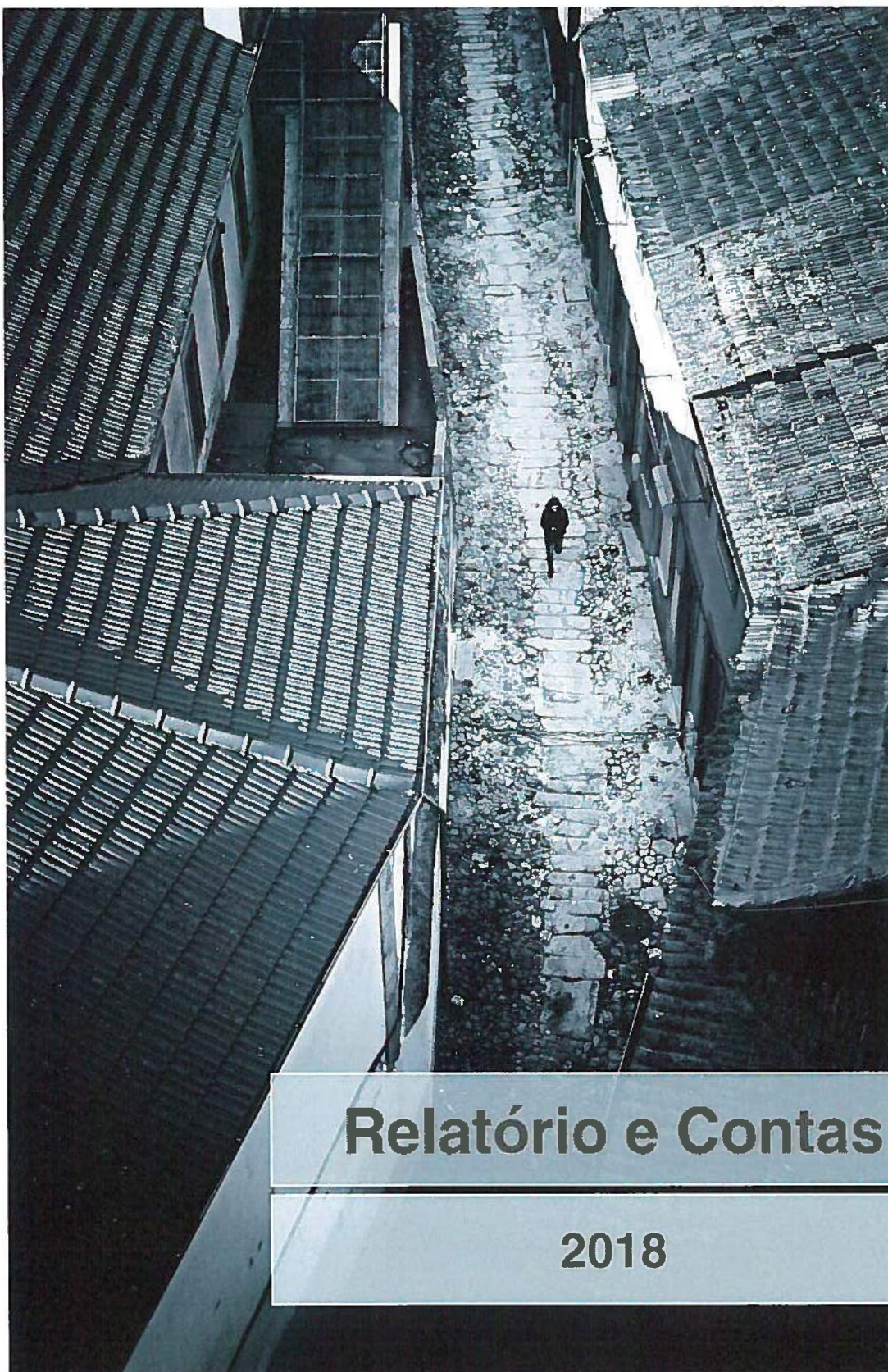


RL



Relatório e Contas

2018

A foto da capa é da autoria de António Tedim (2018), vencedora do concurso fotográfico "Re.Ver Santa Clara", realizado, no âmbito do Projeto "2nd Chance" – URBACT III. A mesma retrata a Rua Senhora das Verdades (Foto tirada do cimo da Ponte Luís I) e intitula-se " O TEMPO, O ESPAÇO E A PERSONAGEM".

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt



**Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa
Portuense, S.A.**

Relatório e Contas de 2018

Aprovado em Conselho de Administração em 15 de fevereiro de 2019

Índice

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	15
SUMÁRIO EXECUTIVO	21
RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2018	27
I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	29
1. Quadro Acionista da Sociedade	31
2. ‘Acordo do Porto’ – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e o Município do Porto	31
3. Contrato-Programa	33
4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2018	34
5. Objeto Social	36
6. Assembleia Geral	37
7. Comunidade Interna e Organograma	39
8. Compromisso de Gestão	41
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES	45
1. Introdução	47
2. Intervenção Física no Território	48
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	49
2.1.1. Operação Sé	50
2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	50
2.1.2. Operação Clérigos	53
2.1.3. Operação Vitória	54
2.1.4. Operação Santa Clara	55
2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	56
2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	57
2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	58
3. Intervenção Imaterial	59
3.1. Loja da Reabilitação Urbana	59
3.2. Divulgação do Projeto	60
3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	64
4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	68
4.1. Projeto 2nd Chance	68
4.2. Projeto Atlas.WH	70
4.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	71

4.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	72
5. Formação Interna	72
6. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	73
7. Cobertura de Risco	74
8. Perspetivas para 2019	74
9. Eventos Subsequentes	77
10. Proposta de Aplicação de Resultados	77
11. Agradecimentos	77
12. Síntese Final	78
ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO	79
Artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais	81
RELATÓRIO DE CONTAS DE 2018	85
1. Introdução	87
2. Processo de Reabilitação Urbana	89
2.1. Intervenção no Território	92
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	92
2.1.1.1. Operação Sé	92
a) Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	92
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	93
2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores	95
a) Quarteirão Corpo da Guarda	95
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	95
2.1.2.1. AIP Aliados	95
a) Quarteirão D. João I	95
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	96
b) Quarteirão Carlos Alberto	96
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	97
2.2.1. Operação Sé	97
3. Situação Patrimonial	99
3.1. Ativo não Corrente	99
3.2. Ativo Corrente	100
3.2.1. Inventários	100
3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes	100
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	101
3.2.4. Outras Contas a Receber	101
3.2.5. Diferimentos	102
3.2.6. Caixa e Depósitos	102
3.3. Passivo	103

Handwritten signature and initials in blue ink.

3.3.1. Reabilitação Urbana	104
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	105
3.3.1.2. Fornecedores	106
3.3.1.3. Outras Contas a Pagar	106
3.3.2. Estrutura	106
4. Apuramento de Resultados	109
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	109
4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas	109
4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	111
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	111
4.1.4. Provisões	112
4.1.5. Outros Rendimentos e Ganhos	112
4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos	112
4.1.7. Gastos com o Pessoal	114
4.1.8. Outros Gastos e Perdas	115
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	116
4.3. Resultado antes de Impostos	117
4.4. Resultado Líquido do Período	117
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	119
NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	125
RELATÓRIO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DE 2018	165
1. Introdução	167
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	167
a. Resultado Líquido Previsto a 4 de agosto de 2017	167
b. Resultado Líquido Previsto a 25 de julho de 2018	170
3. Execução Orçamental	172
a. Despesas	172
i) Investimento e Impostos	173
ii) Indemnizações	174
iii) Pessoal	175
b) Receitas	175
i) Transferências dos Acionistas	177
ii) Vendas	177
iii) Cedência de Prédios	178
c) Resultado Orçamental	178
d) Caixa e Depósitos	180

DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	183
NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	189
RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO DE 2018	197
Síntese (Sumário Executivo)	199
I. Missão, Objetivos e Políticas	200
II. Estrutura de Capital	206
III. Participações Sociais e Obrigações Detidas	207
IV. Órgãos Sociais e Comissões	209
V. Organização Interna	225
VI. Remunerações	244
VII. Transações com partes Relacionadas e Outras	250
VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental	251
IX. Avaliação do Governo Societário	253
ANEXO AO RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO	255
Declarações do Conselho de Administração, previstas no n.º 1 do art.º 52.º do Decreto-Lei n.º 133/2013	257
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	263
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	271

Handwritten signature and initials in blue ink.

Índice de Figuras

Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU	40
Figura 2: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado	48
Figura 3: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial	49
Figura 4: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2018	51
Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo	53
Figura 6: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo	54
Figura 7: Planta da Operação Santa Clara	55
Figura 8: Visita à Operação Santa Clara – Dia Nacional dos Centros Históricos	60
Figura 9: Reunião do Projeto URBELAC 4, em Génova	61
Figura 10: Encontro em Florença no âmbito do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”	61
Figura 11: Encontro da rede de parceiros do Projeto “AtlaS.WH – INTERREG Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto	64
Figura 12: Encontro em Florença no âmbito do Projeto “AtlaS.WH”	65
Figura 13: Fórum Internacional – Gestão do Património Mundial da UNESCO em contexto europeu, realizado a 16 de outubro de 2018, em Foz Côa	66
Figura 14: Arquitetas holandesas responsáveis pelo projeto “Imagine Porto”	67
Figura 15: Reunião do Projeto “AtlaS.WH – INTERREG - Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto	70
Figura 16: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos	180
Figura 17: Caracterização dos Saldos Transitados de 2017	181
Figura 18: Caracterização dos Saldos a Transitar para 2019	182
Figura 19: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU, em 2018	204
Figura 20: Organograma da Porto Vivo, SRU	218

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Participantes nas Apresentações efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no ano de 2018	62
Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no Ano de 2018	62
Gráfico 3: Percentagem do Tipo de Formação mais Frequentado pelos Colaboradores e Temas Abordados, em 2018	73
Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção	90
Gráfico 5: Contratos de Arrendamento Celebrados no âmbito da Execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	94
Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade	104
Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana	105
Gráfico 8: Evolução do Passivo da Sociedade – Estrutura	107
Gráfico 9: Processos de Licenciamento – 2017 e 2018	110
Gráfico 10: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga	172
Gráfico 11: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida	176
Gráfico 12: Receitas, Despesas e Défice Orçamental	178
Gráfico 13: Receitas Próprias, Despesas Próprias e Desequilíbrio Orçamental nesta Fonte de Financiamento	179



Índice de Tabelas

Tabela 1: Eixos de Responsabilidade Social e Ambiental da Porto Vivo, SRU	44
Tabela 2: Estado-da-Arte, a 31 de dezembro de 2018, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo	52
Tabela 3: Resumo da Atividade de Licenciamento, a 31 de dezembro de 2018	57
Tabela 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU	58
Tabela 5: N.º Total de Atendimentos da LRU, por tipo de atendimento, em 2018	59
Tabela 6: Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora para 2019	76
Tabela 7: Composição do Capital Social, até 27 de dezembro de 2018	83
Tabela 8: Composição do Capital Social, após 27 de dezembro de 2018	83
Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção	91
Tabela 10: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2	93
Tabela 11: Características do Desembolso do IHRU/BEI	98
Tabela 12: Ativo Não Corrente	99
Tabela 13: Disponibilidades Financeiras	103
Tabela 14: Processos de Licenciamento	110
Tabela 15: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção	111
Tabela 16: Fornecimentos e Serviços Externos	113
Tabela 17: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal	114
Tabela 18: Balanço	121
Tabela 19: Demonstração de Resultados por Naturezas	122
Tabela 20: Demonstrações das Alterações no Património Líquido	123
Tabela 21: Demonstração de Fluxos de Caixa	124
Tabela 22: Reconciliação para o Balanço de Abertura de acordo com o SNC-AP	131
Tabela 23: Reconciliação para a Demonstração dos Resultados de Abertura de acordo com o SNC-AP	132
Tabela 24: Desagregação de Caixa e Depósitos	132
Tabela 25: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis	141
Tabela 26: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis	141
Tabela 27: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas	142
Tabela 28: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas	143
Tabela 29: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis	143
Tabela 30: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis	143
Tabela 31: Locações Operacionais – Locatário	144
Tabela 32: Contratos de Locação – Locador	145
Tabela 33: Financiamentos Obtidos	146
Tabela 34: Custos dos Financiamentos Obtidos	146
Tabela 35: Propriedades de Investimento	147
Tabela 36: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento	148
Tabela 37: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2018	149

Tabela 38: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2017	150
Tabela 39: Inventários – 2018 e 2017	152
Tabela 40: Variação da Produção 2018	153
Tabela 41: Variação da Produção 2017	153
Tabela 42: Réditos reconhecidos	154
Tabela 43: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos	155
Tabela 44: Movimentos ocorridos em Provisões	155
Tabela 45: Outras Contas a Receber	156
Tabela 46: Fornecedores	158
Tabela 47: Outras Contas a Pagar	158
Tabela 48: Estimativa de Imposto	159
Tabela 49: Diferimentos	161
Tabela 50: Distribuição dos Gastos com Pessoal	162
Tabela 51: Fornecimentos e Serviços Externos	162
Tabela 52: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado a 4 de agosto de 2017 e o Apurado	168
Tabela 53: Comparação entre o Resultado Líquido Previsto a 25 de julho de 2018 e o Apurado	171
Tabela 54: Demonstração de Desempenho Orçamental	185
Tabela 55: Demonstração de Execução Orçamental da Despesa	186
Tabela 56: Demonstração da Execução Orçamental da Receita	187
Tabela 57: Alterações Orçamentais da Receita	191
Tabela 58: Alterações Orçamentais da Despesa	192
Tabela 59: Operações de Tesouraria	193
Tabela 60: Situação dos Contratos	194
Tabela 61: Adjudicações por Tipo de Procedimento	195
Tabela 62: Transferências e Subsídios - Despesa	195
Tabela 63: Transferências e Subsídios - Receita	196
Tabela 64: Composição da Mesa da Assembleia Geral	209
Tabela 65: Composição do Conselho de Administração	212
Tabela 66: Reuniões realizadas pelo Conselho de Administração, em 2018	220
Tabela 67: Identificação das Entidades Externas Destinatárias da Informação Financeira e Periodicidade	240
Tabela 68: Remunerações da Mesa da Assembleia Geral	245
Tabela 69: Remunerações do Conselho de Administração	246

Lista de Abreviaturas

- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística
ARU – Área de Reabilitação Urbana
BEI – Banco Europeu de Investimento
CHP-PM – Centro Histórico do Porto Património Mundial
CMP – Câmara Municipal do Porto
CMVM – Comissão Mercado de Valores Mobiliários
DE – Documento Estratégico
DGO – Direção-Geral do Orçamento
DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte
FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
GAU – Unidade de Gestão de Área Urbana
GGCHP – Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto
IF – Instrumento Financeiro
IGF – Inspeção-Geral de Finanças
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado
LRU – Loja de Reabilitação Urbana
ON.2 – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
ORU – Operação de Reabilitação Urbana
PAL – Plano de Ação Local
PM – Património Mundial
QREN – Quadro de Referência Estratégica Nacional
SNC-AP – Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas
SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana
UE – União Europeia
UI – Unidades de Intervenção
UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)


RL

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Ao fechar o ano de 2018, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU entende oportuna uma mensagem pública marcante, atendendo ao momento crucial que agora se vive na Sociedade, com o desfecho do processo de municipalização.

