE 2019</b>	<b>43</b>
1. Introdução	45

M  
✓  
4



<b>2. Assembleia Geral</b>	<b>46</b>
<b>3. Situação Patrimonial</b>	<b>47</b>
<b>3.1. Ativo</b>	<b>47</b>
<b>3.1.1. Ativo Não Corrente</b>	<b>48</b>
<b>3.1.2. Ativo Corrente</b>	<b>48</b>
<b>3.1.2.1. Inventários</b>	<b>49</b>
<b>3.1.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes</b>	<b>50</b>
<b>3.1.2.3. Estado e Outros Entes Públicos</b>	<b>50</b>
<b>3.1.2.4. Acionistas</b>	<b>50</b>
<b>3.1.2.5. Outras Contas a Receber</b>	<b>51</b>
<b>3.1.2.6. Diferimentos</b>	<b>51</b>
<b>3.1.2.7. Caixa e Depósitos Bancários</b>	<b>51</b>
<b>3.2. Passivo</b>	<b>52</b>
<b>3.2.1. Passivo não Corrente</b>	<b>53</b>
<b>3.2.1.1. Financiamentos Obtidos</b>	<b>53</b>
<b>3.2.2. Passivo Corrente</b>	<b>53</b>
<b>3.2.2.1. Fornecedores</b>	<b>54</b>
<b>3.2.2.2. Estados e Outros Entes Públicos</b>	<b>54</b>
<b>3.2.2.3. Outras Contas a Pagar</b>	<b>54</b>
<b>3.2.2.4. Diferimentos</b>	<b>54</b>
<b>4. Apuramento de Resultados</b>	<b>55</b>
<b>4.1. Rendimentos</b>	<b>55</b>
<b>4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas</b>	<b>56</b>
<b>4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos</b>	<b>56</b>
<b>4.1.3. Variação nos Inventários da Produção</b>	<b>57</b>
<b>4.1.4. Trabalhos Para a Própria Entidade</b>	<b>57</b>
<b>4.1.5. Outros Rendimentos</b>	<b>57</b>



4.2. Gastos	58
4.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos	59
4.2.2. Gastos com o Pessoal	60
4.2.3. Outros Gastos	60
4.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	61
4.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados	61
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>63</b>
<b>EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DO 1.º SEMESTRE DE 2019</b>	<b>67</b>
5. Introdução	69
5.1. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	69
5.2. Execução Orçamental	71
5.2.1. Receitas	72
5.2.1.1. Transferências dos Acionistas	72
5.2.1.2. Vendas	72
5.2.2. Despesas	73
5.2.2.1. Investimento e Impostos	73
5.2.2.2. Indemnizações	74
5.2.2.3. Pessoal	74
5.3. Execução Orçamental - Caixa e Depósitos Bancários	74

*M*  
*✓*  
*u*



## Índice de Figuras

Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	23
Figura 2: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial	24
Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de junho de 2019	27
Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos	75

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	30
Gráfico 2: Contratos de Arrendamento em vigor no primeiro semestre de 2019 – Programa de	31
Gráfico 3: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	32
Gráfico 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento dos Imóveis sob Propriedade da Porto Vivo, SRU	34
Gráfico 5: Formações frequentadas pelos colaboradores e temas abordados (em %)	40
Gráfico 6: Variação nos Inventários da Produção	57

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Estado-da-Arte das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	26
Tabela 2: N.º de atendimentos realizados pela Loja de Reabilitação Urbana	35
Tabela 3: Balanço Sintético	47
Tabela 4: Ativo	47
Tabela 5: Ativo Não Corrente	48
Tabela 6: Ativo Corrente	49
Tabela 7: Inventários	50
Tabela 8: Caixa e Depósitos Bancários	52
Tabela 9: Passivo	52
Tabela 10: Passivo Corrente	53
Tabela 11: Demonstração dos Resultados	55
Tabela 12: Processos de Licenciamento	56
Tabela 13: Outros Rendimentos	58
Tabela 14: Fornecimentos e Serviços Externos	59
Tabela 15: Gastos com o Pessoal	60
Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados	61
Tabela 17: Balanço	65
Tabela 18: Demonstração de Resultados por Naturezas	66
Tabela 19: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e o Apurado	70
Tabela 20: Execução do Orçamento	71





## **Lista de Abreviaturas**

**ARU** – Área de Reabilitação Urbana

**ARUCHP** – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

**BEI** – Banco Europeu de Investimento

**CHP** – Centro Histórico do Porto

**CHPPM** – Centro Histórico do Porto Património Mundial

**CMP** – Câmara Municipal do Porto

**DE** – Documento Estratégico

**DMU** – Direção Municipal do Urbanismo

**DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte

**FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

**GAU** – Unidade de Gestão de Área Urbana

**GGCH** – Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

**ICS/ULisboa** – Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa

**IGF** – Inspeção-Geral de Finanças

**IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

**IRC** – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

**IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado

**LRU** – Loja de Reabilitação Urbana

**NRAU** – Nova Lei do Arrendamento Urbano

**ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)

**ORU** – Operação de Reabilitação Urbana

**PM** – Património Mundial

**RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal

**SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana

**UI** – Unidade de Intervenção

*Handwritten marks:*  
A stylized signature or mark at the top.  
A checkmark below it.  
A vertical line or mark at the bottom.

M

## **RELATÓRIO DE GESTÃO DO 1.º SEMESTRE DE 2019**

M  
✓  
H



## I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

M  
✓  
U

14



## 1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, alterada pela Lei n.º 53/2014, de 25 de agosto e, mais recentemente, pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho.

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

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

Conforme exposto no n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 6 de março de 2019, a Porto Vivo, SRU tem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

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

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

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

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



- “a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- e) elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
- f) adquirir, alinear ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob a sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
- j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*
- k) prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
- l) exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da sociedade;*





*m) todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob a sua gestão.”*

Estas competências têm por objeto todos os edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas integrados nas áreas das operações de reabilitação urbana sob a sua gestão, com exceção dos edifícios destinados a habitação de interesse social, conforme revela o n.º 5 do art.º 3.º dos Estatutos.

## **2. Linhas de Ação**

- Reabilitação de diversas parcelas com vista à criação de uma Residência de Estudantes no Quarteirão da Bainharia e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Quarteirão dos Pelames, e lançamento de novos concursos;
- Promoção de concurso de arrendamento de frações habitacionais resultantes do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- Promoção das empreitadas de reabilitação nas Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- Reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto;
- Gestão e coordenação da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação, na sequência da aprovação da proposta de designação da Porto Vivo, SRU como entidade gestora em Reunião Pública do Executivo Municipal de 28 de junho de 2019, e aprovação em sede de reunião extraordinária de 8 de julho de 2019 da Assembleia Municipal do Porto;
- Contribuição para a execução do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, em articulação com a Câmara Municipal do Porto.

MA  
✓  
4



## II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º SEMESTRE DE 2019

M  
V  
L

M ✓



## 1. Introdução

O presente Relatório de Atividades pretende apresentar o Estado-da-Arte dos principais projetos materiais e imateriais desenvolvidos pela Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2019.

Importa ter em conta que a partir de junho de 2018, após a avocação pelo Município do Porto<sup>1</sup> das competências que se encontravam delegadas na Porto Vivo, SRU relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, a área de intervenção da sociedade circunscrevia-se às Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

De realçar ainda que, a 28 de dezembro de 2018, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto adquiriu participação social que o IHRU, I.P. detinha na Porto Vivo, SRU, passando a deter a totalidade do capital social, e, em consequência, a Sociedade passou a integrar o setor empresarial local.

Face a esta aquisição, na sequência da proposta da Câmara Municipal de 5 de fevereiro de 2019 e da deliberação da Assembleia Municipal de 25 de fevereiro de 2019, a 6 de março do corrente, a Assembleia Geral da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., aprovou os respetivos estatutos, nos termos dos quais se permite a delegação das competências inerentes à coordenação e gestão de operações de reabilitação urbana, com exceção das relativas à gestão urbanística e fiscalização.

Finalmente, de referir que por deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 28 de junho, a Porto Vivo, SRU foi designada entidade gestora da reabilitação da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã — Estação, tendo-lhe sido delegados os poderes correspondentes com exceção dos poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, bem como fiscalização.

Neste contexto são evidenciados neste relatório os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Sociedade, quer na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto,

<sup>1</sup> Conforme aprovação em reunião do Executivo Municipal de 6 de março de 2018 e deliberação da Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018.

M  
✓  
4



particularmente no que respeita às Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, quer no contexto das Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais é realçada a atuação da Loja de Reabilitação Urbana e os trabalhos desenvolvidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico, bem como o processo de divulgação e promoção da atividade da Sociedade.

Mais se releva, no período em análise, a continuação da reflexão sustentada sobre os Sítios Património Mundial através da participação da Porto Vivo, SRU na execução do Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, que contribuirá, igualmente, para a revisão do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial.

## **2. Intervenção Física no Território**

Como resulta do que antecede, com a assunção das funções de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARUCHP) pelo Município do Porto, a atividade da Porto Vivo, SRU ficou limitada às 32 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado. A partir de 6 de março, a Sociedade deixou de ter competências no âmbito do controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, bem como fiscalização.

Assim, não obstante o previsto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”<sup>2</sup>, a gestão urbanística e a fiscalização nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico, no final do primeiro trimestre de 2019, passou a ser assegurada pelo Município do Porto.

Delimitando para melhor compreensão a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e dois Programas de Ação desenvolvidos, designadamente, no Morro da Sé e no Eixo Mouzinho/Flores, a Figura 1 ilustra as atuais áreas territoriais de atuação da Porto Vivo, SRU, apresentando-se nesta secção os trabalhos realizados durante o primeiro semestre de 2019.

---

<sup>2</sup> Conforme página 25 do referido documento, aprovado pelo Conselho de Administração em 25 de julho de 2018.

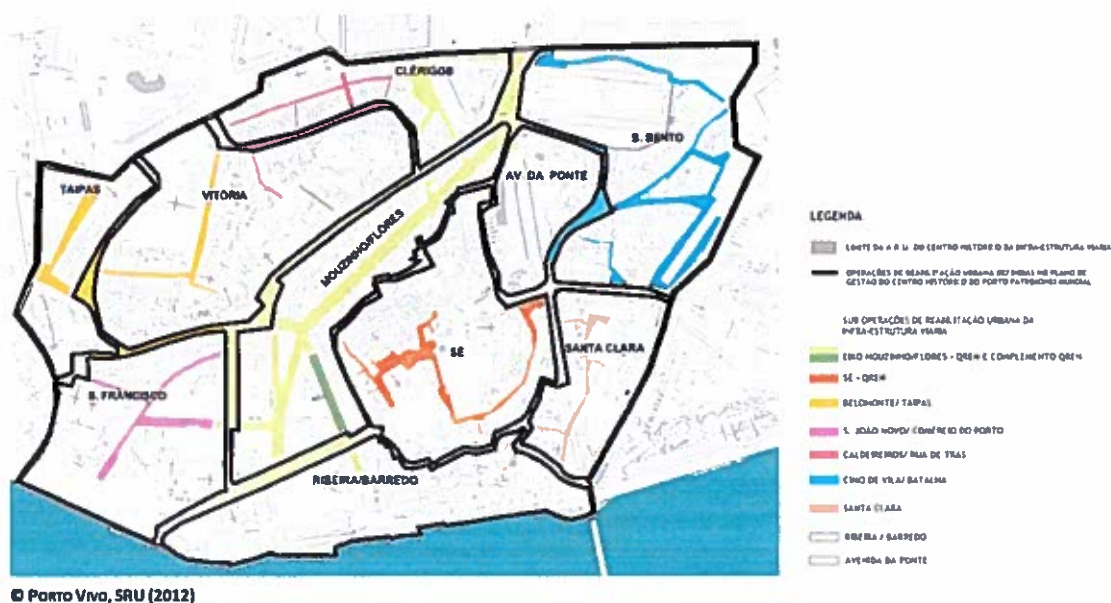


**Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado**

## **2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto**

No que respeita às intervenções materiais, esta secção é organizada de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), conforme observável na Figura 2.