Trata-se efetivamente da conclusão de um ciclo já longo de 15 anos, que marcou definitiva e positivamente a Reabilitação Urbana na Cidade de Porto. Agora ir-se-á abrir um novo ciclo, pleno de mudanças e novos caminhos, acompanhando as transformações da Cidade, do País e do mundo.

Por isso, vale a pena referir nesta mensagem três aspetos importantes: o primeiro relativo à equipa técnica da Porto Vivo, SRU; o segundo relativo ao momento que se vive na Cidade, com enormes desafios, uns novos outros antigos e o terceiro e último quanto às condições futuras que a nova estrutura terá de enfrentar para continuar a senda de sucessos que a Reabilitação Urbana do Porto tem vindo a somar ao longo dos anos.

Sem o esforço desenvolvido coletivamente pela equipa técnica nunca a SRU teria logrado cumprir de uma forma tão cabal a sua missão, transformado de forma tão visível a qualidade de vida, a reabilitação urbana e a preservação do património do Centro Histórico do Porto. Sem a união da equipa, a sua eficiência e eficácia não teria sido possível ao Conselho de Administração encontrar as condições para gerir a Sociedade, que, desde Julho de 2018, deixou de contar com o seu Presidente Executivo. Foi em condições muito difíceis que, quer os trabalhadores da Porto Vivo, SRU, quer o Conselho de Administração, conseguiram manter o funcionamento da estrutura, com o mínimo de danos para o serviço prestado à cidade.

Quanto ao momento que se vive no Porto, com particular incidência no Centro Histórico e na Baixa, importa sublinhar o aumento de pressão que o crescimento das atividades exerce sobre as estruturas e infraestruturas urbanas, com reflexos no comércio, no turismo, na habitação, e também nas mudanças cosmopolitas que se começam a revelar, mais uma vez na história do Porto, enquanto cidade portuária (e aeroportuária) que se relaciona e convive com todo o mundo.

Este momento de transformações contrasta radicalmente com épocas anteriores recentes, em que a paralisia dominava o ambiente urbano. Ainda há poucas décadas não havia obras



(exceto as municipais), não havia novos residentes, novos comércios, turismo, nem investimento privado.

Ciente da necessidade de alterar este *status quo*, a Porto Vivo, SRU esteve na linha da frente das transformações, promovendo e acompanhando a mudança de uma cidade paralisada para a cidade vibrante que hoje já temos.

Não obstante e porque em todos os processos de mudança, há riscos e cuidados que é necessário prever e prevenir, a intervenção da Porto Vivo, SRU baseou-se sempre num cuidado planeamento e programação.

Importa agora dar um salto significativo no sentido do futuro, mais complexo, mais veloz e mais imprevisível do que nos ciclos anteriores.

Quanto às condições futuras que a nova estrutura terá de enfrentar, não nos cabe aqui, neste momento de saída e de balanço, tecer considerações sobre a nova configuração da empresa e sobre os desígnios que o Município está a traçar para o futuro da SRU do Porto, mas vale a pena registar que a experiência acumulada nas fases anteriores será da maior utilidade para a justeza e valor das soluções a encontrar no futuro.

Agora que a municipalização, se vai finalmente consolidar, passando a administração da Porto Vivo, SRU a ser gerida por inteiro pelo Município do Porto, é oportuno referir que nos encontramos imersos num processo que começou há mais de cinquenta anos quando Fernando Távora, bem antes do 25 de Abril, iniciou a elaboração do seu importante relatório sobre a Renovação Urbana do Barredo, concluído em 1969.

Este processo teve como corolário a montagem da primeira operação de reabilitação urbana em Portugal com o período conhecido como o do CRUARB, que foi de 1974 a 2003.

Longe vão agora os tempos em que o “único” problema a resolver era o da carência habitacional, sendo então absolutamente “lunático” pensar em património, arqueologia, cultura, turismo...

Felizmente que, pelo caminho, o Centro Histórico entrou na Lista do Património Mundial da UNESCO e ganhou o reconhecimento público do valor da sua recuperação.

A Porto Vivo, SRU encarna, neste processo, a passagem de uma operação apenas suportada no orçamento municipal, para uma operação em que se consegue já mobilizar, com sucesso,

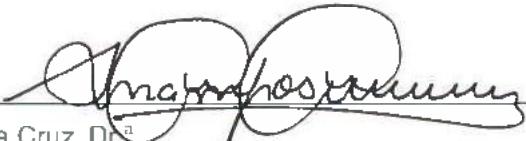
a iniciativa privada, para correr os riscos inerentes a grandes injeções de investimento, num território que ainda haveria de vir a demonstrar o seu valor.

Importa agora acabar o que não está concluído, realizar o que ficou adiado e iniciar novos programas com a abrangência que a Porto Vivo, SRU passará a assumir, atendendo à enorme extensão das ARU's em vigor no Município e à dimensão internacional que a cidade já assume no contexto de muitas áreas, como as do conhecimento e da inovação, sem deixar de salvaguardar os seus valores identitários.

É, pois, com muita confiança no futuro da cidade, nos seus cidadãos e nas suas instituições que assistimos agora a esta importante metamorfose da empresa.

É um enorme orgulho termos feito parte dos corpos sociais da Porto Vivo, SRU e contribuído para um Porto melhor.

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU



Ana Cruz, Dr.^a

Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza, Arq.^o

Vogal do Conselho de Administração

~~RL~~
RL

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

O Relatório de Atividades pretende apresentar a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU, durante o ano de 2018.

Importa salientar que foram avocadas pelo Município do Porto as competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana que este havia delegado na Porto Vivo, SRU aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, pelo que, a partir do segundo semestre de 2018, a Sociedade apenas manteve competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido no Centro Histórico do Porto merece destaque a execução da Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, cuja empreitada de reabilitação está em curso.

Encontram-se em processo de análise potenciais parcerias para a execução das Operações D e I, dado que em ambas há vantagem em articular o edificado propriedade da Porto Vivo, SRU com o edificado propriedade de privados vizinhos.

No âmbito da Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I estão concluídas as intervenções de demolições, escavações e contenções periféricas levadas a cargo pelo parceiro privado. Em 21 de junho de 2018 foi aprovada pela Porto Vivo, SRU a alteração do prazo previsto para a conclusão da operação de Intervenção Conjugada, isto é, a unificação das fases das operações de reabilitação, resultantes do Aditamento ao Contrato de Reabilitação e redução do prazo contratual global previsto em 522 dias, considerando-se, assim, que o termo do prazo contratual ocorrerá em 3 de março de 2020. De realçar que o parceiro privado pretende ceder a posição contratual a terceiros, estando esta situação a ser analisada pelo Conselho de Administração, e não havendo ainda deliberação sobre a mesma.

Foram retomados os procedimentos no sentido de concretizar a reabilitação da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, através da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva empreitada. Previamente foram retomadas as negociações com o antigo proprietário desta parcela, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado por este.

No que concerne à gestão urbanística, em 2018, foram apreciados 100 alvarás de obra e 54 alvarás de utilização, e rececionados 1383 requerimentos e 237 processos.

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana realizou um total de, aproximadamente, 3.114 atendimentos, durante o ano de 2018, tendo o balcão de Informações Gerais representado cerca de 24% dos mesmos, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos os restantes 76%.

A respeito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a participação no Dia Nacional do Centros Históricos, celebrado a 24 de março, com a preparação de uma visita à Operação Santa Clara.

No que concerne à ação do Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu-se continuidade à atualização e tratamento de diversa informação através dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU, nomeadamente: unidades turísticas, alojamentos locais, apartamentos turísticos e número de fogos de habitação do Centro Histórico do Porto.

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, o Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants” do Programa URBACT III encontra-se concluído, tendo sido realizadas diversas atividades na Área de Intervenção de Santa Clara.

No âmbito do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites”, que se estima que será concretizado até final de novembro de 2020, realizou-se o 1.º encontro da rede de parceiros, no mês de janeiro, no Porto, e uma reunião em Santiago de Compostela, em fevereiro, para preparação do trabalho de diagnóstico, elaborado segundo o formato estruturado pelo parceiro de Santiago de Compostela e, com a orientação de Bordéus. Deu-se também início ao estudo de uma base de dados a desenvolver no Projeto e, já no decorrer do terceiro trimestre, efetuou-se a revisão da referida análise de diagnóstico, tendo a Porto Vivo, SRU participado em reuniões relacionadas com o plano de comunicação do projeto, modelos de relatórios e estudos. Em novembro, a Sociedade colaborou na análise e elaboração dos trabalhos do 2.º encontro do Projeto, que teve lugar em Florença.

Deste modo, a Porto Vivo, SRU participou ativamente na elaboração de um modelo de diagnóstico para cada um dos “locais” património mundial constantes nesta rede de cidades, assumindo também a realização do diagnóstico do Centro Histórico do Porto. Efetuaram-se, ainda, em cooperação com o Município do Porto e com as outras cidades parceiras, tarefas relacionadas com a comunicação e seleção de questões transversais a aprofundar globalmente.

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o exercício de 2018, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no ano de 2017.

Assim, durante este período, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução da operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com concretização da respetiva empreitada de reabilitação, verificando-se, no entanto, um grau de realização menor do que o esperado, tendo em consideração os atrasos verificados por condicionalismos imputáveis ao empreiteiro.

Por outro lado, foram iniciados procedimentos no sentido de concretizar o processo de reabilitação da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, através, nomeadamente, da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva empreitada e da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta. Além disso, foram retomadas negociações com o antigo proprietário desta parcela, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado pelo mesmo.

Não obstante, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, cujo resultado líquido apurado atingiu o valor negativo de 426.297,68€, o presente período é caracterizado, igualmente, pela anulação das provisões registadas em 2015 e 2016 (no valor de 444.957€) no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, tendo em consideração as decisões favoráveis à Sociedade transitadas em julgado no presente ano, bem como pela amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP, no valor de 1,5M€.

De destacar que a avocação de competências pelo Município do Porto (aprovada em reunião do Executivo Municipal de 6 de março e deliberada em Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018) traduziu-se num decréscimo do número de processos de licenciamento emitidos/cobrados no segundo semestre, registando-se, de facto, um impacto no total acumulado face ao verificado em 2017.



RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2018

RL

I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

1. Quadro Acionista da Sociedade

O Capital Social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, até 27 de dezembro de 2018, pertencendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações, no valor de 2.400.000€ e correspondentes a 2.400 ações, ao Município do Porto, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações do Capital Social da Porto Vivo, SRU. A partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido exclusivamente pelo Município do Porto.

2. ‘Acordo do Porto’ – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e o Município do Porto

Em 31 de julho de 2015, foi celebrado entre o Estado Português, representado pelo Governo através da Secretária de Estado do Tesouro, o Secretário de Estado das Infraestruturas, Transportes e Comunicações e o Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, e o Município do Porto, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, um Memorando de Entendimento, também denominado por ‘Acordo do Porto’, que pretendeu enquadrar e decidir um conjunto de questões que se encontravam pendentes entre o Estado Português e algumas das empresas por ele detidas, e o referido Município.

O Memorando supracitado havia sido aprovado em reunião pública da Câmara Municipal do Porto, em 28 de julho de 2015, e ratificado em Conselho de Ministros, em reunião do dia 24 de setembro, conforme subsequente Resolução n.º 85/2015, publicada em Diário da República, em 2 de outubro.

Nele, os Acionistas IHRU, I.P. e Município do Porto comprometem-se a apresentar, em simultâneo, ao Tribunal de Contas um Contrato-Programa a celebrar com a Porto Vivo, SRU que visa a concessão a esta Sociedade de participações financeiras repartidas em partes iguais pelos Acionistas, durante cinco anos, de 10 milhões de euros, à razão de 2 milhões de euros por ano.

Acrescente-se o compromisso de se celebrar um contrato de transmissão da totalidade das ações escriturais nominativas da Porto Vivo, SRU detidas pelo Acionista IHRU, I.P. ao Município do Porto pelo valor de 1 euro, tendo em conta a avaliação financeira da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2014, e efetuada por uma entidade independente, o BIG – Banco de Investimento Global.

Os Acionistas comprometem-se igualmente a proceder à reposição de eventuais prejuízos operacionais até ao momento da transmissão das referidas ações, de acordo com a participação que cada entidade detém no Capital da Porto Vivo, SRU.

É de relembrar que, em fevereiro de 2016, a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU, I.P. e o Município do Porto, celebrado em 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, I.P., passando assim a deter 100% do Capital Social da Porto Vivo, SRU.

Através de deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 18 de dezembro de 2017, foi renovada a ratificação do suprarreferido Contrato de Transmissão de Ações entre o Município do Porto e o IHRU, I.P. das ações detidas por aquele Instituto na Porto Vivo, SRU.

Todavia, em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações detidas nesta Sociedade, pelo que, a partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido a 100% pelo Município do Porto.

3. Contrato-Programa

Decorrente do 'Acordo do Porto', celebrou-se, a 5 de outubro de 2015, um Contrato-Programa entre o IHRU, I.P., o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU que tem por objeto a atividade da Sociedade, enquanto entidade responsável pela execução do programa de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico da cidade, bem como a concessão de participações financeiras em cumprimento do compromisso assumido pelo Município e pelo Estado Português.

Em vigor por um prazo de cinco anos, o Contrato-Programa estabelece que o IHRU, I.P. e o Município do Porto concederão, em partes iguais, uma participação financeira à Porto Vivo, SRU no montante de dez milhões de euros, à razão de dois milhões de euros anuais.

Contudo, este ficou suspenso devido à supramencionada recusa do visto do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão da Titularidade de Ações do IHRU, I.P., conforme Acórdão n.º 3/2016, de 2 de fevereiro.

O Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, veio alterar o artigo 79.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que no seu n.º 3 passou a estipular que "o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 20.º e no artigo 32.º do regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, não se aplica às sociedades previstas no n.º 1 que mantenham o seu objeto social e que, em virtude de uma alteração no conjunto das participações de natureza pública, passem a integrar o setor empresarial local, designadamente por transferências da entidade titular". Assim, foram removidas as objeções suscitadas pelo Tribunal de Contas e que impediam a aquisição por parte do Município do Porto ao IHRU, I.P., da sua participação social na Porto Vivo, SRU, tendo em vista a municipalização da Sociedade.

Nesse sentido, o Estado e o Município do Porto acordaram renovar a sua deliberação de ratificação do Contrato-Programa, no seguimento das seguintes deliberações: resolução do Conselho de Ministros n.º 209/2017, de 21 de dezembro, subscrita pelo Senhor Primeiro-Ministro, deliberação da Câmara Municipal, de 12 de dezembro de 2017, e da Assembleia Municipal, de 18 de dezembro de 2017.

Estas deliberações foram submetidas à fiscalização prévia do Tribunal de Contas, acompanhadas de novo estudo de viabilidade económico-financeira com dados de 2015 e 2016 e novos documentos financeiros.

Contudo, o Tribunal de Contas entendeu não reconhecer o mérito desta nova deliberação e do seu novo enquadramento jurídico por alegadamente considerar verificada a exceção de caso julgado.

Perante esta situação, a 25 de junho de 2018, a Assembleia Municipal do Porto deliberou a avocação de todas as competências do Município que se encontravam delegadas na Porto Vivo, SRU, tendo o Município do Porto assumido, conseqüentemente, a qualidade de Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, nos termos supra-expostos.

Não obstante, em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações do Capital Social da Porto Vivo, SRU. A partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido exclusivamente pelo Município do Porto.

4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2018

De acordo com os elementos constantes da certidão permanente do registo comercial e Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 19 de agosto de 2014, os Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU tinham a seguinte composição, a 31 de dezembro de 2018:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso;

Secretária: Vera Lúcia Ladeira Rodrigues.

Conselho de Administração

Vogal: Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz (sem funções executivas);

Vogal: Rui Ramos Loza (sem funções executivas).

A constituição inicial do Conselho de Administração manteve-se inalterada até final de julho de 2018, uma vez que, conforme Deliberação Unânime n.º 32, em 20 de julho de 2018, nos termos do disposto no n.º1 do art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais, os Acionistas da Sociedade deliberaram, por unanimidade, o seguinte:

- Tomando conhecimento da renúncia ao cargo de Presidente do Conselho de Administração desta Sociedade, apresentada pelo Senhor Professor Doutor José Carlos Batista do Nascimento e Silva, por carta enviada ao Fiscal Único, datada de 7 de junho de 2018, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 404.º do Código das Sociedades Comerciais, deliberaram aceitar a referida renúncia com efeitos a 31 de julho de 2018;
- O funcionamento do Conselho de Administração será assegurado pelos dois Vogais não Executivos, a Senhora Dr.ª Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz e o Senhor Arquiteto Rui Ramos Loza.

Fiscal Único

Efetivo: António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com o n.º 20161396, NIPC 502 138 394, representada pelo seu Administrador, António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179)

Suplente: Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto (ROC n.º 1259).

5. Objeto Social

De acordo com o deliberado em Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, em 9 de junho de 2014, o objeto social da Porto Vivo, SRU tem a seguinte expressão, nos termos do art.º 5.º dos Estatutos da Sociedade, conforme redação na sua versão atual de 19 de agosto de 2014:

“1 — A Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

2 — Para a prossecução do seu objeto compete, nomeadamente, à Porto Vivo, SRU:

a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;

b) Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;

c) Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;

d) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;

e) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;

f) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

3 — Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo, SRU pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.

4 — A Porto Vivo, SRU poderá celebrar contratos-programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto.”

6. Assembleia Geral

Em 19 de março de 2018 foi realizada a Assembleia Geral anual desta Sociedade, estando representada a totalidade do Capital Social, através da presença dos Representantes dos Acionistas IHRU, I.P. e Município do Porto, Presidente da Mesa, Fiscal Único e Membros do Conselho de Administração. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2017 e sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, bem como eleger os Órgãos Sociais, por fim de mandato.

O primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2017, foi aprovado por unanimidade. No que concerne ao segundo ponto da ordem de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que os trabalhos fossem interrompidos pelo facto de ainda não estarem reunidas, na presente data, as condições necessárias para deliberarem sobre os restantes pontos da ordem de trabalhos. Foi entendimento do Senhor Presidente da Mesa não ser aplicável ao caso o artigo 387.º do Código das Sociedades Comerciais, mas antes a necessidade da ocorrência de uma data ainda não fixável para a continuação dos trabalhos, ficando, assim, os Senhores Acionistas admitidos, se for esse o caso e por facilidade, a tomarem deliberação unânime e universal sobre a matéria não abordada. Deste modo, foi aprovado por unanimidade pelos Senhores Acionistas interromper os trabalhos da sessão.

No dia 10 de abril de 2018, os Acionistas IHRU, I.P. e Município do Porto determinaram, nos termos e ao abrigo do disposto na primeira parte do n.º 1 do art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais, sem observância de formalidades prévias, a seguinte deliberação unânime:

- No ponto dois da referida ordem de trabalhos foi deliberado por unanimidade aprovar a proposta do Conselho de Administração, conforme mencionada no Relatório de

Gestão, do teor que se transcreve: «o Resultado Líquido apurado no período de 2017, no valor positivo de 592.858,84€ (quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e oito euros e oitenta e quatro cêntimos) seja transferido 5% do mesmo, correspondente a 29.642,94€ para Reservas Legais e o restante, no valor de 563.215,90€, seja transferido para conta de Resultados Transitados».

- No ponto três: “Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade.” – Os Exmos. Representantes dos Acionistas, deliberaram por unanimidade conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como tem conduzido os negócios e, bem assim, outorgar um voto de confiança e de louvor ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções.
- Finalmente no quarto ponto: “Eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato”, os Exmos. Representantes dos Acionistas declararam que não estavam reunidas as condições necessárias para deliberar sobre este ponto, pelo que interromperam a sessão.

Já em 20 de julho de 2018, de acordo com a Deliberação Unânime n.º 32, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais, os Senhores Acionistas da Sociedade deliberaram, por unanimidade, o teor que se transcreve de seguida:

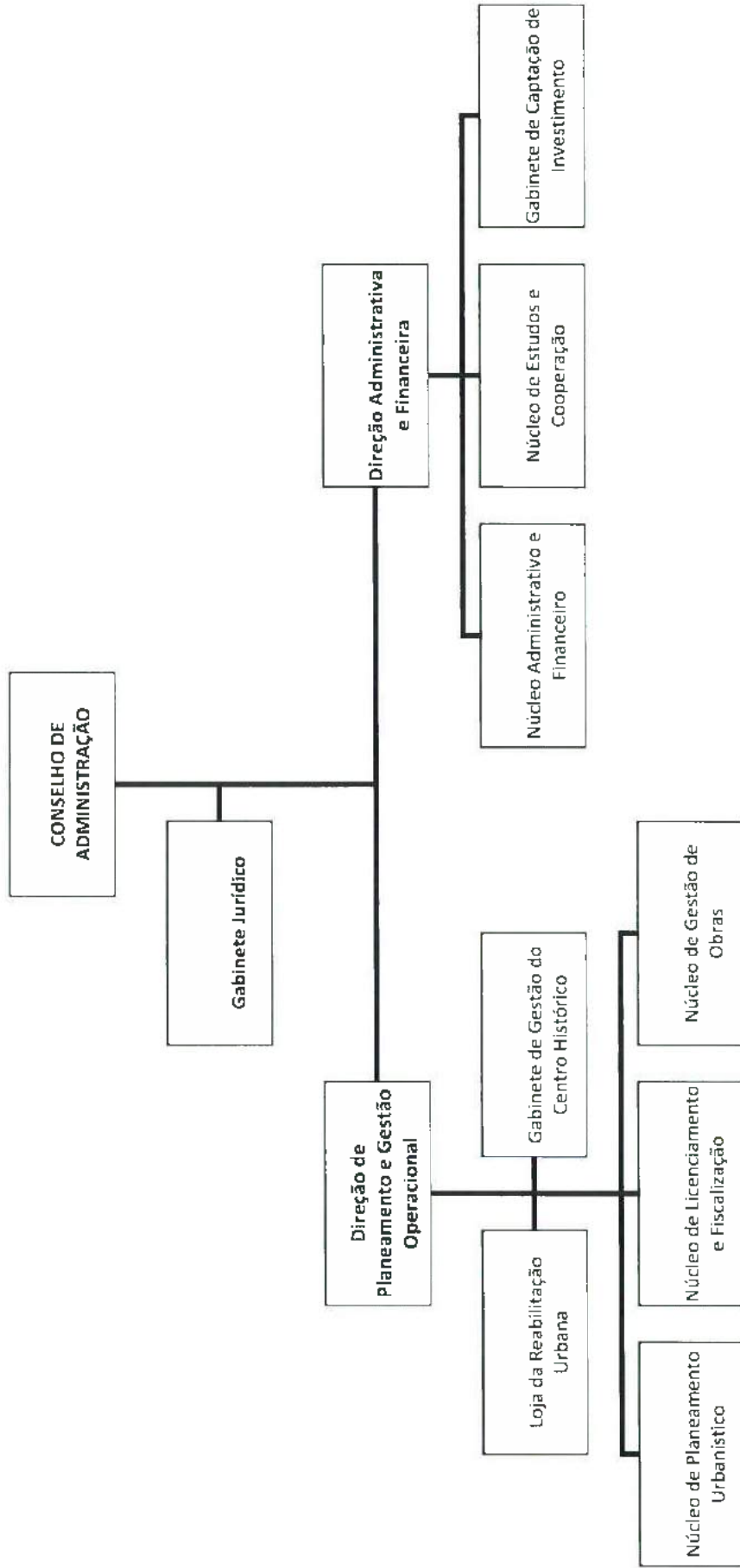
- “Tomando conhecimento da renúncia ao cargo de Presidente do Conselho de Administração desta Sociedade, apresentada pelo Senhor Professor Doutor José Carlos Batista do Nascimento e Silva, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 404.º do Código das Sociedades Comerciais, por carta enviada ao Fiscal Único, datada de 7 de junho de 2018, deliberaram aceitar a referida renúncia com efeitos a 31 de julho de 2018.
- O funcionamento do Conselho de Administração será assegurado pelos dois Vogais não Executivos, a Senhora Dr.ª Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz e o Senhor Arquiteto Rui Ramos Loza.
- Mais deliberaram por unanimidade, continuar a Assembleia Geral, realizada em 19 de março de 2018, conforme ata n.º 45, continuada em 10 de abril de 2018, na conformidade de Deliberação Unânime n.º 31 dos Exmos. Senhores Representantes dos Acionistas, o último ponto da ordem de trabalhos, a saber: «Ponto quatro: *Eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato*», elegendo com início de funções imediatas, como Presidente da Assembleia Geral o Senhor Dr. Augusto Pedro Falcão Lopes

Cardoso, e como Secretária a Senhora Dr.^a Vera Lúcia Ladeira Rodrigues; Fiscal Único António Magalhães Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, representada pelo seu Administrador, Senhor Dr. António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179) enquanto efetivo, e pela Senhora Dr.^a Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto (ROC n.º 1259) como suplente.

- Deliberaram ainda, por unanimidade, manter o estatuto remuneratório dos membros dos Órgãos Sociais nomeados a 9 de junho de 2014, conforme Deliberação Unânime n.º 23;
- Por fim, deliberaram, por unanimidade, manter a atribuição ao Fiscal Único/ROC, a título de honorários o valor de 15.000€ anuais, acrescidos de IVA à taxa legal, pagos anual ou trimestralmente e com início no exercício de 2018, conforme Deliberação Unânime n.º 24, de 9 de junho de 2014.”

7. Comunidade Interna e Organograma

No seguimento da aprovação das “Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020”, em 3 de julho de 2014, foi criado um novo Organograma da Sociedade (cf. Figura 1) que reflete um compromisso por uma maior eficiência nos serviços prestados.



Fonte: Organograma (Porto Vivo, SRU, 2014: 4)

Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU

8. Compromisso de Gestão

A Porto Vivo, SRU, na realização do seu objeto social, reafirma a sua Missão, Visão e Valores. No que diz respeito à Estratégia e aos Objetivos da Sociedade, o Masterplan (2005) identificou os Vetores de Desenvolvimento que têm vindo a ser aplicados transversalmente na execução da atividade da Porto Vivo, SRU, traduzindo o interesse público fulcral de inverter a espiral de declínio a que a área de intervenção estava votada. De referir igualmente os Princípios que regulam a sua própria atuação, decorrentes dos Compromissos estabelecidos e que revelam a sua Responsabilidade Social para com a Comunidade Organizacional, a Comunidade Externa e a Comunidade Local.

Estes Objetivos, Princípios e Compromissos são reafirmados em todos os Relatórios de Gestão, assim como no presente, relativo ao exercício de 2018.

Missão

Nos termos que constam dos estatutos a missão consiste em promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo, SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

Visão

O centro da cidade do Porto constituir-se-á como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

in Relatório e Contas 2008, aprovado em Assembleia Geral de 26 de março de 2009 (pág. 28)

Valores

Os valores da Porto Vivo, SRU definem a sua cultura organizacional e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

Progresso e Sustentabilidade

Orgulho e Identidade

Responsabilidade e Transparência

Tradição e Património

Ousadia e Ambição

in Relatório e Contas 2008, aprovado em Assembleia Geral de 26 de março de 2009 (pág. 29)

Objetivos e Vetores de Desenvolvimento

Re-habitação da Baixa do Porto

os habitantes presentes e aqueles a atrair como pilar fundamental de uma área urbana viva

Desenvolvimento e Promoção do Negócio na Baixa do Porto

os negócios como oportunidade para a afirmação da Baixa na cidade e da cidade na região

Revitalização do Comércio

o comércio como fator determinante na revitalização da cidade

Qualificação do Domínio Público

o espaço público como suporte de convivências

Dinamização do Turismo, Cultura e Lazer

o turismo, cultura e lazer como forças intrínsecas à cidade

Ações Estratégicas

determinantes para o sucesso da operação

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

COMUNIDADE ORGANIZACIONAL

- Ações de **formação** e desenvolvimento profissional e humano dos colaboradores;
- Atenção para com o seu **bem-estar** e condições ergonómicas;
- Implementação do plano de higiene e segurança no trabalho;
- Avaliação de **desempenho**, na prossecução da gestão por objetivos de todas as áreas de trabalho;
- Implementação do **Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas**.