As Unidades de Intervenção (UI) dentro da ARU do Centro Histórico resumem-se aos territórios do Morro da Sé, do Eixo Mouzinho/Flores e a uma outra UI na Sub-Operação Ribeira-Barredo.



© Porto Vivo, SRU (2012)

**Figura 2: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial**

### Operação Morro da Sé

A Operação Morro da Sé, integrada na ARU do Centro Histórico, contém 9 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, de entre os 11 Quarteirões ali existentes.

A intervenção neste território compreende a execução de um conjunto de diversas operações que visam, nomeadamente, a recuperação do edificado (melhorando as condições de habitabilidade da população residente e oferecendo fogos de qualidade a novos residentes), a requalificação do espaço público (pretendendo aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e a promoção de ações imateriais (visando a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

Neste contexto, de acordo com o previsto no respetivo Documento Estratégico, e dado o estado de paralisação do processo de reabilitação de diversas parcelas pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames, o Conselho de Administração deliberou reavivá-lo, com vista à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico, respetivamente.





Prevendo-se o lançamento de um novo concurso até final do corrente ano, que será alvo de validação de um consultor externo, foram preparadas as peças concursais e desenvolvidos estudos de viabilidade económica e financeira.

Sustentado pelo 1.º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU/BEI, destaca-se de seguida o Programa de Realojamento Definitivo desenvolvido neste território.

Enquanto componente relevante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé\_CH.1 e apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

No primeiro semestre de 2019 importa salientar que a empreitada de reabilitação da Operação C do Programa de Realojamento Definitivo está em fase de conclusão e dará origem a 7 frações.

Nas restantes operações em curso destaca-se que o projeto de reabilitação da Operação D foi reavaliado com vista à sua execução, conforme definido no Documento Estratégico. Considerando que o parceiro privado optou por reabilitar a sua parcela isoladamente, o que impediu a integração da mesma no projeto existente, tal como previsto inicialmente, foi realizada, internamente, uma revisão do projeto de arquitetura, estando o alvará de licenciamento em fase de emissão. A execução da Operação D, que originará 18 frações, está pendente da prorrogação do prazo de utilização das verbas disponíveis do Desembolso IHRU/BEI até abril de 2022, solicitada pela Sociedade, de modo a financiar o projeto de reabilitação.

Já no âmbito da Operação I, o Conselho de Administração da Sociedade deliberou efetuar uma permuta com o titular do prédio contíguo da parcela 12 do Quarteirão do Souto de que a Porto Vivo, SRU é proprietária, com vista à reabilitação conjunta das parcelas 11, 12 e 13 desse Quarteirão. Está pendente a realização da escritura de permuta e posterior operação de licenciamento urbanístico por parte do parceiro privado que entregará à Sociedade duas frações habitacionais reabilitadas.

Durante o período em análise deu-se ainda início à organização de um novo concurso de arrendamento de oito frações habitacionais reabilitadas resultantes do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com lançamento previsto para o final do mês de setembro.

Na Tabela 1 é possível verificar o Estado-da-Arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a 30 de junho de 2019.

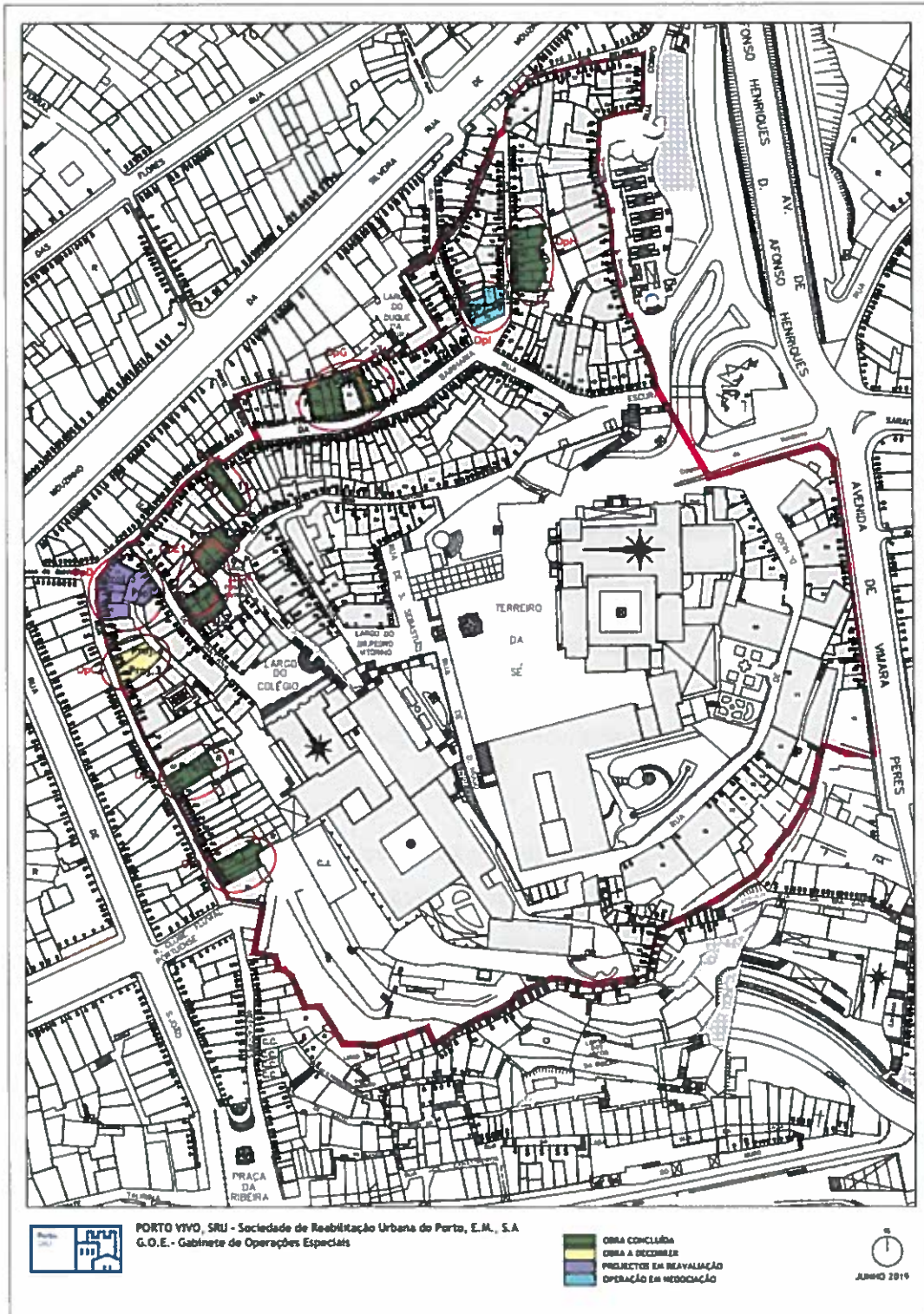


**Tabela 1: Estado-da-Arte das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão		Uso
					Previsão Contrato	Data de Receção Provisória	
A	1	Rua dos Mercadores, 74 a 80, e Rua dos Mercadores, 80A a 84	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	15/01/2013	<i>1º Semestre 2017</i>	11/09/2017	Arrendada/para arrendamento
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013	Arrendada
C <sup>3</sup>	3 e 4	R. dos Mercadores, 156 a 158, e Rua dos Mercadores, 160 a 162	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	22/09/2014	<i>1º Semestre de 2019</i>	19/09/2018	Em reabilitação
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176 a 188, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45		-	-	-	Em reabilitação
E1	8 e 10	Rua de Sant'Ana, 24 a 30, e Rua da Pena Ventosa, 25 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	08/05/2014	Arrendada/para arrendamento
E2	7 e 9	Rua de Sant'Ana, 20 a 22, e Largo da Pena Ventosa, 17 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	<i>1º Semestre de 2015</i>	29/07/2015	Arrendada
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014	Arrendada
G	12 e 13	Rua da Bainharia, 93 a 105, e Rua da Bainharia, 117 a 121	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	23/07/2013	-	12/10/2016	Arrendada/para arrendamento
H	14	Rua dos Pelames, 20 a 38	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	<i>26/11/2014 Prorrogação 6 meses (26/05/2015)</i>	30/09/2015	Arrendada
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11		-	-	-	A permutar

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

<sup>3</sup> Não obstante na Operação C ter sido realizada a Receção Provisória em 19/09/2018, data em que estava prevista a conclusão da empreitada após as prorrogações concedidas, verificou-se que tal não aconteceu, uma vez que existem situações ainda a concluir e corrigir. Perante tal, na emissão do Auto de Receção foram inscritos os trabalhos que se consideraram não concluídos, estando esses em fase de conclusão.



© PORTO VIVO, SRU (2019)

**Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de junho de 2019**

✓  
14  
11



## **2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado**

Ainda no que respeita ao território de intervenção da Porto Vivo, SRU são apresentados nesta secção os trabalhos realizados no âmbito das Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, durante o primeiro semestre de 2019.

Desse modo, e conforme previsto na página 26 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, destaca-se que foi despoletado o processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto, considerando o facto de a mesma se encontrar devoluta ao nível dos pisos superiores e de a utilização do rés-do-chão ser desqualificada devido ao mau estado de conservação em que o prédio se encontra. Assim, e uma vez que a localização e apetência do prédio apelam a um investimento na sua recuperação, com vista à sua rentabilização através do arrendamento ou da possível venda, foi elaborado internamente o projeto de arquitetura e negociada uma proposta de acordo de resolução do contrato de arrendamento com o atual inquilino.

Realça-se, igualmente, que no âmbito do Contrato de Reabilitação celebrado em 2006 referente à reabilitação do empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão de Carlos Alberto foi aprovada a alienação da fração H, estando a ser desenvolvidas negociações que visam a alienação das duas frações restantes.

Importa ainda salientar que na Unidade de Intervenção (UI) do Quarteirão de D. João I foi reiniciado o processo de cessão contratual proposto pelos parceiros privados, com conclusão prevista para o mês de julho. De revelar que em sede do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, como revela a página 26 do referido documento, previa-se que 2019 seria o ano impulsionador da intervenção de reabilitação desta UI.

## **2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras**

Não se incluindo nos atuais estatutos da Porto Vivo, SRU as competências de gestão urbanística e de fiscalização, contrariamente ao previsto em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, esta atividade foi interrompida no final do primeiro trimestre de 2019, pelo que até esse período foram apreciados 11 alvarás de obra e 5 alvarás de utilização, e rececionados 130 requerimentos e 50 processos.



Assim, a atividade de licenciamento e fiscalização, na sua área específica de atuação, centrou-se na organização de processos e atualização da base de dados, visando a célere transferência dos processos em curso para a Direção Municipal de Urbanismo, operação que ficou concluída no mês de abril. Atualmente decorre o processo de organização e transferência de processos urbanísticos licenciados e arquivados para a Divisão Municipal de Arquivo Geral.

Neste âmbito importa igualmente destacar outras atividades desenvolvidas decorrentes da atribuição de novas funções, nomeadamente:

- A participação na coordenação do processo tendente ao lançamento do concurso público internacional que visa a celebração de um contrato de reabilitação urbana para parte das Unidades de Intervenção (UI) do Quarteirão da Bainharia e do Quarteirão dos Pelames;
- A coordenação do processo da parcela 14 da UI do Quarteirão de Carlos Alberto conducente ao lançamento de um concurso de empreitada de reabilitação, nele se incluindo o levantamento arquitetónico do existente, elaboração do respetivo projeto de arquitetura e acordo extrajudicial com o inquilino do rés-do-chão;
- A emissão de pareceres, na sequência de consulta da Direção Municipal de Urbanismo, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas relativos a imóveis localizados em Unidades de Intervenção com Documentos Estratégicos aprovados, visando salvaguardar o cumprimento das determinações constantes dos referidos Documentos Estratégicos, bem como o cumprimento dos contratos celebrados;
- A sistematização e organização dos elementos cadastrais e registrais dos imóveis que são propriedade da Porto Vivo, SRU;
- A pesquisa de sistemas de gestão documental, visando a sua futura implementação;
- A recolha e estudo de informação relativa à Área de Reabilitação Urbana da Corujeira e Área de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação.



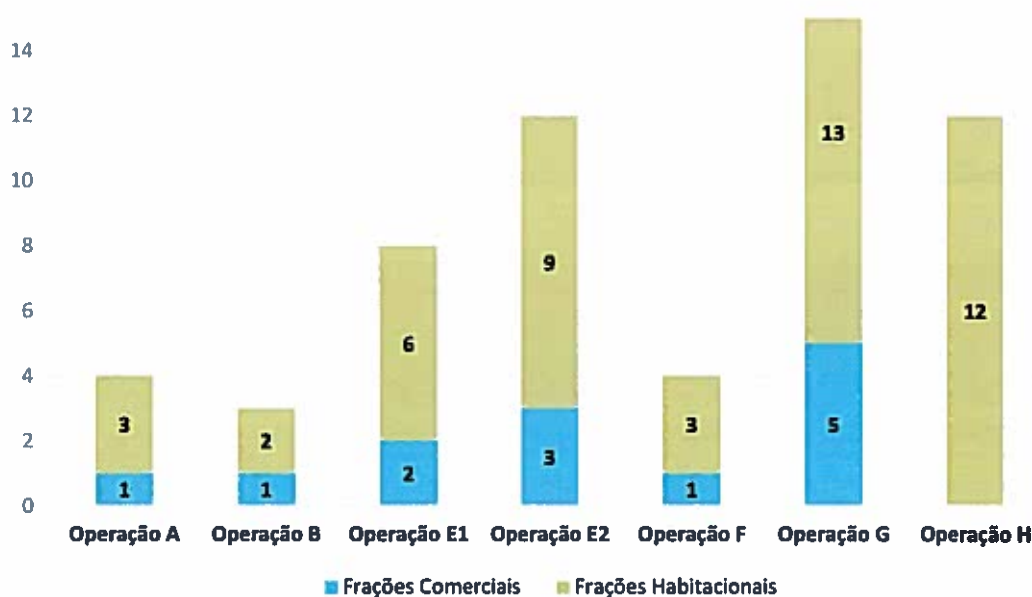


## 2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas pertencentes à área de intervenção da Porto Vivo, SRU, releva-se o seguinte:

- **Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

Da execução das Operações A, B, E1, E2, F, G e H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé resultaram sessenta e uma frações reabilitadas distribuídas por prédios pertencentes a estas operações, treze das quais destinadas a comércio e quarenta e oito destinadas a habitação, como revela o Gráfico 1.



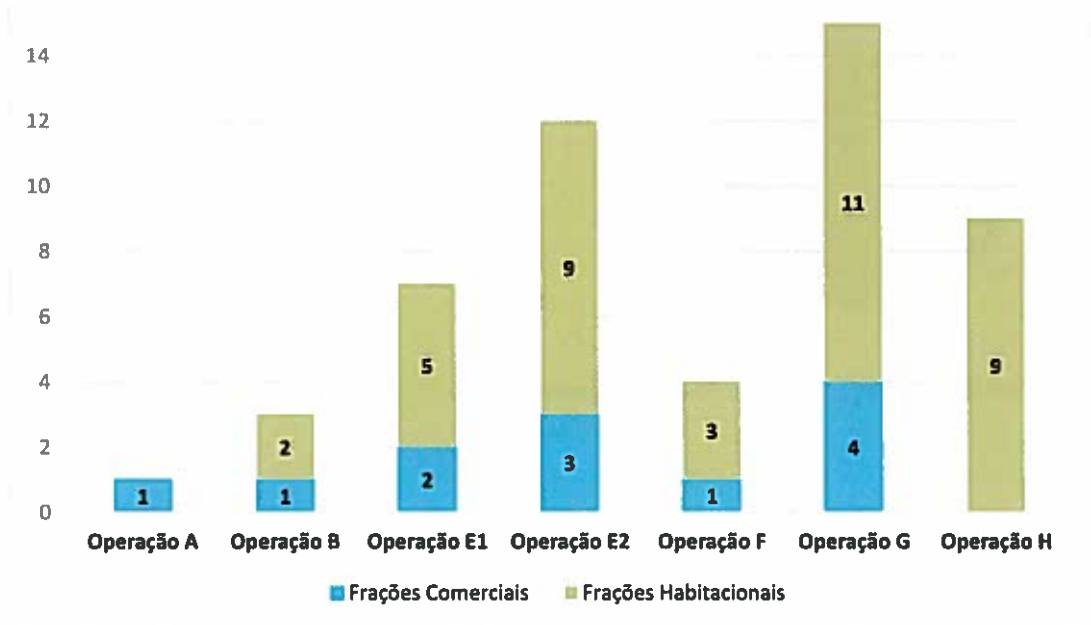
**Gráfico 1: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

De notar que, considerando o estipulado na respetiva escritura de permuta, a Sociedade procedeu à entrega de uma fração habitacional à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (Operação G), pelo que sessenta frações ficaram disponíveis para arrendamento. Destas, até 30 de junho de 2019, cinquenta e uma frações encontravam-se arrendadas, número este que inclui duas denúncias de contrato de arrendamento para fins





habitacionais de inquilinos residentes no Quarteirão da Viela do Anjo, com efeitos nessa data (conforme Gráfico 2).



**Gráfico 2: Contratos de Arrendamento em vigor no primeiro semestre de 2019 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

Conforme o exposto no Gráfico 2, até 30 de junho, existiam nove frações disponíveis para arrendamento (oito habitacionais e uma comercial) às quais acrescem duas denúncias de contratos de arrendamento que entretanto foram cessados por parte de inquilinos residentes no Quarteirão da Viela do Anjo (Operação G), o que se traduz num total de onze frações disponíveis para arrendamento.

Mais se releva, conforme exposto no ponto 2.1, que deste total das referidas frações desocupadas, foram selecionadas oito frações habitacionais que irão ser sorteadas no âmbito da organização de um novo concurso de arrendamento, cujo lançamento está previsto para o segundo semestre.

✓  
NA

O Gráfico 3 apresenta o regime de arrendamento dos contratos celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



**Gráfico 3: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

#### Arrendamento de cariz social:

No final do primeiro semestre encontravam-se em vigor quarenta contratos de arrendamento celebrados em regime de arrendamento de cariz social, dos quais doze são comerciais.

O valor da renda foi calculado tendo por base os valores de 5€/m<sup>2</sup> para as habitações e de 8€/m<sup>2</sup> para os espaços comerciais, sendo atualizados anualmente de acordo com o fixado por Portaria.

#### Realojamento no âmbito de expropriação:

Visou proporcionar o retorno das famílias que assim o desejassem que haviam sido desalojadas por força das expropriações para a realização das obras.

Até ao final do primeiro semestre de 2019, regressaram ao local de origem oito agregados tendo sido aplicadas as rendas suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas nos coeficientes definidos por lei.

#### Arrendamento Apoiado:

Até à data foram celebrados três contratos em regime de arrendamento apoiado, no âmbito do processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.”, em substituição do





realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Porto Vivo, SRU e que preferiram não regressar ao Morro da Sé.

- **Quarteirão do Corpo da Guarda, Prédio: Rua de Miragaia, Rua Comércio do Porto**

O Conselho de Administração decidiu não proceder à alienação de património habitacional e afetar as seis habitações e os dois comércios ao mercado de arrendamento, ao contrário do que estava previsto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (página 62).

- **Prédio: Rua das Flores**

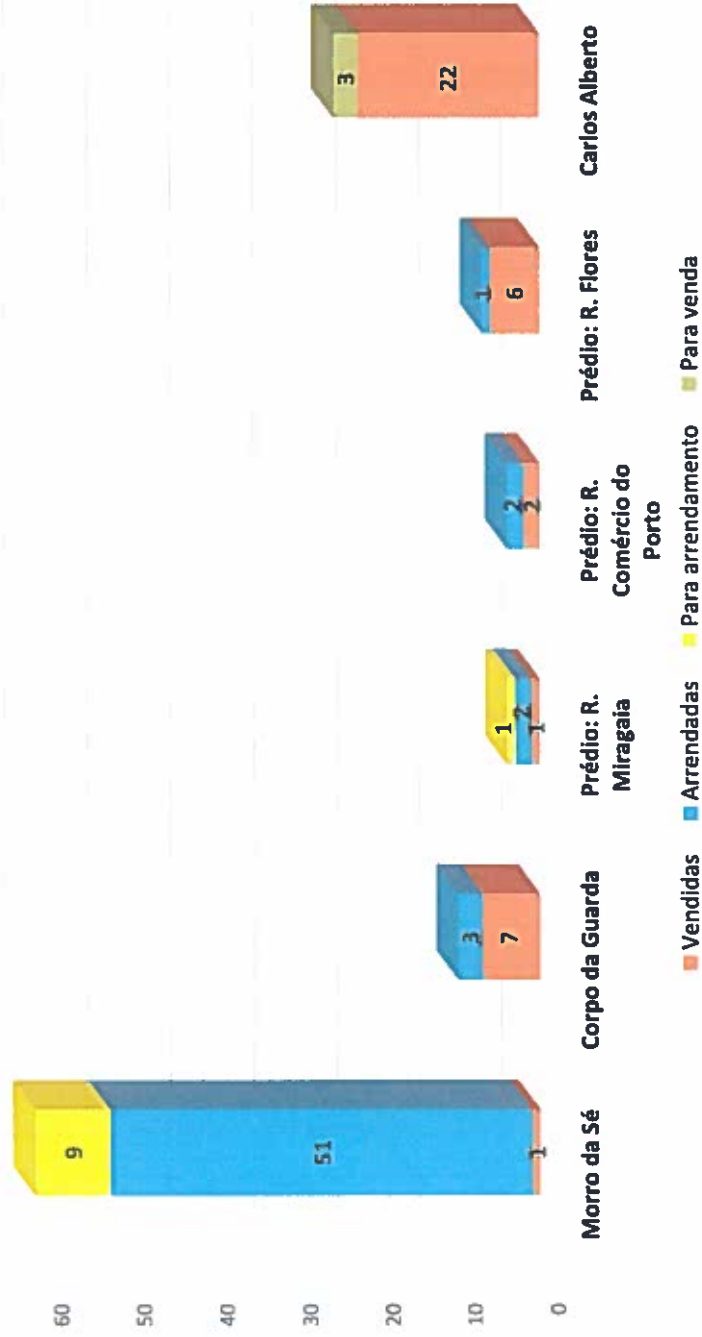
Das sete frações resultantes do processo de reabilitação do prédio sito na Rua das Flores, seis já se encontravam vendidas, encontrando-se arrendada uma fração comercial, tendo a respetiva renda sido fixada com base no valor praticado, à data, no mercado livre e atualizada de acordo com Portaria.

- **Quarteirão de Carlos Alberto**

Das três frações destinadas a serviços no Quarteirão de Carlos Alberto pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, e conforme mencionado no ponto 2.2, foi aprovada a alienação da fração H.

## **2.5. Síntese do Património Reabilitado**

Da totalidade das 111 frações reabilitadas pela Porto Vivo, SRU, 59 encontram-se arrendadas, 10 serão objeto de arrendamento e as restantes 39 estão vendidas ou destinadas a venda no âmbito dos contratos de reabilitação anteriormente celebrados com os parceiros privados (conforme Gráfico 4):



Nota: No que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão de Carlos Alberto, foram excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, bem como as 2 frações já permutadas, de acordo com os respetivos contratos de reabilitação anteriormente celebrados.