COMUNIDADE LOCAL

- **Gestão de Área Urbana** mobilizando as entidades com especiais interesses locais;
- Papel do **Gabinete de Gestão do Centro Histórico** na promoção e salvaguarda do valor universal deste território singular, conduzindo a **Monitorização**;
- Ação da **Loja de Reabilitação Urbana**, no aconselhamento e nas orientações técnicas para a reabilitação de edifícios.

COMUNIDADE EXTERNA

- Condução de **visitas de trabalho e de estudo** aos projetos em curso ou já concluídos e à própria área de intervenção, destinadas a parceiros institucionais, investidores, instituições de ensino e do sistema científico nacional e internacional;
- Disponibilização de serviços que servem os interesses de agentes económicos, nomeadamente a **Loja de Reabilitação Urbana**;
- Edição e publicação de trabalhos de referência;
- **Presença** em conferências, seminários, debates, tertúlias, feiras, exposições e demais eventos onde é abordada a temática da reabilitação urbana;
- **Disseminação do projeto e das boas práticas** em reabilitação urbana, junto de outros municípios, conforme solicitação dos mesmos;
- Apoio ao projeto "**AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites**", realizado pela Câmara Municipal do Porto;

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- Apoio às instituições de ensino e de investigação, acolhendo estudantes do primeiro, segundo e terceiro ciclos, quer no quadro da realização de estágios curriculares, quer da elaboração de teses.
- A reabilitação urbana visa a sustentabilidade ambiental, valorizando recursos endógenos e capacidades especializadas da economia local, maximizando a eficiência da utilização das infraestruturas e equipamentos públicos, promovendo o ordenamento do território, e aliando o crescimento com o desenvolvimento económico e social;
- Divulgação do “Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental: Reabilitação de Edifícios do Centro Histórico do Porto”;
- Pro-atividade do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios do Porto, em parceria com a Câmara Municipal do Porto e a Agência de Energia do Porto.

Tabela 1: Eixos de Responsabilidade Social e Ambiental da Porto Vivo, SRU

RL

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES

1. Introdução

O presente Relatório de Atividades pretende apresentar o Estado-da-Arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, no ano de 2018.

Destacam-se os trabalhos desenvolvidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), nomeadamente, no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, salienta-se o trabalho desenvolvido pela Loja de Reabilitação Urbana (LRU) e pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto (GGCHP), bem como o processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba as unidades de intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado, não obstante a avocação pelo Município do Porto das competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana relativas à ARU CHP, durante o ano de 2018, foram apreciados 100 alvarás de obra e 54 alvarás de utilização, e foram rececionados 1383 requerimentos e 237 processos.

2. Intervenção Física no Território

Apresentam-se nesta secção os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU, ao longo de 2018.

A mesma está organizada tendo em conta as Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, dada a avocação de competências pelo Município do Porto no final do primeiro semestre. Neste contexto, a Figura 2 abaixo identificada, ilustra as atuais áreas territoriais de ação da Porto Vivo, SRU.



Figura 2: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Esta secção está organizada, no que às intervenções materiais respeita, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (vide, Figura 3). Atenta-se para o facto de as Unidades de Intervenção (UI) dentro da ARU do Centro Histórico se resumirem aos territórios do Morro da Sé, do Eixo Mouzinho/Flores e a uma outra UI na Sub-Operação Ribeira-Barredo.



Figura 3: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

2.1.1. Operação Sé

A Operação Morro da Sé integra-se na ARU do Centro Histórico e contém onze Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

Destaca-se o Programa de Realojamento Definitivo desenvolvido neste território, sustentado pelo 1.º pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU/BEI.

2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Como parte importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

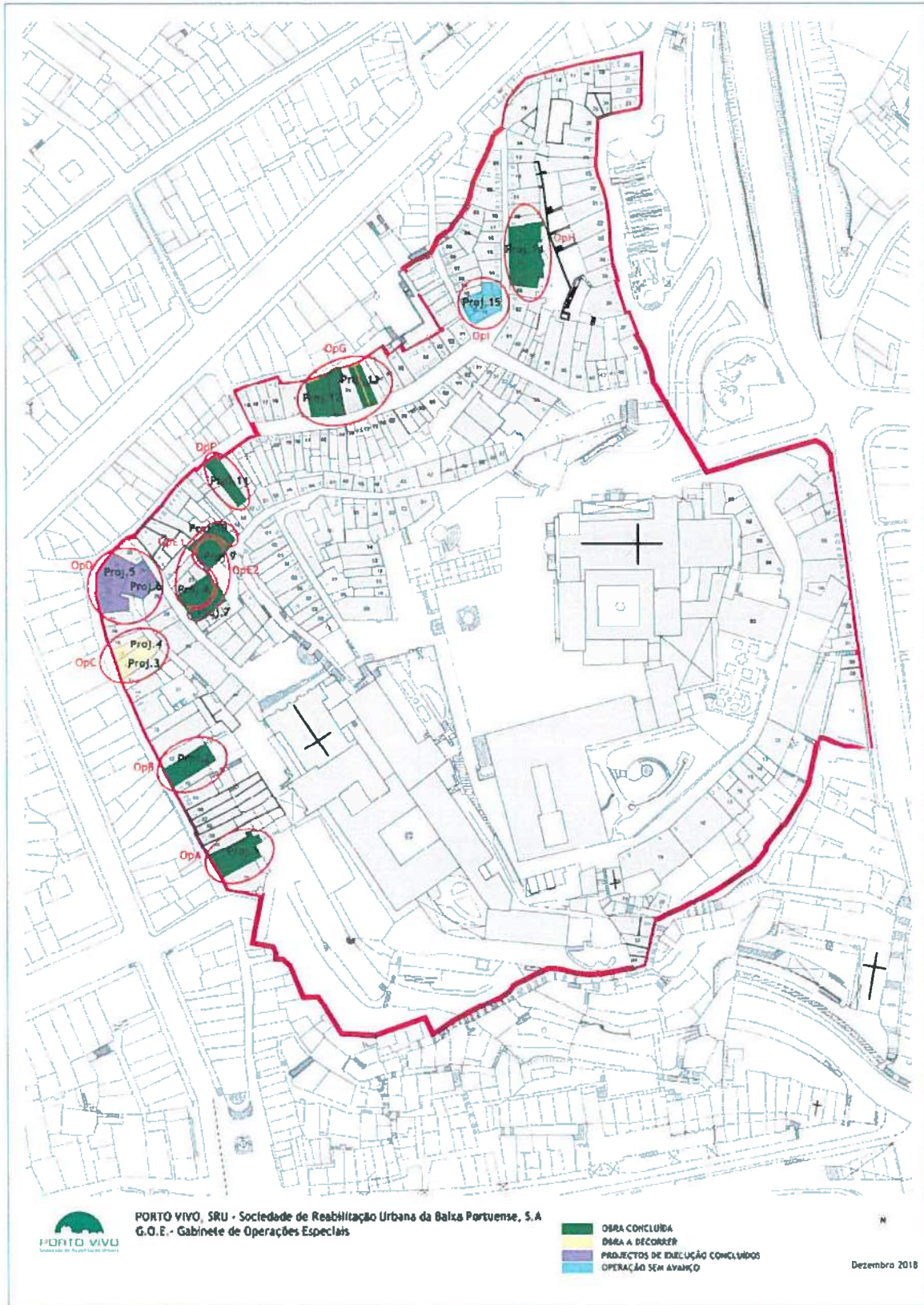
No 4.º trimestre de 2018, encontrava-se ainda em curso a empreitada da Operação C, que sofreu alguns atrasos face ao contratualizado, quer em virtude de terem surgido no terreno diversos achados de valor arquitetónico, quer também, na fase final, por responsabilidade do empreiteiro. Assim, a data de conclusão prevista (final de agosto de 2018) foi prorrogada para final de novembro e, apesar de pouco faltar para se concluir a empreitada, não se vislumbra quando tal acontecerá.

A Operação D e a Operação I encontram-se em processo de análise de potenciais parcerias para as suas execuções, dado que em ambas há vantagem em articular o edificado propriedade da Porto Vivo, SRU com o edificado propriedade de privados vizinhos.

O estado da Operação I é mais avançado, estando o parceiro privado a desenvolver um Pedido de Informação Prévia que permita consolidar um acordo. Já na Operação D está em análise a proposta económico-financeira apresentada à Sociedade pelo proprietário privado. Em ambos os casos a Porto Vivo, SRU cederá à parceria os seus edifícios, não investindo mais do que isso, e tendo como retorno frações reabilitadas.



 RL



Apresenta-se na tabela seguinte o Estado-da-Arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2018.

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão	
					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
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013
C ¹	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
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176 a 188, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45				
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
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
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014
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
H	14	Rua dos Pelames, 20 a 38	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	26/11/2014 Prorrogação 6 meses (26/05/2015)	30/09/2015
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11				

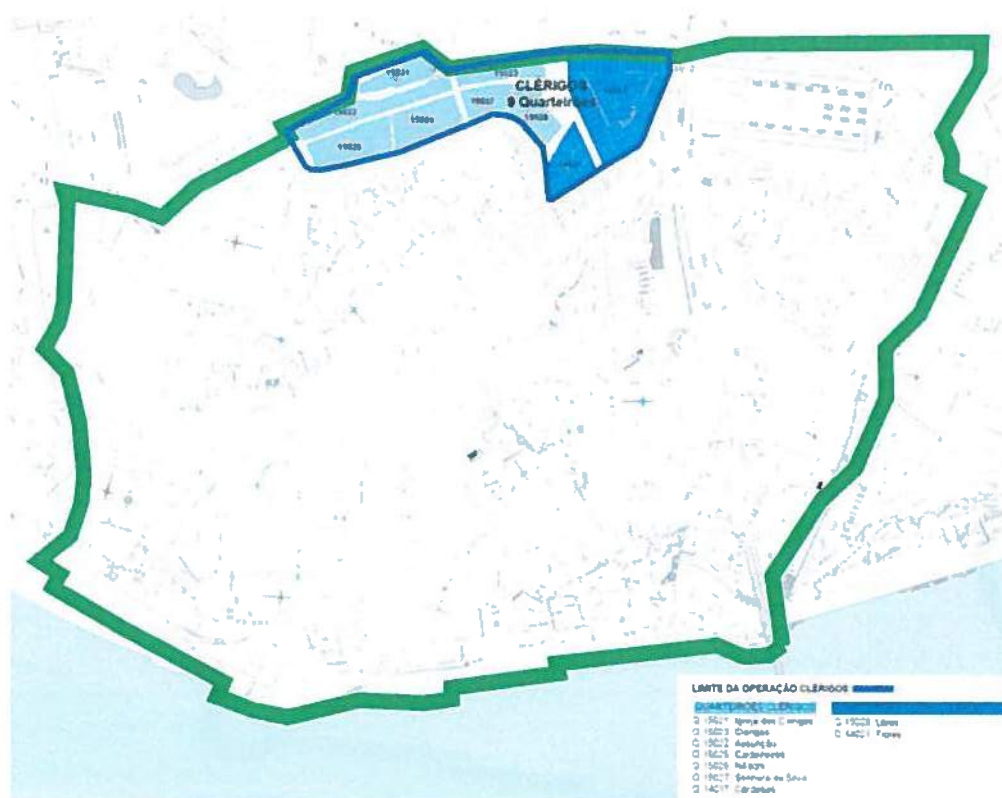
Nota: Apresenta-se a itálico uma previsão temporal.

Tabela 2: Estado-da-Arte, a 31 de dezembro de 2018, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

¹ Não obstante, na Operação C se ter realizado a Receção Provisória em 19/09/2018, data em que supostamente a empreitada estaria concluída após as prorrogações concedidas, verificou-se que tal não aconteceu. Perante tal, na emissão do Auto de Receção foram inscritos os trabalhos que se consideraram não concluídos, e esses mantiveram-se em realização.

2.1.2. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de Gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores. A partir do segundo semestre de 2018, após a avocação de competências por parte do Município do Porto, a Porto Vivo, SRU deixou de ter competência no que concerne aos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras.

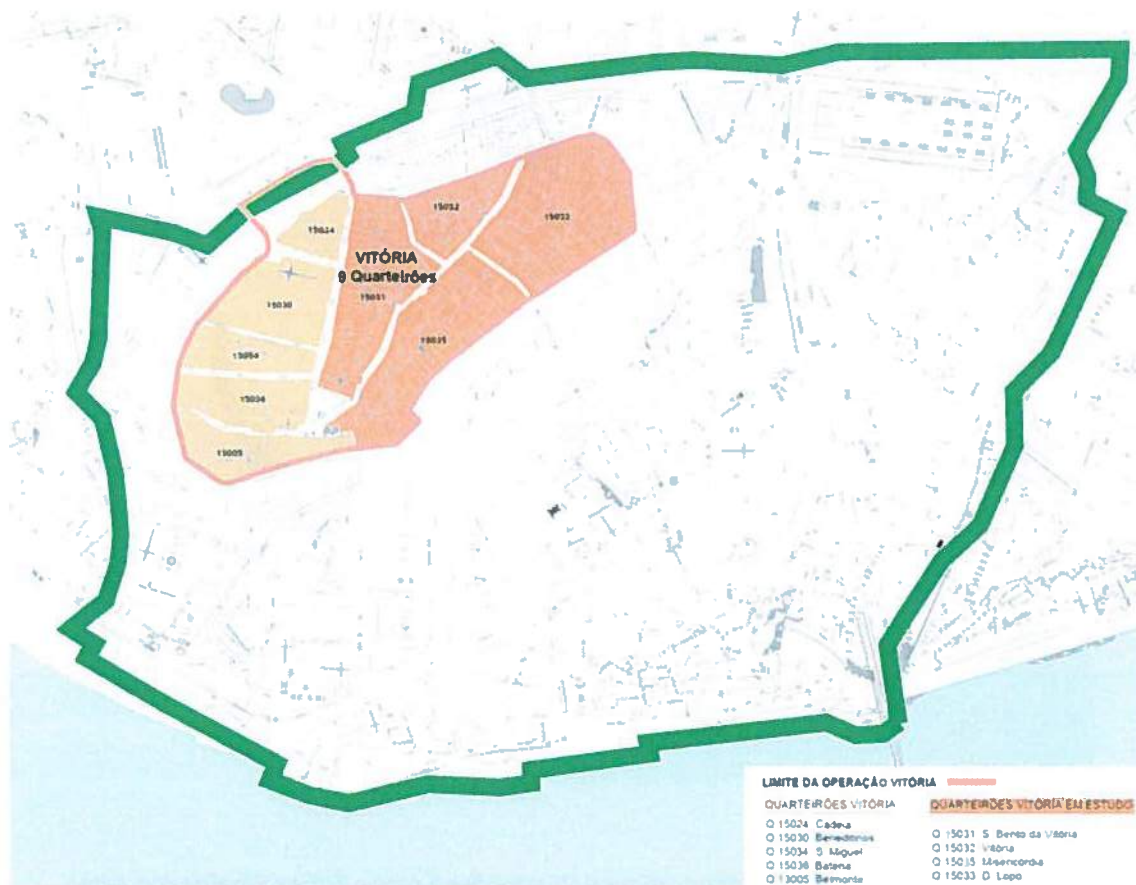


© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores Sinalizados como em Estudo

2.1.3. Operação Vitória

Integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico, esta Operação tem igualmente vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de Gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores. Tal como na Operação Clérigos, após a avocação de competências por parte do Município do Porto, os procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras deixaram de competir à Porto Vivo, SRU.