**Gráfico 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento dos Imóveis sob Propriedade da Porto Vivo, SRU**

✓  
NA



### 3. Intervenção Imaterial

Na presente secção exibem-se os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da cidade do Porto.

#### 3.1. Loja da Reabilitação Urbana

A Loja da Reabilitação Urbana (LRU) opera enquanto serviço *front-office* da Porto Vivo, SRU, incluindo-se nos seus objetivos principais a promoção e esclarecimento quanto a benefícios, incentivos e programas de apoio à reabilitação urbana.

Durante o primeiro semestre de 2019, a LRU realizou 1377 atendimentos, conforme observável na Tabela 2.

Tabela 2: N.º de atendimentos realizados pela Loja de Reabilitação Urbana

Tipo de Atendimento	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019 (%)
Informações Gerais e Património	230	413	79,6%
Incentivos e Financiamento	1480	964	- 34,9%
<b>Total</b>	<b>1710</b>	<b>1377</b>	<b>-19,5%</b>

O número de atendimentos realizados pela LRU com vista à solicitação de Informações sobre Incentivos e Financiamento à Reabilitação representou cerca de 70% do total de atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado os restantes 30%.

✓  
GA  
G



### **3.2. Divulgação do Projeto dinamizado pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico**

São reportadas na presente secção as principais atividades executadas pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (GGCH).

No período de referência, merecem destaque as seguintes ações:

- Participação, em fevereiro, na 19.ª reunião da Rede Património Mundial de Portugal (RPMP), realizada no Mosteiro da Batalha, onde se debateu o plano de ação da Rede. A 20.ª reunião da RPMP realizou-se no mês de maio, na Madeira, todavia sem a participação da Porto Vivo, SRU. Ainda no âmbito da RPMP, a Sociedade colaborou na revisão do Livro 3 – “Património Mundial e Identidade”.
- Participação no seminário sobre o tema “Conservação preventiva do património cultural contruído: novas ferramentas de avaliação e gestão”, organizado pela Universidade do Minho, pela Direção Regional de Cultura do Norte e pela Associação Portuguesa das Casas Antigas, no âmbito do Projeto “HeritageCare”.
- Participação, em março, no seminário sobre Gestão de Resíduos em Centros Históricos, organizado pelo Pelouro de Inovação e Ambiente da Câmara Municipal do Porto (CMP), e realizado no contexto do Projeto “INTHERWASTE – Interregional Environmental Integration of Waste Management in European Heritage Cities”, que visa a promoção de uma gestão eficiente e sustentável dos resíduos urbanos em cidades europeias com zonas históricas classificadas como património. Para além da cidade do Porto são parceiras do Projeto as cidades de Córdoba (Espanha), Cracóvia (Polónia), Ibiza (Espanha) e Talin (Estónia).
- Participação no ciclo de debates “Viva Porto – Debate Público sobre Habitação no Porto”, organizado pela Câmara Municipal do Porto.
- Em abril, o acompanhamento de visitas ao Centro Histórico de alunos da Université de Rouen Normandie (França), bem como de alunos da SA Formação – Centro de Formação Profissional, no âmbito da disciplina “Sociedade, Tecnologia e Ciência” – Módulo de Urbanismo e Mobilidade.

No período de referência, o GGCH deu continuidade ao mapeamento de vários indicadores, sobretudo relacionados com o edificado (estado de conservação, ocupação, funcionalidade e propriedade) do CHPPM, bem como à monitorização do número de transações registadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHPPM, noutras ARU’s e locais da cidade, através das comunicações recebidas pela Câmara Municipal do Porto e pela Porto Vivo, SRU, com vista ao exercício do direito de preferência.





De igual modo, este Gabinete procedeu à agregação de informação sobre alojamentos locais e empreendimentos turísticos, assim como da oferta de camas e quartos, e do número de utentes, não só do CHPPM, como das diferentes ARU's e restante cidade, através de informações obtidas através do Turismo de Portugal.

No plano da Gestão da Área Urbana, ainda no primeiro trimestre do ano, foram acompanhadas as obras nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico, bem como os processos em curso, onde se aplicaram medidas de tutela da legalidade urbanística.

No período em análise, e em colaboração com o núcleo de Gestão de Obras, merecem destaque o acompanhamento da obra da Operação C do Programa de Realojamento do Morro da Sé, bem como a realização de 11 vistorias NRAU (Nova Lei do Arrendamento Urbano) e resultante elaboração de relatórios para avaliação do estado de conservação das parcelas com vista à obtenção de benefícios fiscais.

De realçar, igualmente, que foram desenvolvidos dois projetos de licenciamento para a Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e, ainda, que por solicitação da Domus Social, E.M. está em curso a finalização e apresentação do projeto de licenciamento para o encerramento da Viela do Anjo.

Ainda neste período deu-se início à preparação da estratégia e documentação necessária para o lançamento do novo concurso de arrendamento de frações habitacionais no Morro da Sé.

#### **4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais**

Incluem-se nesta secção os projetos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional.

##### **4.1. Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites"**

O Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites", financiado pelo Programa Interreg Atlantic Area, pretende criar uma rede de trabalho entre os Sítios Património Mundial no Espaço Atlântico, contribuindo, ainda, para a revisão do Plano de Gestão do

✓  
4/14



Centro Histórico do Porto Património Mundial que tem vindo a ser desenvolvido pela Porto Vivo, SRU em articulação com a Câmara Municipal do Porto (CMP).

O seu principal objetivo é desenvolver, através de uma metodologia conjunta, os novos Planos de Gestão e Sustentabilidade para as cinco cidades com Sítios Património Mundial que compõem a parceria, a saber: Porto, Santiago de Compostela, Bordéus, Florença e Edimburgo.

A presente secção dedica-se, assim, a expor as principais ações nas quais a Porto Vivo, SRU esteve envolvida, refletindo os trabalhos desenvolvidos para a concretização do Projeto.

Em fevereiro, em parceria com a CMP foi realizada uma reunião com a equipa da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), participante no Projeto, onde foi efetuada uma análise conjunta e apresentação sobre o trabalho já desenvolvido no *Work Package 4 – “Diagnosis Study”*. Foi ainda acompanhada uma visita ao Porto da Delegação do Parlamento Europeu, no âmbito da Comissão de Desenvolvimento Regional, para conhecimento do Projeto.

Os desafios críticos e comuns a cada cidade com Sítios Património Mundial identificados no *Work Package 4 – Governança, Turismo e População* – foram mote de uma conversa aberta promovida na cidade do Porto, por ocasião da celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos, que contou com a moderação do Senhor Arquiteto Paulo Valença e com as intervenções do Senhor Vereador da Economia, Turismo e Comércio e da Gestão dos Fundos Comunitários da CMP e Administrador da Porto Vivo, SRU, Dr. Ricardo Valente, do Senhor Arquiteto Rui Loza, e da especialista Senhora Dr.ª Sónia Alves (ICS/ULisboa).

No âmbito do *Work Package 5 – “Thematic Study on Common Challenges”* realizado pela cidade de Florença salienta-se a preparação e finalização de vários documentos com vista a dar resposta aos trabalhos em curso, nomeadamente a apresentação de um conjunto de boas práticas que versam os domínios críticos selecionados no trabalho de diagnóstico e a conclusão de um documento final.

Em maio, a Porto Vivo, SRU e a CMP receberam uma equipa de cerca de 30 técnicos da Delegação do Programa Interreg North West Europe, para conhecimento do Projeto “AtlaS.WH”, tendo sido realizada uma apresentação do Projeto nos Paços do Conselho, seguida de uma visita ao Centro Histórico do Porto, nomeadamente ao Eixo Mouzinho-Flores e Morro da Sé.

Mais se destaca o envolvimento da Porto Vivo, SRU na preparação e participação no 3.º Encontro Internacional *“Historic Centres under Change – Perspectives of World Heritage in the Atlantic Area”*





("Centros Históricos em Mudança – Perspetivas sobre o Património Mundial no Espaço Atlântico"), realizado nos dias 22 e 23 de maio no âmbito do Projeto "AtlaS.WH". A sessão aberta ao público decorreu a 22 de maio no Paço Episcopal e contou com a intervenção do Senhor Arquiteto Pedro Baganha, Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU e Vereador do Urbanismo, Espaço Público e Património da CMP. Nesta sessão foram apresentados os principais resultados do diagnóstico dos Sítios Património Mundial realizado pelo parceiro de Santiago de Compostela, bem como o estudo realizado por Florença no contexto do *Work Package 5*.

No segundo dia foi efetuado o ponto de situação do *Work Package 3 – "Capitalization"*, que está a ser desenvolvido pelo parceiro de Edimburgo e foram apresentadas as primeiras linhas orientadoras do *Work Package 6 – "Methodology for the Management and Sustainability Strategy"*, trabalho liderado pela cidade do Porto no âmbito da definição de uma metodologia estratégica e operacional que irá conduzir ao desenho de Planos de Gestão Sustentáveis, sendo a Porto Vivo, SRU pivot, e sendo a FEUP responsável pelo desenvolvimento da componente técnica. Neste sentido têm sido realizadas várias reuniões entre a CMP, a Porto Vivo SRU e a FEUP.

A concretização do Projeto "AtlaS.WH" deverá ocorrer até ao final de novembro de 2020.

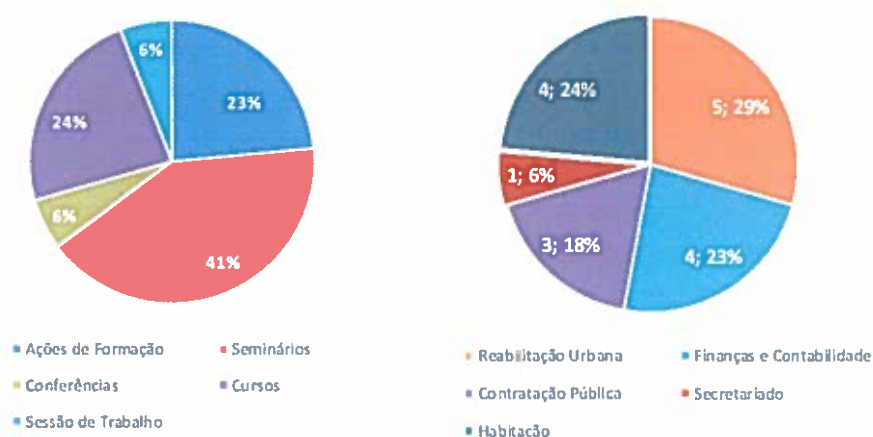
#### **4.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)**

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

Em março, a Porto Vivo, SRU participou na Assembleia Geral da AdE Porto, onde, entre outros assuntos, foi analisado e aprovado o Relatório de Atividades e Contas de 2018 e o parecer do Conselho Fiscal.

## 5. Formação Interna

No primeiro semestre de 2019, a Porto Vivo, SRU manteve o incentivo à formação e desenvolvimento dos seus colaboradores, envolvendo 8 técnicos, totalizando 107 horas formativas, através da participação em seminários, cursos, ações de formação, conferências e sessões de trabalho, sobre temáticas que interessam à sociedade como a reabilitação urbana, habitação, finanças e contabilidade, contratação pública e secretariado conforme gráfico 5.



**Gráfico 5: Formações frequentadas pelos colaboradores e temas abordados (em %)**

## 6. Síntese

No plano dos projetos materiais são destacados os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Sociedade, particularmente no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde se relevam as ações desenvolvidas para a sua execução, bem como a criação de um novo concurso de arrendamento. Ainda no Morro da Sé é evidenciado o processo de reabilitação de diversas parcelas pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames, com vista à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico, respetivamente.

Nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado salienta-se o reinício do processo de cessão contratual proposto pelos parceiros privados no Quarteirão de D. João I, o acionamento do processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto, com vista à





sua rentabilização através do arrendamento ou da possível venda, assim como a aprovação da alienação da fração H do empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão de Carlos Alberto.

Mais se destaca o facto de os atuais estatutos da Porto Vivo, SRU não incluírem as competências de gestão urbanística e de fiscalização, pelo que na sua área específica de atuação a atividade de licenciamento e fiscalização centrou-se na organização de processos e atualização da base de dados, visando a célere transferência dos processos em curso para a Direção Municipal de Urbanismo, decorrendo atualmente o processo de organização e transferência de processos urbanísticos licenciados e arquivados para a Divisão Municipal de Arquivo Geral.

No plano dos projetos de foro imaterial expõe-se a atuação da Loja de Reabilitação Urbana, que realizou um total de 1377 atendimentos, bem como as ações de divulgação do processo de reabilitação urbana. Dos trabalhos desenvolvidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico destacam-se, nomeadamente, a monitorização e mapeamento de indicadores relacionados com o edificado e do número de transações registadas na ARU do CHP, noutras ARU's e locais da cidade, a realização de vistorias, e o desenvolvimento de dois projetos de licenciamento para a Operação D.

Relevam-se igualmente os trabalhos executados no âmbito do Projeto "Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites" nos quais a Porto Vivo, SRU participou.

Considerando que o "Plano de Atividades e Orçamento para 2019", foi elaborado em julho de 2018, num contexto de indefinição e de restrições impostas pelo facto de a sociedade estar inserida no perímetro orçamental do Estado, não foi possível fixar os objetivos quantitativos que permitissem avaliar o grau de execução desses objetivos.





## **RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º SEMESTRE DE 2019**

✓  
M  
U





## 1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2019, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e o apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2018.

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 entre os resultados apurados e os previstos, a nível económico e orçamental, em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (aprovado pelo Conselho de Administração a 25 de julho de 2018).

Verifica-se uma diminuição do Ativo pela utilização de disponibilidades financeiras para fazer face à amortização total do financiamento bancário.

O incremento verificado no Ativo Não Corrente, por contrapartida do Ativo Corrente, ficou-se a dever a alteração do registo contabilístico, dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”, na sequência da conclusão do respetivo processo de reabilitação e da afetação das frações reabilitadas resultantes no mercado de arrendamento.

Ao nível de resultados, a Sociedade apresenta um resultado líquido negativo de 340.724,21€, evidenciando uma variação negativa, face ao período homólogo de 2018, em cerca 280.000€. Este facto ficou a dever-se à anulação, em 2018, de provisões no valor de 322 872 €.

Não obstante, ainda que pouco expressiva, verificou-se uma diminuição do total dos gastos suportados (3,46%), principalmente, devido à redução de:

- Fornecimentos e serviços externos relacionados com a estrutura da Sociedade;
- Juros suportados, por força da amortização do financiamento efetuada.

No que respeita à execução orçamental, verifica-se um grau de execução das receitas de 6% do total orçamentadas, justificada pelo não recebimento das contrapartidas financeiras relativas da reposição

✓  
11



de prejuízos operacionais de 2018 e da comparticipação no âmbito do “Acordo do Porto” a serem pagas pelo Município e pelo IHRU, bem como pela não concretização da venda de frações reabilitadas. Por outro lado, as despesas apresentam um grau de execução de aproximadamente 32%, sendo que o investimento em reabilitação urbana se situou em 4,61% face ao previsto, devido à não execução financeira dos processos das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto e das operações D e I pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Tendo em consideração a diferença entre as receitas obtidas e as despesas pagas, 1.453.126.06€, houve a necessidade de utilizar, pontualmente, saldos transitados de 2018.

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

De notar que, em sequência da aprovação do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 a setembro, bem como da adoção das Normas Contabilísticas Públicas a 1 de janeiro de 2018, a Sociedade manteve, em 2019, a adoção deste normativo.

## 2. Assembleia Geral

No dia 27 de março de 2019 realizou-se a Assembleia Geral desta Sociedade, na presença do único e titular exclusivo do capital social, o Município do Porto, do Presidente da Mesa, e dos Membros do Conselho de Administração. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2018, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados e deliberar sobre a reposição de prejuízos operacionais do exercício de 2018 no valor de 274.235,90€ (duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e cinco euros e noventa cêntimos) na proporção das respetivas participações sociais (cabendo, respetivamente, ao IHRU e ao Município do Porto o valor de 164.541,54€ e 109.694,36€).



### 3. Situação Patrimonial

No final do primeiro semestre de 2019 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao período homólogo de 2018, uma variação negativa explicada sobretudo pela diminuição das disponibilidades financeiras utilizadas para amortizar totalmente o financiamento bancário, no total de 1,5M€ e pela erosão do Património Líquido provocado pelos Resultados transitados e do Resultado líquido do semestre (Tabela 3).

Tabela 3: Balanço Sintético

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
<b>Ativo</b>	<b>16.827.410,69</b>	<b>14.720.363,39</b>	<b>-2.107.047,30</b>	<b>-12,52%</b>
Património Líquido	3.993.929,83	3.551.770,91	-442.158,92	-11,07%
Passivo	12.833.480,86	11.168.592,48	-1.664.888,38	-12,97%
<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>16.827.410,69</b>	<b>14.720.363,39</b>	<b>-2.107.047,30</b>	<b>-12,52%</b>

unidade: euros

#### 3.1. Ativo

A Sociedade registou um ativo no montante de 14,7M€, correspondente a uma variação negativa de cerca de 12,5% face ao verificado no primeiro semestre de 2018. Conforme é perceptível na Tabela 4, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, no qual se encontra registado, principalmente, o valor das "Propriedades de Investimento", bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas associadas a "Inventários" e a "Caixa e Depósitos Bancários".

Tabela 4: Ativo

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	5.540.349,37	5.924.863,05	384.513,68	6,94%
Ativo Corrente	11.287.061,32	8.795.500,34	-2.491.560,98	-22,07%
<b>Total</b>	<b>16.827.410,69</b>	<b>14.720.363,39</b>	<b>-2.107.047,30</b>	<b>-12,52%</b>

unidade: euros

✓  
NA  
11



### 3.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 5.924.863,05€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de aproximadamente 384.500€ face ao período homólogo, justificado principalmente pela transferência para “Propriedades de Investimento” dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, que uma vez finalizado o processo de reabilitação passou a integrar o mercado de arrendamento.

As variações negativas apresentadas em cada uma das rubricas prendem-se, maioritariamente, com as amortizações e depreciações registadas.

**Tabela 5: Ativo Não Corrente**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>7.761,30</b>	<b>1.453,92</b>	<b>-6.307,38</b>	<b>-81,27%</b>
Equipamento Básico	7.404,57	180,35	-7.224,22	-97,56%
Equipamento Administrativo	356,73	960,75	604,02	169,32%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	312,82	312,82	-
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>5.532.588,07</b>	<b>5.923.344,85</b>	<b>390.756,78</b>	<b>7,06%</b>
Fração A - Rua das Flores	639.019,48	627.330,19	-11.689,29	-1,83%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	537.627,79	529.123,52	-8.504,27	-1,58%
Frações A, B e D - Rua de Miragala	239.079,58	235.299,61	-3.779,97	-1,58%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	176.155,17	173.384,70	-2.770,47	-1,57%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	3.940.706,05	4.358.206,83	417.500,78	10,59%
Operação A	-	482.546,99	482.546,99	-
Operação B	407.887,62	401.412,59	-6.475,03	-1,59%
Operação E1	664.444,84	653.767,20	-10.677,64	-1,61%
Operação E2	614.058,91	603.103,70	-10.955,21	-1,78%
Operação F	235.748,13	232.020,87	-3.727,26	-1,58%
Operação G	1.020.616,93	1.002.644,79	-17.972,14	-1,76%
Operação H	997.949,62	982.710,69	-15.238,93	-1,53%
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>-</b>	<b>64,28</b>	<b>64,28</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>5.540.349,37</b>	<b>5.924.863,05</b>	<b>384.513,68</b>	<b>6,94%</b>

unidade: euros

### 3.1.2. Ativo Corrente

A variação negativa de cerca de 22% verificada no total do Ativo Corrente (Tabela 6), deveu-se sobretudo à utilização de disponibilidades financeiras para fazer face à amortização do financiamento bancário efetuada no final de 2018 e à utilização de saldos transitados de 2018 (ainda que





provisoriamente), tendo em consideração o facto de a Sociedade não ter obtido receitas suficientes para fazer face às despesas pagas no presente semestre, de acordo com o explicado no ponto 5.3.

Tabela 6: Ativo Corrente

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Inventários	4.120.083,70	3.798.567,43	-321.516,27	-7,80%
Clientes, Contribuintes e Utentes	9.219,51	41.031,64	31.812,13	345,05%
Estado e Outros Entes Públicos	31.719,93	60.448,00	28.728,07	90,57%
Acionistas	-	274.235,90	274.235,90	-
Outras Contas a Receber	17.563,60	1.020.883,77	1.003.320,17	5712,50%
Diferimentos	34.240,75	28.320,88	-5.919,87	-17,29%
Caixa e Depósitos Bancários	7.074.233,83	3.572.012,72	-3.502.221,11	-49,51%
<b>Total</b>	<b>11.287.061,32</b>	<b>8.795.500,34</b>	<b>-2.491.560,98</b>	<b>-22,07%</b>

unidade: euros

### 3.1.2.1. Inventários

No final do primeiro semestre de 2019 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3.798.567,43€, de acordo com o apresentado na Tabela 7.

O decréscimo de cerca de 321.500€ face ao montante registado no período homólogo de 2018 é justificado, principalmente, pela transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme o referido anteriormente.

Por outro lado, estando ainda em fase de execução a empreitada referente à Operação C pertencente àquele Programa, verificou-se um aumento do investimento em cerca de 162.000€.

✓  
M  
4.



**Tabela 7: Inventários**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73.596,82	73.596,82	-	0,00%
Quarteirão Carlos Alberto	207.294,97	206.614,00	-680,97	-0,33%
Empreendimento Pátio Luso	183.614,19	185.564,89	1.950,70	1,06%
Parcela 14	23.680,78	21.049,11	-2.631,67	-11,11%
Morro da Sé	3.839.191,91	3.518.356,61	-320.835,30	-8,36%
Residência de Estudantes	1.942.469,05	1.940.084,47	-2.384,58	-0,12%
Unidade de Alojamento Turístico	380.083,93	382.298,76	2.214,83	0,58%
Programa de Realojamento Definitivo	1.516.638,93	1.195.973,38	-320.665,55	-21,14%
Operação A	483.863,58	-	-483.863,58	-100,00%
Operação C	458.221,76	620.180,39	161.958,63	35,35%
Operação D	508.065,11	509.304,51	1.239,40	0,24%
Operação I	66.488,48	66.488,48	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>4.120.083,70</b>	<b>3.798.567,43</b>	<b>-321.516,27</b>	<b>-7,80%</b>

unidade: euros

### 3.1.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes

O saldo da conta de Clientes no valor de 41.031,64€ explica-se, sobretudo pelo valor de 31.516,50€ a receber do Município do Porto, tendo em consideração o contrato de prestação de serviços celebrado no âmbito da consultoria ao projeto "AtlaS.WH".

O montante adicional, 9.515,14€, é respeitante, principalmente, a rendas a receber.

### 3.1.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e de Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 60.448€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta efetuados.

### 3.1.2.4. Acionistas

No seguimento da Deliberação Unânime n.º 34 datada de 27 de março de 2019, referente à reposição



dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, o Município do Porto ficou de repor o montante de 109.694,36€ (valor este que na data de elaboração do presente relatório já se encontra regularizado) e o IHRU o valor de 164.541,54€, pelo facto de naquele exercício ainda ser acionista.