© PORTO VIVO, SRU (2016)

Figura 6: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo Sinalizados como em Estudo

2.1.4. Operação Santa Clara



© Porto Vivo, SRU (2015)

Figura 7: Planta da Operação Santa Clara

Durante o primeiro semestre de 2018, concluiu-se o Programa de Ação de Santa Clara, realizado no âmbito da parceria do Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants” / URBACT III e com o contributo de diversas entidades municipais e locais.

Decorreu durante o verão, um conjunto de eventos integrados no programa de comunicação, nomeadamente a realização de *workshops* e exposições, que têm como objetivo atrair a população e dar a conhecer à cidade o território de Santa Clara. Estes eventos foram realizados pelos parceiros do Plano de Ação Local.

Futuramente será preparada a operacionalização do Plano de Ação Local, tendo em vista incentivar os investidores e os proprietários a investirem, e a população residente a ser parte ativa na regeneração deste território do Centro Histórico.

Salienta-se que nesta Operação, tal como nas duas referidas anteriormente, os procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras deixaram de estar sobre a alçada da Porto Vivo, SRU, após a avocação de competências por parte do Município do Porto.

2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I estão concluídas as intervenções em obra de demolições, escavações e contenções periféricas levadas a cabo pelo parceiro privado. Em 21 de junho de 2018, a Porto Vivo, SRU aprovou a alteração do prazo previsto para a conclusão da operação de Intervenção Conjugada, isto é, a unificação das fases das operações de reabilitação, resultantes do Aditamento ao Contrato de Reabilitação e redução do prazo contratual global previsto em 522 dias, considerando-se, assim, que o termo do prazo contratual ocorrerá a 3 de março de 2020. De realçar que o parceiro privado solicitou à Porto Vivo, SRU a pretensão de ceder a posição contratual a terceiros, estando o Conselho de Administração a analisar a situação, e tendo, para o efeito, solicitado um parecer jurídico externo.

Relativamente ao processo de reabilitação da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, foram retomados os procedimentos no sentido de concretizar o processo de reabilitação da mesma, através da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva empreitada. Além disso, foram encetadas negociações com o antigo proprietário desta parcela, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado por este.

Destaca-se, adicionalmente, que, relativamente ao empreendimento Pátio Luso, a Porto Vivo, SRU ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo parceiro privado nas diferentes parcelas pertencentes ao mesmo, faltando, nesta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas.

Já próximo do final do ano houve a intenção de aquisição de uma das frações que, entretanto, se gorou.

2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

No que respeita à atividade de Licenciamento, e de acordo com a Tabela 3, ao longo de 2018, foram apreciados 100 alvarás de obra e 54 alvarás de utilização. Foram adicionalmente rececionados um total de 1383 requerimentos e 237 processos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
1.º Trimestre	24	12	473	91
2.º Trimestre	43	23	494	82
3.º Trimestre	19	4	200	47
4.º Trimestre	14	15	216	17
Total	100	54	1383	237

Tabela 3: Resumo da Atividade de Licenciamento, a 31 de dezembro de 2018

Comparativamente ao ano transato, registou-se, em 2018, uma diminuição nos licenciamentos emitidos pela Sociedade. Esta situação deriva da avocação de competências, anteriormente mencionada, instituída pelo Município do Porto, ficando a Porto Vivo, SRU limitada à emissão de licenciamentos apenas para as áreas com Documento Estratégico aprovado.

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

Indicador	Descritivo	Fórmula	Resultado
Índice de Comercialização Total	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações vendidas}} * 100$	$\frac{108}{120} * 100 = 90\%$
Índice de Arrendamento Total	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{56}{65} * 100 = 86\%$
Índice de Comercialização no período corrente	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{9} * 100 = 0\%$
Índice de Arrendamento no período corrente	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{0}{9} * 100 = 0\%$
Índice de Comercialização Futura	Indicador do total de frações com Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao número de frações para venda futura com processo de reabilitação a decorrer ou concluído, no período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{9} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Média do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{i=0}^n \text{n}^{\circ} \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n}^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.365}{108} = 12,64\%$

Tabela 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU

3. Intervenção Imaterial

Incluem-se na presente secção os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da Baixa do Porto.

3.1. Loja da Reabilitação Urbana

Em 2018, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 3.114 atendimentos, conforme observável pela Tabela 5 apresentada de seguida.

Tipo de Atendimento	2017	2018				Total
		1.º Trimestre	2.º Trimestre	3.º Trimestre	4.º Trimestre	
Informações Gerais e Património	713	130	100	388	139	757
Incentivos e Financiamento	2608	730	750	554	323	2357
Total	3321	860	850	942	462	3114

Tabela 5: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, em 2018

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou aproximadamente 24% do total, tendo o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamento à Reabilitação, responsável pela emissão de certidões, direitos de preferência, pedidos de vistorias, e informações diversas ligadas à instrução de pedidos de Obras de Edificação Urbana, representado os restantes cerca de 76%.

3.2. Divulgação do Projeto

No decorrer de 2018, prosseguiu-se a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

No âmbito do Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants” do Programa URBACT III, a Porto Vivo, SRU associou-se novamente à celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos, comemorado a 24 de março, com a preparação de uma visita à Operação Santa Clara, que contou com 40 inscrições.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 8: Visita à Operação Santa Clara – Dia Nacional dos Centros Históricos

A Sociedade participou em 8 sessões relativas ao Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, que contaram com a presença de 43 alunos de escolas básicas e secundárias.

Destaca-se, adicionalmente, a participação da Porto Vivo, SRU, representada pela Senhora Administradora Dr.^ª Ana Cruz, na reunião do Projeto URBELAC 4 (Urban European and Latin American and Caribbean cities), realizada de 11 a 13 de dezembro, em Génova, que visou o tema da Economia Circular. Este Projeto visa promover o desenvolvimento sustentável nas cidades e ajudar a enfrentar os desafios da promoção do desenvolvimento social, maior produtividade urbana, e maior proteção ambiental, por meio da criação de redes, troca de experiências, *benchmarking* e elaboração de planos de ação nas cidades latino-americanas.

O Projeto URBELAC 4, atualmente em curso, permite que cidades da UE e cidades latino-americanas troquem experiências e boas práticas (através de mesas redondas, grupos de trabalho, visitas de campo e intercâmbio contínuo), criando modelos de economia circular que permitam contribuir para um desenvolvimento urbano sustentável. A promoção do desenvolvimento urbano sustentável é um elemento fundamental da política regional da UE que é executada através da conceção e implementação de planos de desenvolvimento integrados e personalizados, preparados sempre que possível em parceria com as autoridades das cidades da Europa.



Figura 9: Reunião do Projeto URBELAC 4, em Génova

Durante o ano de 2018, realizaram-se duas entrevistas: ao PortoNet e ao Público. Foram também publicadas 75 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias e Público, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja Jornal PortoNet, DN Jornal, NIT, TimeOut, Rádio Renascença, Destak, Idealista, Vida Imobiliária, Notícias ao Minuto, O Jogo, Sapo 24, Construir, Porto Canal, Radio Nova, CMP, Porto 24, Viva Porto e Casa Sapo.



Figura 10: Encontro em Florença no âmbito do Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”

Ao longo de 2018, a Porto Vivo, SRU realizou um total de 15 apresentações. Uma delas decorreu na Universidade de Florença, no âmbito do 2.º encontro do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites”, e as restantes na cidade do Porto. Estas tiveram cerca de 650 participantes no total, tal como é observável no gráfico seguinte.

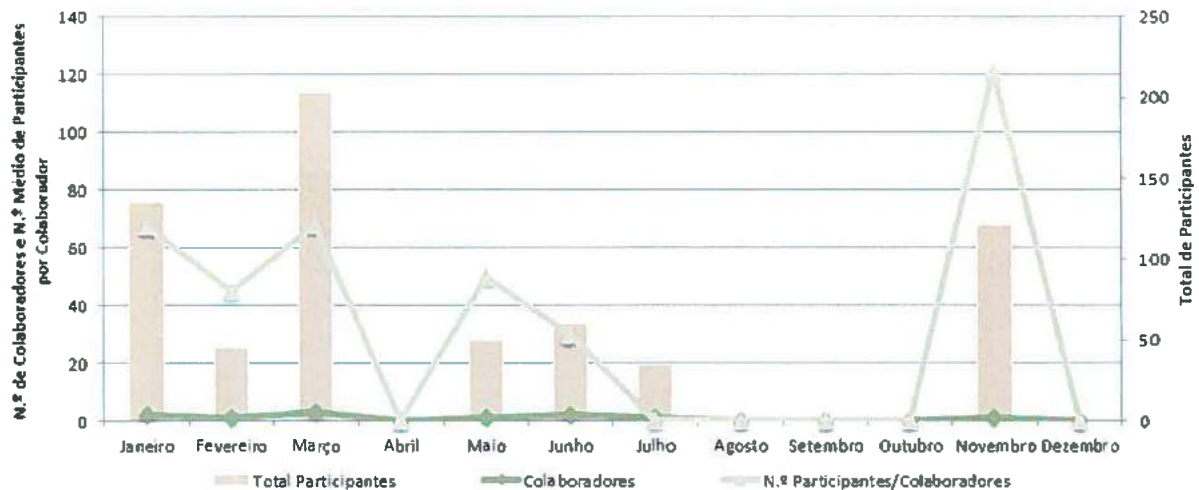


Gráfico 1: Participantes nas Apresentações efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no Ano de 2018

No que concerne aos temas, as apresentações debruçaram-se sobre a Reabilitação e CHP, o Plano de Gestão CHP-PM, e a Reabilitação Urbana, tal como o Gráfico 2 revela.

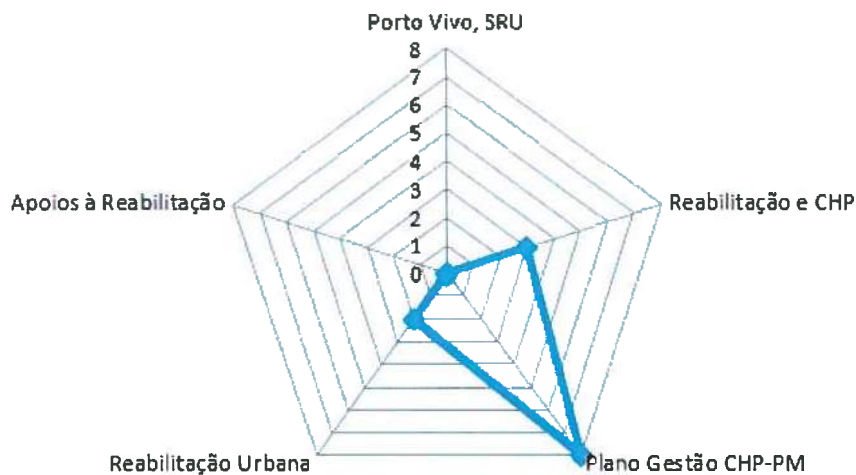


Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no Ano de 2018

Conferências e Seminários

- Participação na preparação de informações a serem apresentadas na reunião 16.ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO, que teve lugar na Biblioteca Municipal de Elvas;
- Participação na conferência: "International Meeting World Heritage Sites in the Atlantic Area", no âmbito do Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites";
- Participação na Conferência Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável – "A Habitação em Portugal", que decorreu na AICCOPN;
- Participação no II World Heritage Congress - Steel Bridges of Large Arch, que decorreu no Mercado Ferreira Borges;
- Participação na conferência sobre os "Desafios da Reabilitação Urbana", que decorreu na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto;
- Participação no URBACT City Festival em Lisboa, no âmbito do Projeto "2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants";
- Participação em diversos painéis da Semana da Reabilitação Urbana que decorreu no Palácio da Bolsa;
- Participação no Fórum Internacional – "Gestão do Património Mundial da UNESCO em contexto europeu", organizado pela Comissão Nacional da UNESCO e Fundação Côa Parque, que decorreu em Foz Côa;
- Participação no segundo encontro do Projeto "AtlaS.WH – INTERREG Atlantic Area 2014-2020", que teve lugar na Universidade de Florença;
- Participação na reunião do Projeto URBELAC 4, de 11 a 13 de dezembro, em Génova.

Apresentações

- Apresentações nas Escolas EB2,3 Manoel de Oliveira e EBS Rodrigues de Freitas sobre o tema "O Meu Porto é Património Mundial", no âmbito do Projeto P.28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara no âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos;
- Apresentação do CHP e do seu Plano de Gestão, na conferência: "International Meeting World Heritage Sites in the Atlantic Area", no âmbito do Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites";
- Apresentação no âmbito da inauguração da exposição dos trabalhos finais do Projeto P.28 "O Meu Porto é Património Mundial";
- Apresentação pública do projeto "Imagine Porto", relativo ao trabalho desenvolvido no período de estágio efetuado no Porto de três estagiárias holandesas da FAUP;
- Apresentação em contexto de aula de campo de alunos de Mestrado da Unidade Curricular de Estudos e Práticas de Património do Mestrado em História da Arte, Património e Cultura Visual da FLUP, da atividade da Porto Vivo, SRU e seu campo de atuação, com principal destaque do Plano de Gestão e sua implementação;
- Apresentação sobre o CHP no âmbito do segundo encontro do Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites", na Universidade de Florença.

3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

Na presente secção dá-se relevo aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (GGCHP-PM), cujos serviços são assegurados por força do Protocolo celebrado com o Município do Porto.

No âmbito do Plano de Gestão do CHP-PM foi dada continuidade à monitorização e gestão da área classificada como Património Mundial, bem como das Unidades de Intervenção fora desta área e da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, através da atualização de vários indicadores e plantas, não só do edificado (quanto ao estado de conservação, ocupação, funcionalidade e da propriedade), como também de informação relativa ao espaço público, ao estado de conservação das vias e dos espaços verdes.

No decorrer de 2018, prosseguiu-se à atualização e tratamento de diversa informação através dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU, designadamente unidades turísticas, alojamentos locais, apartamentos turísticos e número de fogos de habitação do Centro Histórico do Porto.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 11: Encontro da Rede de Parceiros do Projeto "Atlas.WH – INTERREG Atlantic Area 2014-2020" na Cidade do Porto

No âmbito da execução do projeto “AtlaS.WH – INTERREG Atlantic Area 2014-2020”, o GGCHP-PM:

- participou na organização do 1.º encontro da rede de parceiros, que se realizou no Porto, nos dias 30 e 31 de janeiro;
- após a reunião de 14 de fevereiro, elaborou o trabalho de diagnóstico segundo o formato estruturado pelo parceiro de Santiago de Compostela e, com a orientação de Bordéus, deu início ao estudo de uma base de dados a desenvolver no projeto;
- no decorrer do terceiro trimestre, efetuou a revisão da referida análise de diagnóstico, e participou em reuniões relacionadas com o plano de comunicação do projeto para a criação do logótipo, *website*, *newsletters*, e modelos de relatórios e estudos;
- nos dias 6 e 7 de novembro, participou no 2.º encontro do Projeto que teve lugar em Florença, e colaborou na análise e elaboração dos trabalhos no âmbito dos “Work Packages” do mesmo.



06 11 2018

2nd International Meeting of World Heritage Sites in the Atlantic Area

Between 6th and 7th November, Florence was the host city of the 2nd International Meeting of World Heritage Sites in the Atlantic Area, which took place at the University of Florence. Tommaso Sacchi, Director of the Culture Department of the City of Florence, opened the session, stressing the importance of AtlaS.WH and noting that the 1st Conference of European Capitals of Culture was being held in Florence on the same day. It should be pointed out that at this 1st conference the final declaration was signed between all the mayors, which included commitments on cultural and historical heritage defence. Later, each AtlaS.WH partner - Porto, Bordeaux, Santiago de Compostela, Edinburgh and Florence - presented its World Heritage Site and main characteristics.

At this meeting, Santiago de Compostela had the opportunity to present the *Diagnosis Study of Urban World Heritage Sites in the Atlantic Area*, highlighting the methodological process used and the results obtained, and underlining the identification of the three main challenges that these Sites are currently facing: challenges related to governance, tourism and population, which will be the subject of more detailed analysis in the *Thematic Study on Critical Challenges* to be carried out by Florence.

Figura 12: Encontro em Florença no Âmbito do Projeto “AtlaS.WH”

No que concerne ao Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU participou em 8 sessões, que envolveram de 43 alunos de escolas básicas e secundárias. No mesmo âmbito, foi inaugurada na Casa Tait a exposição dos trabalhos finais do ano letivo 2017-2018 do Projeto. As atividades desenvolvidas dentro e fora das escolas têm como

objetivo promover a consciencialização sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

De relevar a realização da 16.ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO, que teve lugar na Biblioteca Municipal de Elvas, a 21 de março. O GGCHP-PM não teve possibilidade de se deslocar a Elvas, pelo que apenas participou na preparação de informações a serem apresentadas na reunião.

Ainda neste âmbito, a Comissão Nacional da UNESCO solicitou aos parceiros da Rede Património Mundial de Portugal a participação na revisão do capítulo 3 do *kit* pedagógico para uso dos educadores “Património Mundial nas Mãos dos Jovens”. Durante o mês de outubro, o GGCHP participou na reunião da Rede Património Mundial de Portugal que decorreu em Foz Côa, e participou no Fórum Internacional sobre Gestão do Património Mundial da UNESCO em contexto Europeu, organizado no âmbito das comemorações do Ano Europeu do Património Cultural e do XX aniversário da Classificação da Arte no Côa como Património da Humanidade, onde foram partilhados conhecimentos e experiências entre agentes de instituições culturais.



Figura 13: Fórum Internacional – Gestão do Património Mundial da UNESCO em Contexto Europeu, Realizado a 16 de outubro de 2018, em Foz Côa

Em 2018, procedeu-se ao acompanhamento do estágio de três arquitetas holandesas da UNESCO Chair da T/eindhoven, por intermédio da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. A 13 de julho ocorreu a apresentação pública do projeto “Imagine Porto”, relativo ao trabalho desenvolvido no período de estágio efetuado nesta cidade, que continuará a ser desenvolvido até 2019.



Figura 14: Arquitetas Holandesas Responsáveis pelo Projeto "Imagine Porto"

Destaca-se também a participação no *II World Heritage Congress – Steel Bridges of Large Arch*, que decorreu no Mercado Ferreira Borges, organizado pelas Câmaras Municipais do Porto e de V. N. Gaia, e a participação de municípios da Alemanha, França e Itália, relativa à candidatura de cinco pontes metálicas de grande arco da Europa a Património Mundial da Humanidade.

No dia 27 de novembro, o GGCHP participou no "Fórum Património e Paisagem", organizado pelas Faculdades de Arquitetura, Letras, Ciências e Engenharia da Universidade do Porto, que versou quatro sessões temáticas de apresentação e discussão sobre Património Arquitetónico e Urbano, Paisagem Cultural, Gestão do Património, Análise de Riscos, sendo que o Património e Paisagem são campos de ação indissociáveis e centrais na sociedade contemporânea como suporte identitário, e fator de desenvolvimento sociocultural e territorial sustentável.

Enquadra-se, igualmente, neste Gabinete o trabalho de Gestão da Área Urbana. Deu-se assim continuidade ao trabalho de Gestão de Área Urbana, com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, efetuando-se visitas periódicas com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização.

Salientam-se as colaborações com os núcleos de Gestão de Obras e Administrativo e Financeiro. Relativamente ao núcleo de Gestão de Obras a colaboração centrou-se, essencialmente, no acompanhamento do Projeto 3, da Operação C do Programa de Realojamento do Morro da Sé, na realização de vistorias NRAU, e elaboração de relatórios resultantes de vistorias para a avaliação do estado de conservação das parcelas, com vista à obtenção de benefícios fiscais. Já no que se refere ao núcleo Administrativo e Financeiro, a

colaboração refletiu-se na compilação de dados solicitados pelo Município do Porto para a elaboração do relatório de sustentabilidade do Município do Porto, com referência ao ano de 2017.

Adicionalmente, destaca-se a solicitação da Empresa Municipal Gestão e Obras do Porto (GO Porto, E.M.) para o desenvolvimento de um anteprojecto com vista ao encerramento da Viela do Anjo, e a realização de estudos para a permuta ou venda da Operação D do Morro da Sé.

4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

Incluem-se na presente secção os projectos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional.

|| 4.1. Projeto 2nd Chance

O Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants”, liderado pela cidade de Nápoles, contou com a Porto Vivo, SRU como entidade parceira, após a assinatura da Convenção de Parceria, em julho de 2016. O objetivo do Projeto “2nd Chance” passava por descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, complexos de edifícios, ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto desenvolveu-se um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podiam ser revitalizados em conjunto com a comunidade local e em benefício de toda a cidade. Com este objetivo, a Porto Vivo, SRU elegeu a Área de Ação Integrada de Santa Clara como território a ser desenvolvido neste projeto, a nível local.

Ao longo do ano em análise foram realizadas as seguintes atividades:

- Reuniões de trabalho do Grupo de Ação Local para desenvolvimento/elaboração do Plano de Ação Local;
- Desenvolvimento do logo de Santa Clara;

- Realização de vistorias técnicas;
- Limpeza e preparação dos armazéns das Escadas do Codeçal para a realização de *workshops* e das residências artísticas da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto;
- Realização de uma maquete 3D do território de Santa Clara com a colaboração de 2 alunos da CESAP;
- Realização de *flyers* de apresentação do projeto e de sinaléticas e painéis informativos com a Porto Lazer;
- Execução de visitas ao terreno com a assistente social e atualização dos levantamentos sociais;
- Início da realização de um vídeo sobre Santa Clara e o Projeto “2nd Chance”, com filmagens de entrevistas aos moradores;
- *Workshop* “Desenhar Santa Clara” onde participaram 20 pessoas da comunidade local e equipa técnica;
- Criação de um concurso de fotografia, denominado: “Re-Ver Santa Clara” com a participação da Porto Lazer;
- Apresentação do Plano de Ação Local de Santa Clara, no edifício do Recolhimento do Ferro;
- Participação na reunião final do Projeto “2nd Chance”, em Nápoles;
- Realização do Evento Final que integrou uma exposição do PIAL, o encerramento da 2.^a residência artística da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto e a exposição das 57 fotografias selecionadas do concurso “Re-Ver Santa Clara”.

A rede europeia de parceiros integrou as cidades do Porto, Maribor (Eslovénia), Liverpool (Reino Unido), Lublin (Polónia), Bruxelas (Bélgica), Caen (França), Chemnitz (Alemanha), Dubrovnik (Croácia), Génova (Itália) e Gijon (Espanha). O perito líder da rede é o urbanista Nils Scheffler.

O Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants”, cofinanciado pelo Programa URBACT III através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), terminou no primeiro semestre de 2018, expectando-se que o Plano de Ação Local desenvolvido possa dar frutos no terreno, seguindo as estratégias preconizadas e desenvolvendo os projetos públicos e privados propostos.

|| 4.2. Projeto AtlaS.WH

No âmbito deste Projeto destaca-se a realização do 1.º encontro da rede de parceiros, nos dias 30 e 31 de janeiro, na cidade do Porto. Concluída a reunião de 14 de fevereiro com vista à preparação do trabalho de diagnóstico, este foi elaborado segundo o formato estruturado pelo parceiro de Santiago de Compostela e, com a orientação de Bordéus, deu-se início ao estudo de uma base de dados a desenvolver no Projeto. Já no decorrer do terceiro trimestre, efetuou-se a revisão da referida análise de diagnóstico, tendo a Porto Vivo, SRU participado em reuniões relacionadas com o plano de comunicação do projeto para a criação do logótipo, *website*, *newsletters*, e modelos de relatórios e estudos. Já no final do ano, a Sociedade participou em Florença em mais um momento de reunião entre os parceiros, bem como de divulgação pública do Diagnóstico do estado da situação de cada um dos cinco Centros Históricos Património da Humanidade que integram este Projeto.



© PORTO VIVO, SRU (2018)

Figura 15: Reunião do Projeto “AtlaS.WH – INTERREG - Atlantic Area 2014-2020” na Cidade do Porto

A Porto Vivo, SRU participou ativamente na elaboração de um modelo de diagnóstico para cada um dos “locais” património mundial constantes nesta rede de cidades, assumindo também a realização do diagnóstico do Centro Histórico do Porto.

Em cooperação com o Município do Porto e com as outras cidades parceiras, efetuaram-se tarefas ligadas à comunicação e seleção de questões transversais a aprofundar globalmente.

No quarto trimestre teve início um trabalho liderado pela cidade do Porto no âmbito da Definição de uma Metodologia de Realização de Planos de Gestão Sustentáveis, sendo a Porto Vivo, SRU *pivot*, e sendo a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto responsável pelo desenvolvimento da componente técnica.

Estima-se que este projeto será concretizado até final de novembro de 2020.

|| 4.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

A Porto Vivo, SRU, enquanto associada fundadora da AdE Porto, procura, sempre que conveniente e necessário para ambas as entidades, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008, e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

A 20 de dezembro, a Porto Vivo, SRU participou na Assembleia Geral Ordinária da AdE Porto, cuja ordem de trabalhos foi:

- Ponto 1 – Alteração aos Estatutos;
- Ponto 2 – Eleição dos Órgãos Sociais;
- Ponto 3 – Definição do montante da Quota Suplementar;
- Ponto 4 – Análise e aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2019;
- Ponto 5 – Movimento de Associados: desvinculação e adesão de Associados;
- Ponto 6 – Aplicação da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso;
- Ponto 7 – Outros assuntos de interesse.

Todos os pontos da referida ordem de trabalhos foram aprovados por unanimidade.

4.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

Na qualidade de associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT, a Porto Vivo, SRU participou ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um *cluster* de atividades criativas no Norte de Portugal.

Contudo, a falta de adesão a uma estratégia para a reativação e dinamização, por parte dos associados, tendo em vista a superação de dificuldades de passivo e de tesouraria, através do reforço de um Fundo Social que fora aprovado em Assembleia Geral, fez impossibilitar a prossecução dos objetivos da ADDICT. Assim, em janeiro deste ano, foi realizada uma Assembleia Geral na qual foi deliberada a dissolução da Agência.

Atualmente aguarda-se ainda por informação quanto à forma como serão encerrados os problemas que a ADDICT foi acumulando ao longo dos seus últimos anos de existência, designadamente na gestão de Direções em que a Porto Vivo, SRU não participou.

5. Formação Interna

No decorrer do ano de 2018, a Porto Vivo, SRU manteve o incentivo à formação e desenvolvimento dos seus colaboradores através da participação em ações de formação, seminários, conferências, sessões de esclarecimento e congressos. Nestas sessões foram aprofundados temas relacionados com finanças e contabilidade, reabilitação urbana, contratação pública, património, e proteção de dados, conforme se pode confirmar pela leitura do Gráfico 3.