### **3.1.2.5. Outras Contas a Receber**

O total apurado na rubrica de Outras Contas a Receber, 1.020.883,77€, é composto, principalmente, pelo valor 983.594,07€ associado a indemnizações pagas no âmbito dos processos expropriativos judiciais das parcelas 1, 2 e 17 pertencentes ao Quarteirão D. João I, montante este que foi, no entanto, reembolsado pelos respetivos Parceiros Privados no mês de julho, no seguimento do contrato de cessão de posição contratual proposta por aqueles.

### **3.1.2.6. Diferimentos**

Para o valor de 28.320,88€ refletido na conta de Diferimentos, diz respeito a faturas contabilizadas em 2018 a serem reconhecidas mensalmente no 2019, referente a seguros e comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento em vigor.

### **3.1.2.7. Caixa e Depósitos Bancários**

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 3.572.012,72€, cujo detalhe é apresentado na Tabela 8, inclui a verba de 2.519.870,72€ relativa ao Desembolso do IHRU/BEI.

No que respeita aos fundos próprios, verifica-se uma diminuição de cerca 3,46M€ face ao verificado no primeiro semestre de 2018, por força, principalmente, da amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP no final de 2018 (1,50M€), bem como pelo pagamento de indemnizações (≈0,98M€) a proprietários e arrendatários de parcelas pertencentes ao Quarteirão D. João I, no âmbito dos respetivos processos judiciais que se encontravam em curso, valor este que se encontra registado como dívida dos respetivos Parceiros Privados, de acordo com o exposto anteriormente.



A restante diminuição deve-se a utilização de saldos transitados de anos anteriores para fazer face a despesas de funcionamento e de Investimento da empresa, tendo em consideração que no 2º semestre de 2018 e no 1º semestre de 2019 a sociedade não teve receitas suficientes para fazer face às despesas suportadas.

**Tabela 8: Caixa e Depósitos Bancários<sup>4</sup>**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fundos Próprios	4 471 526,44	1 013 683,26	-3 457 843,18	-77,33%
Fundos Alheios	32 552,53	38 458,74	5 906,21	18,14%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 422 556,77	2 172 260,13	-250 296,64	-10,33%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	147 598,09	347 610,59	200 012,50	135,51%
<b>Total</b>	<b>7.074.233,83</b>	<b>3.572.012,72</b>	<b>-3.502.221,11</b>	<b>-49,51%</b>

unidade: euros

### 3.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11.168.592,48€, representa uma diminuição face ao período homólogo de cerca de 1,66M€, explicada, principalmente, pela amortização efetuada no final de 2018 do do financiamento destinado ao processo de reabilitação urbana, de acordo com o apresentado seguidamente.

**Tabela 9: Passivo**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10 922 085,00	10 800 000,00	-122 085,00	-1,12%
Passivo Corrente	1 911 395,86	368 592,48	-1 542 803,38	-80,72%
<b>Total</b>	<b>12.833.480,86</b>	<b>11.168.592,48</b>	<b>-1.664.888,38</b>	<b>-12,97%</b>

unidade: euros

<sup>4</sup> O valor associado à recuperação do investimento líquido no Morro da Sé, corresponde a rendas e outras receitas recebidas (entre as quais o acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado do Contrato de Parceria para a criação da Unidade de Alojamento Turístico), deduzidas dos encargos financeiros líquidos.



### 3.2.1. Passivo não Corrente

#### 3.2.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 10,8M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos Obtidos (única rubrica constituinte do Passivo Não Corrente) reflete a totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (e 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, tendo já sido utilizado deste total o valor de 8.627.739,87€, conforme apresentado anteriormente.

Destaca-se que, não obstante o respetivo Contrato de Financiamento celebrado conceder à Sociedade um prazo de carência de 10 anos, estipulando o início da amortização daquele desembolso apenas no ano de 2021, e no valor anual de 540.000€, a Sociedade prevê proceder à amortização antecipada através da utilização das contrapartidas a receber no âmbito do Contrato a celebrar referente à criação e exploração de uma Residência de Estudantes e uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, previsivelmente no ano de 2020.

### 3.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 368.592,48€, o Passivo Corrente é composto pelas rubricas apresentadas na Tabela 10. A variação negativa de 1,5M€ relativa ao período homólogo de 2018, reflete a já referida amortização do financiamento bancário.

Tabela 10: Passivo Corrente

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fornecedores	120.726,30	116.329,69	-4.396,61	-3,64%
Estado e Outros Entes Públicos	70.535,37	52.954,40	-17.580,97	-24,93%
Financiamentos Obtidos	1.500.000,00	-	-1.500.000,00	-100,00%
Outras Contas a Pagar	203.548,27	183.073,53	-20.474,74	-10,06%
Diferimentos	16.585,92	16.234,86	-351,06	-2,12%
<b>Total</b>	<b>1.911.395,86</b>	<b>368.592,48</b>	<b>-1.542.803,38</b>	<b>-80,72%</b>

unidade: euros

✓  
NA  
4



### **3.2.2.1. Fornecedores**

A conta de Fornecedores apresentou, no final do primeiro semestre de 2019, o valor de 116.329,69€, que traduz, principalmente, o montante referente à permuta celebrada com o antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto (contabilização esta que se prevê que esteja anulada no ano de 2019, tendo em consideração o processo de negociação iniciado com o mesmo). Todas as restantes despesas são referentes ao funcionamento corrente da Sociedade, sendo as mesmas pagas no respetivo prazo de vencimento.

### **3.2.2.2. Estados e Outros Entes Públicos**

O saldo registado nesta rubrica, corresponde, principalmente, a retenções na fonte efetuadas a vencimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e para a Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de julho de 2019), bem como a IVA a pagar.

### **3.2.2.3. Outras Contas a Pagar**

No valor contabilizado em Outras Contas a Pagar, 183.073,53€, evidenciam-se as remunerações a liquidar aos trabalhadores, no valor total de 93.121,43€, e referentes à previsão de 1/2 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2020, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano, acrescido, ainda, de 1/2 do subsídio de natal a pagar em novembro de 2019.

Naquele total está ainda registado o valor de 52.138,04€ correspondente a retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas.

### **3.2.2.4. Diferimentos**

Do total dos diferimentos registados, 16.234,86€, realça-se o montante de 15.898,10€ correspondente a recebimentos de rendas, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, tendo em consideração o pagamento antecipado das mesmas.





#### 4. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no final do primeiro semestre de 2019, no valor negativo de 340.724,21€, contribuem as rubricas de rendimentos e gastos apresentadas na Tabela 11.

**Tabela 11: Demonstração dos Resultados**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>626.845,67</b>	<b>322.004,19</b>	<b>-304.841,48</b>	<b>-48,63%</b>
Impostos, Contribuições e Taxas	90.706,90	133.331,46	42.624,56	46,99%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	-	1.998,15	1.998,15	-
Variação nos Inventários da Produção	10.777,81	-485.639,80	-496.417,61	-4605,92%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	486.193,44	486.193,44	-
Provisões (Reduções)	322.872,00	-	-322.872,00	-100,00%
Outros Rendimentos	202.488,96	186.120,94	-16.368,02	-8,08%
<b>Gastos</b>	<b>686.474,90</b>	<b>662.728,40</b>	<b>-23.746,50</b>	<b>-3,46%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	178.911,02	129.898,11	-49.012,91	-27,40%
Gastos com o Pessoal	371.799,18	428.829,40	57.030,22	15,34%
Outros Gastos	10.703,21	15.025,60	4.322,39	40,38%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	47.702,10	48.057,17	355,07	0,74%
Juros e Gastos Similares Obtidos	77.359,39	40.918,12	-36.441,27	-47,11%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-59.629,23</b>	<b>-340.724,21</b>	<b>-281.094,98</b>	<b>471,40%</b>

unidade: euros

##### 4.1. Rendimentos

De acordo com o apresentado anteriormente, a diminuição do nível de rendimentos contabilizada (cerca de 49%) prende-se, principalmente, com o facto de no mesmo período de 2018 se terem contabilizado anulações de provisões registadas em anos anteriores, no âmbito de um processo judicial de natureza laboral, cujo resultado transitado em julgado nesse ano foi totalmente favorável para a Porto Vivo, SRU, no valor de 322.872€.

✓  
M  
U



#### 4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas

Na rubrica de Impostos, Contribuições e Taxas, no valor global de 133.331,46€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e processos de vistorias, bem como, e mais expressivamente, com a emissão de processos de licenciamento, cujo total atingiu o montante de 132.097,31€, correspondentes à emissão de quarenta e dois processos, de acordo com o resumido na Tabela 12.

Tendo em consideração que a SRU deixou de ter a competências, a partir de março, na área de Licenciamento e Fiscalização, verificou-se um decréscimo associado a esta atividade de 75% face ao período homólogo.

Tabela 12: Processos de Licenciamento

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	12	127.540,57€	Pelames, Pensão Monumental, Martins Alho, Ponte Nova, Viela dos Congregados, Imperial, São João, Feitoria Inglesa, Bainharia
Prorrogação Prazo – Obras	8	1.168,80€	Ferreira Borges, Cardosas, Ponte Nova, Sousa Viterbo, Viela dos Congregados, São Domingos, Bainharia, Feitoria Inglesa
Outro Averbamento ao Processo	6	245,29€	Ponte Nova, Cais das Pedras, Viela dos Congregados, São Domingos
Constituição de Propriedade Horizontal	8	980,50€	Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Sementeira, Souto, Bainharia
Fichas Técnicas	2	638,25€	Ponte Nova, Viela do Anjo
Alvará de Utilização	6	1.253,90€	Ferreira Borges, Pensão Monumental, Martins Alho, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>132.097,31€</b>	

#### 4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total dos subsídios registados no primeiro semestre de 2019, há a referir o valor de 1.998,15€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos estágios profissionais iniciados em dezembro de 2018 e que ainda se encontram em curso.







#### 4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 485.639,80€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 486.193,44€ referente à Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no Gráfico 6.



Gráfico 6: Variação nos Inventários da Produção

#### 4.1.4. Trabalhos Para a Própria Entidade

Por contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 486.193,44€ associado ao valor da Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

#### 4.1.5. Outros Rendimentos

Com um saldo de 186.120,94€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 121.624,50€ referente às rendas cobradas com os diversos contratos de arrendamento celebrados, bem como o valor de 27.558,56€ contabilizado como correções relativas a anos anteriores, com destaque para os reembolsos efetuados pela Autoridade Tributária e Aduaneira no âmbito de IMI cobrado em anos anteriores e para a anulação do excesso de previsão do subsídio de férias e mês de férias a pagar em 2019, na medida em que, para esse efeito, foi considerado o aumento salarial



previsto em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”. A Tabela 13 sintetiza os rendimentos registados nesta rubrica.

A diminuição das rendas verificada na Operação H pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé prende-se com a denúncia do respetivo contrato de arrendamento por parte de um arrendatário.

**Tabela 13: Outros Rendimentos**

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>118.025,76</b>	<b>121.624,50</b>	<b>3.598,74</b>	<b>3,05%</b>
Fração A - Rua das Flores	24.127,92	24.405,42	277,50	1,15%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	13.893,02	14.678,07	785,05	5,65%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	5.475,58	5.525,64	50,06	0,91%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	3.915,84	3.981,12	65,28	1,67%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	70.613,40	73.034,25	2.420,85	3,43%
Operação A	-	525,00	525,00	-
Operação B	8.191,54	8.279,95	88,41	1,08%
Operação E1	10.184,05	10.305,88	121,83	1,20%
Operação E2	18.407,34	18.613,50	206,16	1,12%
Operação F	4.604,24	4.656,17	51,93	1,13%
Operação G	14.676,29	16.844,81	2.168,52	14,78%
Operação H	14.549,94	13.808,94	-741,00	-5,09%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	876,40	27.558,56	26.682,16	3044,52%
Prestação de Serviços	67.873,17	25.623,17	-42.250,00	-62,25%
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>15.713,53</b>	<b>11.314,71</b>	<b>-4.398,82</b>	<b>-27,99%</b>
<b>Total</b>	<b>202.488,86</b>	<b>186.120,94</b>	<b>-16.367,92</b>	<b>-8,08%</b>

unidade: euros

## 4.2. Gastos

Conforme apresentado na Tabela 11, a Sociedade registou um total de gastos de 662.728,40€, evidenciando um decréscimo pouco significativo face ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2018 (3,46%). Não obstante, tal variação prende-se, principalmente, pela redução ao nível das rubricas de fornecimentos e serviços externos e juros suportados, de acordo com o exposto nos pontos seguintes.