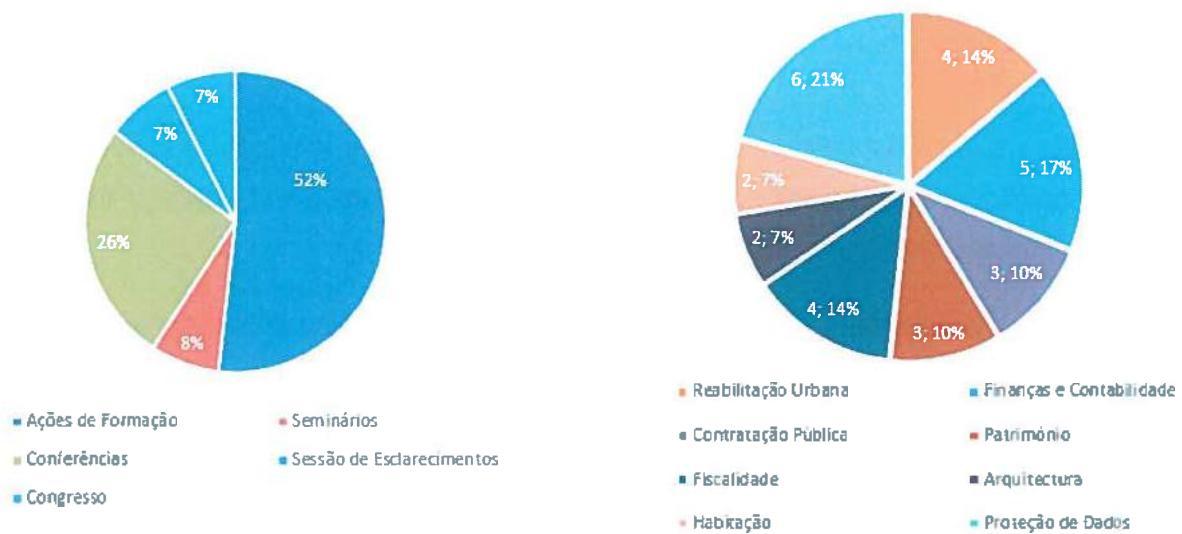


Gráfico 3: Percentagem do Tipo de Formação mais Frequentado pelos Colaboradores e Temas Abordados, em 2018

Cerca de 52% das sessões frequentadas disseram respeito a ações de formação, 26% a conferências, 8% a seminários e 7% a sessões de esclarecimentos.

Nove colaboradores participaram nestas sessões que totalizaram cerca de 210 horas formativas, ao longo de 2018, e versaram essencialmente os seguintes temas: Proteção de Dados (21%), as Finanças e Contabilidade (17%), a Reabilitação Urbana (14%) e a Fiscalidade (14%).

6. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

A Porto Vivo, SRU não tem quaisquer dívidas em mora à Segurança Social ou à Administração Fiscal.

7. Cobertura de Risco

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

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

8. Perspetivas para 2019

Em 2019, a Porto Vivo, SRU prosseguirá o desenvolvimento de projetos que satisfaçam a missão de reabilitar e revitalizar a Baixa e Centro Histórico do Porto, conforme estipulam os seus Estatutos, atuando no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. De salientar que a avocação de competências da Porto Vivo, SRU por parte do Município do Porto, resultou na alteração da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, tendo a Porto Vivo, SRU deixado de ser a entidade gestora.

Deste modo, no que concerne ao plano de intervenção física no território, a Porto Vivo, SRU conduzirá a sua atividade com vista a alcançar os seguintes objetivos operacionais:

- Gerir as Unidades de Intervenção em áreas sem operações de reabilitação urbana, exercendo as competências relativas à execução de operações de reabilitação urbana nas 33 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado;
- Dinamizar os processos de reabilitação urbana que tiveram por base a decisão de criar uma Unidade de Alojamento Turístico e uma Residência de Estudantes no Quarteirão dos Pelames e no Quarteirão da Bainharia do Morro da Sé;
- Concluir a Operação C e dinamizar as Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- Promover o processo de reabilitação da parcela 6 e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto;

- Continuar a incentivar os privados a reabilitar o seu património e criar condições para que outros investidores possam intervir também em parceria ou em substituição de proprietários inoperantes, aproximando interessados ou, eventualmente, através também de Contratos de Reabilitação Urbana ou de venda forçada, como a legislação prevê.

A Tabela 6 sintetiza as opções estratégicas que ditarão a atuação da Porto Vivo, SRU ao longo do ano de 2019, e identifica os projetos âncora que serão desenvolvidos.

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2019	
Vetores Estratégicos de Desenvolvimento	<ul style="list-style-type: none"> • Re-habitação da Baixa do Porto • Desenvolvimento e promoção do negócio da Baixa do Porto • Revitalização do comércio • Dinamização do turismo, cultura e lazer • Qualificação do domínio público • Ações estratégicas
Objetivos Estratégicos 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa e Centro Histórico do Porto, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, através das seguintes ações: <ol style="list-style-type: none"> Promoção da reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado Prioridade à reabilitação simples • Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto, através das tarefas infracitadas, elaborando a estratégia de intervenção e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos: <ol style="list-style-type: none"> Apoio e incentivo aos proprietários particulares Atração de investimento Mobilização de parceiros institucionais Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional Cooperação com instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa e Centro Histórico do Porto, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2019

**Projetos Âncora
2019**

- Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com especial destaque das Operações D e I
- Reabilitação das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto
- Dinamização dos processos de reabilitação e exploração das parcelas anteriormente afetadas às Operações Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico nos Quarteirões Pelames e Bainharia
- Gestão de Área Urbana, em articulação com os serviços e departamentos da Câmara Municipal do Porto
- Incentivo à execução dos Acordos de Reabilitação celebrados e promoção da assinatura de novos Acordos com os proprietários, incentivando os privados a reabilitar o seu património
- Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial
- Colaboração com o projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites", liderado pela Câmara Municipal do Porto
- Candidaturas a concursos no âmbito do Programa Portugal 2020, com especial destaque para a área da reabilitação urbana e outros programas europeus que se enquadrem nos objetivos estratégicos da Sociedade
- Procura de novas parcerias nacionais e internacionais que promovam a reabilitação urbana nas suas mais diversas componentes
- Promover e divulgar a experiência adquirida e as boas práticas em reabilitação urbana, mediante a realização ou participação em estudos, conferências e palestras, de forma a incentivar o investimento em reabilitação
- Apoiar entidades gestoras, municípios, particulares e demais entidades envolvidas em processos de reabilitação no âmbito da delimitação de áreas de reabilitação urbana
- Colaborar com instituições nacionais e internacionais no desenvolvimento e desenho de modelos de reabilitação urbana integrada e sustentável e de instrumentos e veículos financeiros adequados

Tabela 6: Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora para 2019

9. Eventos Subsequentes

Informa-se que, após o término do exercício e até à presente data, não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e/ou divulgação nas contas do exercício, ficando estas autorizadas para emissão em 15 de fevereiro de 2019.

10. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido apurado no período de 2018, negativo no valor de 426.297,68€ (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e sete euros e sessenta e oito cêntimos) seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

11. Agradecimentos

O Conselho de Administração dirige uma primeira palavra de agradecimento aos Acionistas, nomeadamente pelo empenho, disponibilidade e consenso alcançado durante o exercício de 2018.

Uma segunda palavra de agradecimento é dirigida aos Órgãos Sociais, em especial ao Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhor Dr. Augusto Lopes Cardoso, que, com generosidade, dedicação e zelo, acompanhou e aconselhou a Porto Vivo, SRU no desenrolar das atividades.

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

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

Agradecemos o comprometimento de todos na importante tarefa de reabilitar e revitalizar o Centro Histórico e Baixa do Porto, no respeito pela sua identidade e seu valor universal.

12. Síntese Final

O Relatório de Atividades de 2018 pretende descrever as principais atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, quer em termos de intervenção física, quer no que respeita aos projetos de foro imaterial e de divulgação do processo de reabilitação urbana.

No âmbito do trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde decorre a empreitada de reabilitação da Operação C.

Importa relevar que o Município do Porto avocou as competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana que havia delegado na Porto Vivo, SRU aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, pelo que, a partir do segundo semestre de 2018, a Sociedade apenas manteve competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado.

Esta avocação de competências instituída por parte do Município do Porto implicou também que a Porto Vivo, SRU tenha ficado limitada à emissão de licenciamentos apenas para as áreas com DE aprovado, causando a diminuição do número de licenciamentos emitidos pela Sociedade, em 2018 e comparativamente com o ano transato.

Realça-se igualmente o âmbito de ação do Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial que prosseguiu com a atualização e tratamento de diversa informação através dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU, nomeadamente: unidades turísticas, alojamentos locais, apartamentos turísticos e número de fogos de habitação do Centro Histórico do Porto.

Por fim, e no que concerne aos projetos de cooperação institucional, salienta-se a conclusão do Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants”, que contou com a realização de diversas atividades na Área de Intervenção de Santa Clara. No âmbito do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites”, a Porto Vivo, SRU participou no primeiro encontro da rede de parceiros, elaborou o trabalho de diagnóstico segundo o formato estruturado pelo parceiro de Santiago de Compostela, deu início ao estudo de uma base de dados com a orientação de Bordéus, efetuou a revisão do referido trabalho de diagnóstico, participou no plano de comunicação do projeto, e colaborou na análise e elaboração dos trabalhos do segundo encontro do Projeto, que decorreu em Florença.

Handwritten signature
RL

ANEXO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

Handwritten signature in blue ink.

ARTIGO 447.º DO CÓDIGO DAS SOCIEDADES COMERCIAIS

Nos termos do disposto no artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais informa-se que os Membros do Conselho de Administração não detêm quaisquer ações da Sociedade Porto Vivo, SRU, conforme exposto nas tabelas seguintes:

ACIONISTAS	Data	Participação Social	Quantidade	Valor	Saldo em 27/12/2018	
					Quantidade	Valor
<ul style="list-style-type: none"> Município do Porto 	27/11/2004	40%	2.400 ações ordinárias	2.400.000€	2.400 ações ordinárias	2.400.000€
Praça General Humberto Delgado, Porto						
<ul style="list-style-type: none"> Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana 	27/11/2004	60%	3.600 ações ordinárias	3.600.000€	3.600 ações ordinárias	3.600.000€
Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, n.º 5, Lisboa						

Tabela 7: Composição do Capital Social, até 27 de dezembro de 2018

ACIONISTA	Data	Participação Social	Quantidade	Valor	Saldo em 31/12/2018	
					Quantidade	Valor
<ul style="list-style-type: none"> Município do Porto 	28/12/2018	100%	6.000 ações ordinárias	6.000.000€	6.000 ações ordinárias	6.000.000€
Praça General Humberto Delgado, Porto						

Tabela 8: Composição do Capital Social, após 27 de dezembro de 2018

RLR

RELATÓRIO DE CONTAS DE 2018

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 respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o exercício de 2018, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e à simulação do apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período de 2017.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão, que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório será apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas entre os resultados apurados e os previstos, quer ao nível económico quer ao nível orçamental, em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2018” (aprovado pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017²).

Deste modo, e no que respeita à prossecução da missão da Sociedade, importa destacar as ações conduzidas com vista à concretização do processo de reabilitação da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, através, nomeadamente, da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva empreitada³, da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta, bem como do envio àquelas entidades do pedido de aplicação de

² Será efetuada, adicionalmente, uma comparação com os resultados previstos para 2018, aquando da elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (aprovado pelo Conselho de Administração em 25 de julho de 2018), tendo em consideração a revisão das respetivas perspetivas, expostas nas páginas 42 a 45 daquele documento.

³ Não obstante ter sido já publicada a portaria de extensão de encargos que autoriza esta despesa (Portaria 639/2018, publicada em Diário da República, 2.ª Série, a 26 de novembro de 2018), a não autorização do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 traduziu-se no atraso da respetiva execução, implicando, assim, uma reprogramação deste encargo. Na presente data, e com a aquisição das ações do IHRU por parte do Município do Porto no final de 2018 e a conseqüente integração da Sociedade na Administração Local, o referido pedido será remetido, previsivelmente, à apreciação da Assembleia Municipal.

saldos transitados de 2017 para fazer face à despesa estimada para o presente ano⁴. Além disso, foram retomadas as negociações com o antigo proprietário desta parcela, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma⁵, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado por este (tendo em consideração a perda de rendimento que este alega ter incorrido).

Não obstante, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pela anulação das provisões registadas em 2015 e 2016 (no valor de 444.957€) no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, tendo em consideração as decisões favoráveis à Sociedade transitadas em julgado no presente ano. Por outro lado, destaca-se ainda a amortização total do financiamento obtido junto do Millennium BCP (1,5M€), permitindo, assim, uma diminuição dos encargos financeiros a suportar no ano de 2019. Derelevar que estava prevista a amortização do Desembolso IHRU/BEI no quarto trimestre de 2018, e no valor aproximado de 2,257M€, tendo em consideração a comunicação do IHRU em maio de 2018 e a celebração do aditamento ao respetivo contrato de financiamento em setembro de 2018, que estipulava o final da execução do projeto do Morro da Sé a 30 de setembro de 2018. No entanto, tendo em consideração o pedido de prorrogação do prazo de execução física dos projetos financiados ao abrigo daquele empréstimo efetuado, pelo IHRU ao BEI, para 31 de dezembro de 2020, aquela amortização ficou pendente de aceitação por parte do IHRU.

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.

⁴ Este pedido foi rejeitado pelo Secretário de Estado do Orçamento, pelo que, após a devida autorização, para a reprogramação desta despesa, a Sociedade estima poder retomar esta operação no ano de 2019. Ao nível orçamental nada há a opor, na medida em que a despesa foi devidamente incluída no orçamento para 2019, conforme exposto na página 58 do respetivo Plano de Atividades e Orçamento.

⁵ A 20 de maio de 2008, data de aquisição, através de permuta, da referida parcela, a Sociedade comprometeu-se a entregar àquele proprietário quatro frações autónomas reabilitadas a resultar do processo de reabilitação da mesma, valorizadas em 100.000€. Por sentença datada de julho de 2014, foi decidido o prazo de 18 (dezoito) meses para cumprimento da obrigação assumida no referido contrato de permuta pela Porto Vivo, SRU.

2. Processo de Reabilitação Urbana

Até final de 2018 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução da operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com destaque para a realização das respetivas obras no total aproximado de 147.000€, tendo encetado, ainda, os procedimentos necessários para dar início ao processo de reabilitação da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, conforme destacado no ponto anterior.

Não obstante, apresenta-se, na Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, o investimento acumulado realizado nas diferentes áreas, bem como o resultado económico obtido em cada uma. Conforme se pode verificar na mesma, o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifrou em cerca de 13,85M€⁶.

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento⁷ das frações reabilitadas pertencentes às mesmas áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico seguinte, existem, por alienar, três frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, sendo todas destinadas a escritórios. No sentido de facilitar o processo de venda das mesmas encontra-se em curso a análise da possibilidade de alterar o respetivo uso, hipótese esta que está dependente, no entanto, da aprovação dos condóminos do empreendimento.

Além disso, e no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, das sessenta e uma frações reabilitadas resultantes⁸, uma foi entregue à antiga

⁶ Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento realizado com a criação dos dois empreendimentos pertencentes a este Quarteirão, sendo o restante valor, em aproximadamente 0,23M€, inerente a custos suportados com a aquisição das frações B e C da parcela 22 (frações por reabilitar) e alienadas no exercício de 2009, através de uma permuta.