#### 4.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 129.898,11€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Flúidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na Tabela 14.

Tabela 14: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.06.2018			30.06.2019			Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor	%
<b>Subcontratos</b>	19.526,45	9.409,50	10.116,95	3.073,69	3.073,69	-	-10.116,95	-100%
<b>Serviços Especializados</b>	71.775,10	4.440,91	67.334,19	47.242,65	180,44	47.062,21	-20.271,98	-30%
Trabalhos Especializados	45.255,04	4.440,91	40.814,13	29.934,82	143,54	29.791,28	-11.022,85	-27%
Vigilância e Segurança	12.736,93		12.736,93	13.820,87		13.820,87	1.083,94	9%
Honorários	8.386,62		8.386,62	148,41	36,90	111,51	-8.275,11	-99%
Conservação e Reparação	1.641,96		1.641,96	1.532,99		1.532,99	-108,97	-7%
Outros Serviços Especializados	3.754,55		3.754,55	1.805,56		1.805,56	-1.948,99	-52%
<b>Materiais de Consumo</b>	2.629,40	-	2.629,40	2.902,25	-	2.902,25	272,85	10%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	42,79		42,79	292,94		292,94	250,15	585%
Livros e Documentação Técnica	155,32		155,32	37,61		37,61	-117,71	-76%
Material de Escritório	1.508,89		1.508,89	1.215,00		1.215,00	-293,89	-19%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	-		-	10,00		10,00	10,00	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	2,02		2,02	-		-	-	-
Outros	920,38		920,38	1.346,70		1.346,70	426,32	46%
<b>Energia e Flúidos</b>	8.106,13	-	8.106,13	6.751,77	-	6.751,77	-1.354,36	-17%
Electricidade	6.763,63		6.763,63	5.436,34		5.436,34	-1.327,29	-20%
Combustíveis e Lubrificantes	605,54		605,54	921,87		921,87	316,33	52%
Água	736,96		736,96	393,56		393,56	-343,40	-47%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	5.186,67	-	5.186,67	2.894,55	-	2.894,55	-2.292,12	-44%
Deslocações e Estadas	2.365,62		2.365,62	38,75		38,75	-2.326,87	-98%
Outros	2.821,05		2.821,05	2.855,80		2.855,80	34,75	1%
<b>Serviços Diversos</b>	71.687,27	3.434,22	68.253,05	67.033,20	1.356,00	65.677,20	-2.575,85	-4%
Rendas e Aluguers	41.705,75	3.434,22	38.271,53	44.072,84	1.285,10	42.787,74	4.516,21	12%
Comunicação	2.648,52		2.648,52	2.543,82		2.543,82	-104,70	-4%
Seguros	8.006,77		8.006,77	5.736,78		5.736,78	-2.269,99	-28%
Contencioso e Notariado	999,60		999,60	1.159,50		1.159,50	159,90	16%
Despesas de Representação	248,66		248,66	0,00		0,00	-248,66	-100%
Limpeza Higiene e Conforto	16.390,92		16.390,92	12.408,01		12.408,01	-3.982,91	-24%
Outros Serviços	1.687,05		1.687,05	1.112,25	70,90	1.041,35	-645,70	-38%
<b>TOTAL</b>	<b>178.911,02</b>	<b>17.284,63</b>	<b>161.626,39</b>	<b>129.898,11</b>	<b>4.610,13</b>	<b>125.287,98</b>	<b>-36.338,41</b>	<b>-22%</b>

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 49.000€ face ao contabilizado no primeiro semestre de 2018, justificada, principalmente, pela diminuição dos encargos contabilizados como “Trabalhos Especializados” e “Honorários”, tendo em consideração que nesse período a Sociedade tinha em vigor contratos de prestações de serviços celebrados, quer com entidades no âmbito do desenvolvimento do projeto “2nd Chance”, quer com trabalhadores independentes no âmbito de assessoria na área operacional, financeira e secretariado. Deste total,

✓



apenas 36.300€ correspondem a diminuições ao nível dos gastos com estrutura, tendo em consideração que a diferença (12.700€) corresponde à redução dos encargos suportados com o processo de reabilitação urbana, tendo em consideração que a empreitada em curso se encontra em fase de conclusão.

#### 4.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro semestre de 2019, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 trabalhadores, verificando-se, assim, uma manutenção do total do número de colaboradores face ao período homólogo de 2018. Não obstante, assiste-se a um incremento dos gastos suportados, em cerca de 57.000€, quer por força da indemnização paga no seguimento de uma rescisão do contrato de trabalho por mútuo acordo, quer decorrente da contabilização dos duodécimos do subsídio de Natal a pagar em novembro, registo que não se verificou em 2018.

Tabela 15: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Remunerações	299.013,39	323.166,43	24.153,04	8,08%
Indemnizações	-	29.942,50	29.942,50	-
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	68.335,37	71.329,90	2.994,53	4,38%
Seguros de Acidentes de Trabalho	3.219,23	3.273,18	53,95	1,68%
Outros	1.231,19	1.117,39	-113,80	-9,24%
<b>Total</b>	<b>371.799,18</b>	<b>428.829,40</b>	<b>57.030,22</b>	<b>15,34%</b>

unidade: euros

#### 4.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 15.025,60€, a rubrica de "Outros Gastos e Perdas", traduz, especialmente, o montante de 13.141,61€ correspondente a encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e melhor identificados no ponto 3.1, nomeadamente, eletricidade, consumos de água, seguros, condomínio, serviços de limpeza e encargos com conservação e reparação que não aumentam a vida útil do imóvel.





#### 4.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 48.057,17€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado no primeiro semestre de 2018, dada a amortização aplicada à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.

#### 4.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de 40.918,12€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé (23.309,70€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário atualmente em vigor (17.593,24€), de acordo com o resumido na Tabela 16:

Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.06.2018	30.06.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
<b>Juros de Financiamento Suportados</b>	<b>52.345,27</b>	<b>23.309,70</b>	<b>-29.035,57</b>	<b>-55,47%</b>
Banca Comercial	30.208,54	-	- 30.208,54	-100,00%
IHRU/BEI	22.136,73	23.309,70	1.172,97	5,30%
Comissões Bancárias	25.002,89	17.593,24	-7.409,65	-29,64%
Outros Juros	11,23	15,18	3,95	35,17%
<b>Total</b>	<b>77.359,39</b>	<b>40.918,12</b>	<b>-36.441,27</b>	<b>-47,11%</b>

unidade: euros



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

✓  
M  
10







Tabela 17: Balanço

<b>Balanço Individual em 30 de junho 2019</b>		
<b>Rubricas</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	1.453,92	7.761,30
Propriedades de investimento	5.923.344,85	5.532.588,07
Outros Ativos financeiros	64,28	-
	<b>5.924.863,05</b>	<b>5.540.349,37</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	3.798.567,43	4.120.083,70
Clientes, contribuintes e utentes	41.031,64	9.219,51
Estado e outros entes públicos	60.448,00	31.719,93
Accionistas/sócios/associados	274.235,90	0,00
Outras contas a receber	1.020.883,77	17.563,60
Diferimentos	28.320,88	34.240,75
Caixa e depósitos bancários	3.572.012,72	7.074.233,83
	<b>8.795.500,34</b>	<b>11.287.061,32</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>14.720.363,39</b>	<b>16.827.410,69</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	6.000.000,00	6.000.000,00
Reservas	29.642,94	29.642,94
Resultados transitados	-2.137.147,82	-1.976.083,88
Resultado líquido do período	-340.724,21	-59.629,23
<b>Total do património líquido</b>	<b>3.551.770,91</b>	<b>3.993.929,83</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	0,00	122.085,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	<b>10.800.000,00</b>	<b>10.922.085,00</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	116.329,69	120.726,30
Estado e outros entes públicos	52.954,40	70.535,37
Financiamentos obtidos	0,00	1.500.000,00
Outras contas a pagar	183.073,53	203.548,27
Diferimentos	16.234,86	16.585,92
	<b>368.592,48</b>	<b>1.911.395,86</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11.168.592,48</b>	<b>12.833.480,86</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>14.720.363,39</b>	<b>16.827.410,69</b>

unidade: euros

✓  
M  
u



Tabela 18: Demonstração de Resultados por Naturezas

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b>		
<b>Periodo findo em 30 de junho de 2019</b>		
<b>Rendimentos e Gastos</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Impostos, contribuições e taxas	133.331,46	90.706,90
Transferências e subsídios correntes obtidos	1.998,15	0,00
Variação nos Inventários da produção	-485.639,80	10.777,81
Trabalhos para a própria entidade	486.193,44	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-129.898,11	-178.911,02
Gastos com o pessoal	-428.829,40	-371.799,18
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	322.872,00
Outros rendimentos	186.120,94	202.488,96
Outros gastos	-15.025,60	-10.703,21
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-251.748,92</b>	<b>65.432,26</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-48.057,17	-47.702,10
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-299.806,09</b>	<b>17.730,16</b>
Juros e gastos similares suportados	-40.918,12	-77.359,39
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-340.724,21</b>	<b>-59.629,23</b>
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-340.724,21</b>	<b>-59.629,23</b>

unidade: euros

✓  
M

**EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DO 1.º SEMESTRE DE  
2019**

U  
✓  
NA





## 5. Introdução

O presente capítulo pretende expor a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final do primeiro semestre de 2019 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2019”, aprovado em Conselho de Administração a 25 de julho de 2018, destacando o resultado líquido apurado e o grau da execução orçamental.

### 5.1. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Tendo em consideração que, até à data, ainda não foram recebidas as contrapartidas financeiras do Município do Porto e do IHRU, I.P., no âmbito do Acordo-Porto, verifica-se um aumento do prejuízo apurado em cerca de 542.000€ face ao orçamentado para o mesmo.

Importa, no entanto, destacar algumas operações com especial impacto ao nível económico e financeiro:

- A decisão de não contratação a termo de cinco técnicos, com valências em Direito, Economia, Sistemas de Informação, Informática e Engenharia Civil (previsto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”), contribuindo, assim, para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado;
- A nomeação do novo Conselho de Administração apenas em março de 2019, com redução daqueles gastos;
- O não aumento de salários do atual quadro de pessoal, quer ao nível de alterações de posicionamento remuneratório, progressões e mudanças de nível de escalão, originando uma diminuição da rubrica de gastos com pessoal face ao previsto;
- A não alienação de três frações pertencentes aos prédios sitos na Rua de Miragaia e no Quarteirão Corpo da Guarda, com diminuição do resultado a obter em 221.300€;



**Tabela 19: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e o Apurado**

Rubricas	2018	2019				Variação 2019/2018	
	Executado Junho (A)	Previsão Junho (B)	Executado Junho (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
<b>Gastos Estruturais</b>							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	94 890	191.267	87 815	-103.452	-54%	-7.875	-7%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avanços)	59 308	74 568	29 632	-44.933	-60%	-29.878	-50%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	-	22 199	-	-22.199	-100%	-	-
Remunerações e Encargos Sociais	372 470	595 058	429 457	-165.598	-28%	86.987	15%
Impostos (I. Selo, IMI, Imposto do Período)	5 212	2 693	329	-3.364	-68%	-4.883	-94%
Outros Gastos	5 492	148 264	14 696	-133.568	-90%	9.204	168%
Depreciação e Amortização	47 702	58 785	48 057	-10.728	-18%	355	1%
Outro Alvo Não Corrente	3.736	18.322	467	-17.866	-98%	-3.279	-86%
Frações (Rua das Flores, C. Guarda, Miragaia, PRD - Morro Se)	43.967	40.463	47.600	7.137	18%	3.633	8%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	10 441	11 223	10 842	-381	-3%	401	4%
<b>Total dos Gastos Estruturais</b>	<b>895.514</b>	<b>1.104.952</b>	<b>820.828</b>	<b>-483.224</b>	<b>-44%</b>	<b>25.313</b>	<b>4%</b>
<b>Rendimentos</b>							
Licenciamentos	84 310	40 500	132 097	91.597	226%	47.787	57%
Trabalhos para a própria empresa	-	-	488 193	488.193	-	488.193	-
Subsídios à Exploração	-	-	1.998	1.998	-	1.998	-
Outros Rendimentos e Ganhos	77 703	88 472	55 167	-4.305	-7%	-22.536	-29%
Juros e Rendimentos Financeiros	-	49	-	-49	-100%	-	-
Contrato Programa Acionistas	-	906 504	-	-906.504	-100%	-	-
<b>Total dos Rendimentos</b>	<b>162.013</b>	<b>1.096.825</b>	<b>875.458</b>	<b>-331.070</b>	<b>-33%</b>	<b>913.443</b>	<b>317%</b>
<b>Reabilitação</b>							
<b>Gastos</b>							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	12 679	704 995	2 651	-702.344	-100%	-10.228	-79%
Gastos Financeiros	66 918	37 637	30 078	-7.581	-20%	-36.842	-55%
<b>Rendimentos</b>							
Vendas	-	221 314	-	-221.314	-	-	-
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	1 655	-	1 651	1.651	-	-304	-11%
Rendas Realojamentos Definitivos	71 009	73 394	73 034	-360	0%	2.025	3%
Renda Prédio Rua das Flores	23 671	24 490	24 146	-344	-1%	275	1%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comércio Porto)	23.294	17.333	24 185	6.852	40%	901	4%
<b>Total da Reabilitação</b>	<b>-40.222</b>	<b>408.101</b>	<b>-80.388</b>	<b>-496.390</b>	<b>-122%</b>	<b>-50.066</b>	<b>124%</b>
<b>Variação da Produção</b>	<b>10.778</b>	<b>704.995</b>	<b>-485.640</b>	<b>-1.190.635</b>	<b>-169%</b>	<b>-496.418</b>	<b>-4608%</b>
<b>Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)</b>	<b>322.872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-322.872</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-89.629</b>	<b>201.367</b>	<b>-340.724</b>	<b>-542.091</b>	<b>-269%</b>	<b>-281.094</b>	<b>471%</b>



## 5.2. Execução Orçamental

De acordo como o exposto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, a Sociedade esperava recorrer à aplicação de saldos transitados de 2018 no valor aproximado de 456.000€, dada a diferença estimada entre as receitas e as despesas orçamentadas.

**Tabela 20: Execução do Orçamento**

Rubrica	Orçamento	Execução	Grau Execução
<b>Receltas</b>	<b>4.989.435,96</b>	<b>315.958,17</b>	<b>6,33%</b>
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2.000.000,00	-	-
Reposição de Prejuízos Operacionais	748.159,29	-	-
Subsídios à Exploração	6.587,00	-	-
Venda de Frações	1.643.394,22	-	-
Rendas	269.225,67	135.148,40	50,20%
Licenciamentos, Certidões e Vistorias	105.165,00	163.997,64	155,94%
Prestação de Serviços	65.032,77	-	-
Bolsa de Projetistas e Empreiteiros e Programa Viv'a Baixa	8.364,00	-	-
Reembolso de Indemnizações	139.308,00	-	-
Juros Financeiros	4.200,00	-	-
Outras Receltas	-	16.812,13	-
<b>Despesas</b>	<b>5.445.612,00</b>	<b>1.769.084,23</b>	<b>32,49%</b>
Despesas com Pessoal do Quadro	1.242.330,00	418.109,56	33,66%
Despesas com Estágios	11.489,00	11.811,87	102,81%
Despesas com Processos Judiciais Laborais	132.267,00	-	-
Aquisições de Bens e Serviços	568.356,00	126.212,04	22,21%
Juros de Financiamentos Obtidos	69.601,00	23.178,00	33,30%
Outros Encargos Financeiros	23.844,00	8.126,92	34,08%
Indemnizações	1.276.518,00	983.594,07	77,05%
Impostos e Taxas	322.753,00	54.485,79	16,88%
Investimento em Reabilitação Urbana	1.598.454,00	73.726,12	4,61%
Investimento em Software e Hardware	200.000,00	1.156,19	0,58%
Outras Despesas	-	68.683,67	-
<b>Saldo</b>	<b>-456.176,04</b>	<b>-1.453.126,06</b>	

Tendo em consideração, principalmente, o pagamento de indemnizações no âmbito dos processos expropriativos judiciais das parcelas 1, 2 e 17 pertencentes ao Quarteirão D. João I, na presente data, foram já utilizados saldos de 2018 no total aproximado de 1,45M€, conforme é possível verificar na



Tabela 20. De notar que, contrariamente ao contratualizado inicialmente, a Sociedade foi reembolsada daquele total no mês de julho.

Nos pontos seguintes são apresentadas as variações mais significativas ao nível de cada rubrica constituinte das receitas e das despesas.

### 5.2.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 315.958,17€, verifica-se, no final do período em análise, uma execução de cerca 6% do total previsto em “Plano de Atividades e Orçamento 2019”, por força, principalmente, do não recebimento das contrapartidas financeiras do IHRU e do Município do Porto no âmbito do Acordo celebrado, bem como da não alienação de frações reabilitadas, conforme sintetizado na Tabela 20. No entanto, conforme se pode verificar na mesma, assiste-se a uma execução superior face ao esperado na rubrica associada a “Licenciamentos, Certidões e Vistorias”.

#### 5.2.1.1. Transferências dos Acionistas

Não obstante o processo de municipalização da Sociedade estar concluído, até à presente data ainda não foram reunidas as condições para que a Sociedade pudesse receber a comparticipação financeira orçamentada de 2M€ estipulada no Acordo celebrado entre o Município do Porto e o IHRU.

O valor orçamentado, em 2018, para a reposição de prejuízos operacionais teve como base a previsão de 748.159,29€. Contudo, o prejuízo operacional verificado foi de 274.235,90€, o que justifica o desvio de 474.000€ nas receitas.

#### 5.2.1.2. Vendas

Até final do primeiro semestre de 2019 não foi concretizada qualquer receita associada à venda de frações reabilitadas, cujo valor orçamentado atingia o total de 1.451.703,04€<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Este total não inclui o valor de 191.691,18€ referente ao montante orçamentado a receber da proprietária da parcela 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no âmbito do processo judicial a decorrer.





## 5.2.2. Despesas

Com despesas pagas que totalizam 1.769.084,23€, dos quais cerca de 983.600€ correspondem a indemnizações pagas aos antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1, 2 e 17 do Quarteirão D. João I, no âmbito das sentenças judiciais proferidas, no final do primeiro semestre de 2019 assiste-se a uma execução de apenas 32% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, tendo em consideração, principalmente, o nível da execução do investimento estimado.

### 5.2.2.1. Investimento e Impostos

Do total de cerca 1,8M€ orçamentados como despesas de investimento<sup>6</sup>, a Sociedade não suportou nenhuma das mesmas, porquanto:

- não adquiriu software informático (200.000€);
- não iniciou, financeiramente, os projetos de reabilitação das Operações D e I pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (1.063.106€);
- não realizou a permuta com o Município do Porto no sentido de adquirir duas parcelas que fariam parte do empreendimento “Residência de Estudantes” no Morro da Sé (159.954€);
- não iniciou, financeiramente, o processo de reabilitação das parcelas 6 e 14 pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto (275.394€);
- não efetuou quaisquer expropriações litigiosas adicionais (100.000€).

O total apresentado como despesas executadas, 73.726,12€, corresponde, principalmente, à execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a qual foi prevista concluir em 2018.

De notar que a não realização das empreitadas nos montantes previstos, traduzir-se-á na diminuição dos encargos a suportar com impostos, na medida em que a Sociedade está sujeita à inversão do sujeito passivo, tendo assim que entregar o IVA ao Estado do valor suportado e não pagar o mesmo ao fornecedor.

<sup>6</sup> Verificar páginas 58 e 59 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”.



### **5.2.2.2. Indemnizações**

A Sociedade estimou suportar o encargo de 1.276.518€ associado a processos judiciais em curso<sup>7</sup> com a entidade “Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda.” no âmbito do processo de cobrança de taxas de licenciamento, com o antigo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas (referente a processos indemnizatórios), bem como com os antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1 e 2 do Quarteirão D. João I e com a entidade “I.H.V.A. – Indústria Hoteleira Vinga & Amigável” (associados a processos expropriativos litigiosos). Deste modo, e conforme previsto, a Sociedade efetuou o pagamento, no mês de abril, do valor de 983.594,07€ associado a indemnizações no âmbito dos processos no Quarteirão D. João I (valor entretanto reembolsado em julho), verificando-se, assim, um grau de 77% desta rubrica.

### **5.2.2.3. Pessoal**

Com uma execução de apenas 34% do valor previsto em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, cujo valor atinja o montante de 1.374.597€, as despesas com pessoal suportadas no semestre em análise (418.109,56€), uma vez que não foram contratados os cinco técnicos previstos para reforço do quadro de pessoal e não foram efetuados aumentos salariais estimados.

### **5.3. Execução Orçamental - Caixa e Depósitos Bancários**

No final do presente semestre, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 3.572.012,72€, para o contribuem especialmente, Saldo de Gerência 2018 (4,986 M€), os Fundos Alheios Líquidos 2019 (0,038 M€) e Saldo orçamental de 2019 (- 1,453M€), conforme o exposto na Figura 4.

<sup>7</sup> Conforme o Plano e Orçamento para 2019, pags. 55 e 56)



Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos<sup>8</sup>

AS. J. C. G.  
 P. C. V.  
 H. M. V.

<sup>8</sup> 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 pagamento para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outras entidades.



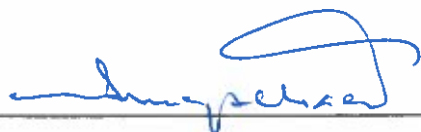
**RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO SOBRE O RELATÓRIO E CONTAS DO**

**1º SEMESTRE DE 2019 DA**

**PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.**

1. Nos termos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, é da competência do Fiscal Único elaborar relatório trimestral que acompanhe o relatório sobre a execução orçamental.
2. Assim, na qualidade de órgão de fiscalização da Porto Vivo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., procedemos à análise do relatório reportado a 30 de junho de 2019, elaborado pelo Conselho de Administração e aprovado no passado dia 10 de setembro.
3. O referido relatório inclui as demonstrações financeiras, designadamente o balanço, que apresenta um total de 14.720.363,39 euros e um capital próprio de 3.551.770,91 euros, incluindo um resultado líquido do período negativo de 340.724,21 euros.
4. Adicionalmente, o relatório presta informação quanto à execução orçamental reportada a 30 de junho, bem como quanto à situação patrimonial e financeira da empresa à data referida.
5. Com base no trabalho desenvolvido, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a informação financeira do período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, prestada pelo Conselho de Administração no relatório e contas referente ao 1º semestre de 2019, não esteja em conformidade, em todos os aspetos materialmente relevantes, com os registos contabilísticos e de controlo orçamental que lhe servem de suporte naquela data.

Porto, 16 de setembro de 2019



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