⁷ O Conselho de Administração optou, em reunião datada de 26 de setembro, conforme Ata n.º 1075, não renovar os contratos de arrendamento associados ao empreendimento no Quarteirão Corpo da Guarda e nos prédios sitos na Rua Comércio do Porto e Miragaia, estando prevista a referida venda para o ano de 2019, conforme exposto previsto em Plano de Atividades e Orçamento (página 62).

⁸ Frações pertencentes às operações A, B, E1, E2, F, G e H.

proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (tendo em consideração o estipulado na respetiva escritura de permuta), estando quarenta e sete arrendadas.

Das treze que estão atualmente disponíveis, três são comerciais e dez são habitacionais, estando, atualmente, em curso, o processo de realojamento de quatro agregados familiares que habitam em fogos da “CMPH – DomusSocial, S.A.”, por contrapartida do realojamento definitivo, em fogos cedidos temporariamente por essa entidade, de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Sociedade.

De notar que do total das frações arrendadas, oito são referentes a realojamentos definitivos de famílias, pelo que as rendas aplicadas não correspondem aos valores definidos em sede de arrendamento ao público (5€/m²), traduzindo apenas as atualizações anuais definidas por lei dos montantes de renda suportados aquando da expropriação.

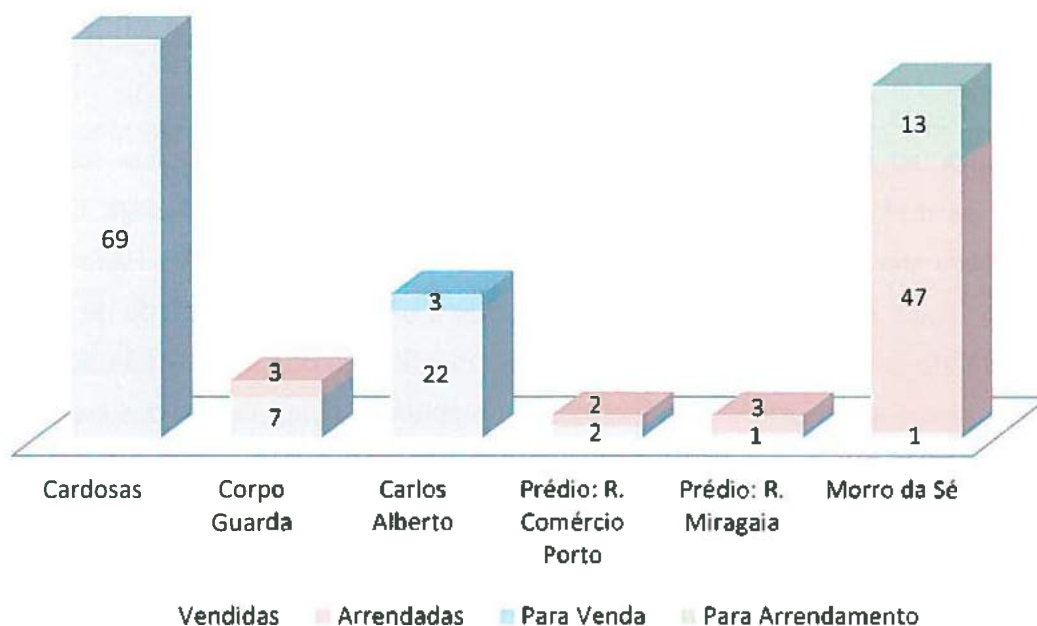


Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção⁹

⁹ Para o total das frações pertencentes ao Quarteirão das Cardosas foi excluída a fração referente ao parque de estacionamento e ao espaço público (A), bem como as três frações inerentes às permutas realizadas com antigos proprietários e arrendatários (B, T e AS), sendo que, no que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão Carlos Alberto, foram, igualmente, excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, tais como as duas frações já permutadas.


Área de Intervenção	Ativo Corrente				Ativo Não Corrente				Rendimentos Obtidos (12)	Resultado da Venda (13)		
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas (2)	Imparidades (3)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)	Amortizações (9)			Imparidades (10)	Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (8) - (9) - (10)
Quartelão Carlos Alberto	4.573.756,25	4.365.820,14	-	207.936,11	297.586,67	-	-	-	-	-	-	-
Quartelão dos Cardozos	13.855.324,22	13.855.324,22	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quartelão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.237.731,64	-	967.727,28	-3.777,64	394.455,73	33.370,31	6.525,56	142.618,80	533.375,68	186.130,70	
Quartelão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sá	8.106.467,81	80.299,70	13.129,01	4.010.364,80	4.002.674,20	93.894,59	139.604,46	58.413,64	232.879,30	3.906.241,29	-	
Prédio: R. Miragala	523.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-14.416,47	-	14.796,41	-	43.281,69	237.189,60	-	
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	164.697,41	10.197,78	-	9.927,48	-	27.953,93	174.789,69	-	
Total	34.898.448,32	25.259.933,40	13.129,01	5.414.775,50	4.210.610,41	59.894,59	394.455,73	64.939,20	448.733,72	4.851.576,30	186.130,70	

(unidade: euros)

Notas:

- (1): Investimento total realizado e afetado diretamente ao processo de reabilitação de cada área de intervenção (aquisição de parcelas, projetos, obras, coordenação e segurança de obra, entre outras).
- (2): Custo total suportado com a reabilitação das frações vendidas, de acordo com o critério aprovado pelo Conselho de Administração ou pelos Excmos. Acionistas da Sociedade.
- (3): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações ainda não alienadas, mas cujo processo de reabilitação/venda ainda está em curso, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de permutação.
- (5): Valor contabilizado na rubrica de "Inventários", referente a frações/parcelas ainda em processo de reabilitação.
- (6): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas.
- (7): Investimento realizado após o termo do processo de reabilitação, caracterizado como despesas com a manutenção e conservação das frações arrendadas.
- (8): Valor no Ativo das frações alienadas que se encontravam arrendadas.
- (9): Amortizações contabilizadas desde a entrada das frações/parcelas reabilitadas no processo de arrendamento.
- (10): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações/parcelas arrendadas/em processo de arrendamento, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (11): Valor contabilizado na rubrica de "Propriedades de Investimento", referente a frações arrendadas/em processo de arrendamento.
- (12): Rendimentos totais registadas com o processo de arrendamento das frações.
- (13): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas, acrescido das amortizações e imparidades efetuadas ao longo dos exercícios.

Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção



|| 2.1. Intervenção no Território

2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

2.1.1.1. Operação Sé

A intervenção na Área de Reabilitação Urbana do Morro da Sé compreende a execução de um conjunto de diversas operações que se subdividem em três domínios, nomeadamente, na recuperação do edificado (que visa melhorar as condições de habitabilidade da população residente e oferecer fogos de qualidade a novos residentes), na requalificação do espaço público (que pretende aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e na promoção de ações imateriais (que tem como objetivo a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

Esta intervenção concretiza-se, para a Sociedade, através do desenvolvimento de dois programas, nomeadamente, do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e do Programa de Realojamento Definitivo, caracterizados especificamente nos pontos seguintes.

a) Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

Não obstante este Programa estar totalmente encerrado desde o ano de 2015, o presente exercício caracteriza-se pelo recebimento, por parte da Autoridade de Gestão, da comparticipação final referente à concretização da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, operação esta que teve como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas de edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo promovendo a melhoria da sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética. Na tabela seguinte, apresenta-se o resumo final da execução da mesma:

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 31.12.2018	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Participação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.950,14	75.950,14	60.760,12
F	45.031,30	44.772,83	44.772,83	35.818,26
G	184.672,20	184.334,66	114.211,15	91.368,92
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	114.923,48
Total	683.338,41	652.523,37	546.758,32	437.406,66

(unidade: euros)

Tabela 10: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2¹⁰

De realçar que, além desta operação material, a Sociedade detinha um papel relevante na execução das operações referentes à criação dos empreendimentos referentes à “Residência de Estudantes” e à “Unidade de Alojamento Turístico”, tendo sido, neste caso, responsável pela aquisição dos imóveis necessários. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstanciava num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, encontra-se atualmente em análise a redefinição da estratégia relativamente ao destino dos prédios adquiridos.

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, durante o ano de 2018 foram contabilizadas despesas no valor aproximado de 190.000€, associadas ao desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se,

¹⁰ Tendo em consideração a data de conclusão, para efeitos de comparticipação, desta operação (31 de julho de 2015), ficaram excluídas os respetivos trabalhos afetos às operações C, D e I.

neste total, o encargo aproximado de 169.000€ referente à execução da Operação C.

No que respeita a esta operação importa relevar que a Sociedade acionará a garantia bancária prestada pelo empreiteiro, tendo em consideração os atrasos verificados na execução da obra e o impacto que os mesmos apresentam, quer no início do processo de arrendamento das frações daí resultantes e obtenção dos respetivos rendimentos, quer nas disponibilidades financeiras, na medida em que, perante a possibilidade de não ser prorrogada a utilização das verbas do Desembolso IHRU/BEI após setembro de 2018 (conforme aditamento ao contrato de financiamento celebrado), a Sociedade terá que recorrer a capitais próprios para finalizar a mesma.

Conforme já apresentado no Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção, as quarenta e sete frações arrendadas no âmbito da execução deste Programa encontram-se distribuídas por prédios pertencentes a diversas operações, de acordo com o exposto seguidamente. De modo acumulado, este processo permitiu a obtenção de rendas no total aproximado de 233.000€.

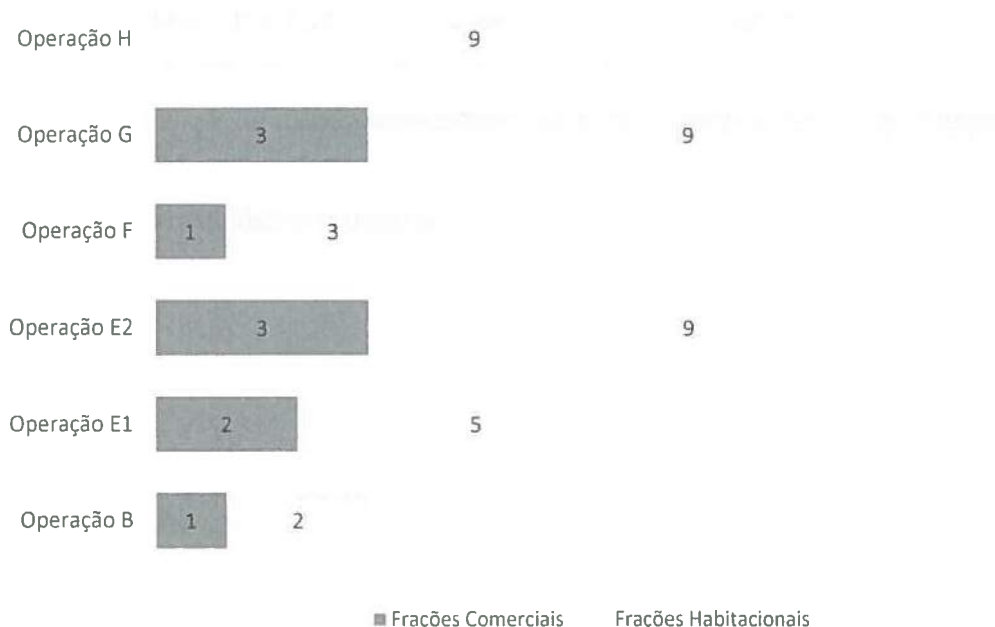


Gráfico 5: Contratos de Arrendamento Celebrados no Âmbito da Execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores

a) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, sete foram já vendidas, estando as restantes três em processo de arrendamento e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 533.375,68€. Apesar de representarem neste período um encargo de 1.888,96€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, no entanto, um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 27.960,70€. De notar que foi deliberado pelo Conselho de Administração a não renovação dos referidos contratos de arrendamento, conforme Ata n.º 1075 de 26 de setembro, dois dos quais com efeitos no ano de 2019 e o terceiro com efeitos apenas em 2020.

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. AIP Aliados

a) Quarteirão D. João I

Ao longo do período de referência deste relatório, e no que respeita ao processo de reabilitação do Quarteirão D. João I, a Sociedade suportou despesas no valor total de 4.420,43€, referentes maioritariamente a honorários com peritos avaliadores no âmbito do processo expropriativo judicial associado às parcelas 1 e 2, montante que foi reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF

Portfólio Imobiliário”¹¹, de acordo com o estipulado na escritura de transmissão de propriedade das parcelas adquiridas ao longo dos anos.

2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

b) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o ano de 2018, a retoma do processo de reabilitação da parcela 6, com o envio do pedido de assunção de compromisso plurianual referente à execução da empreitada de reabilitação, e cuja autorização foi concedida pela Tutela e pelas Finanças através de portaria de extensão de encargos, bem como através do envio do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 na respetiva despesa. Uma vez que o segundo pedido não foi autorizado, impossibilitando o início da respetiva execução pela não obtenção de receitas próprias suficientes ao longo do ano, o primeiro será alvo, a curto prazo, de um pedido de reprogramação, a concretizar, previsivelmente, à Assembleia Municipal, dada a integração da Sociedade na Administração Local.

Não obstante, importa referir que durante o ano foram ainda conduzidas negociações com o antigo proprietário daquela parcela, com vista à conclusão do processo de indemnização solicitada por este, por força do atraso no início da obra de reabilitação e consequente não entrega das quatro frações autónomas reabilitadas ao mesmo, como contrapartida pela aquisição do prédio. De facto, no quarto trimestre de 2018 solicitou-se autorização à Tutela e às Finanças no sentido de proceder ao pagamento do valor de 450.000€ através da aplicação de saldos transitados de 2017, no entanto, não tendo a mesma sido concedida, espera-se que no primeiro semestre de 2019 esta situação fique concluída.

Destaca-se, adicionalmente, que, no que respeita ao empreendimento Pátio Luso, a Sociedade ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo Parceiro

¹¹ Na presente data encontra-se em fase de concretização a celebração do aditamento ao contrato de parceria, com vista à cedência de posição contratual por parte destes Parceiros Privados, o qual incluirá, adicionalmente, alterações a cláusulas referentes a pagamentos, nomeadamente, a menção ao pagamento antecipado por parte dos mesmos dos encargos a suportar pelo Sociedade com os processos expropriativos judiciais ainda em curso.

Privado nas diferentes parcelas pertencentes ao mesmo, faltando, nesta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas. De relevar que, no sentido de facilitar o respetivo processo de alienação, encontra-se em análise a possibilidade de alteração do uso destas frações, alteração esta que carece, no entanto, de autorização dos condóminos do empreendimento.

|| 2.2. Desembolso do IHRU/BEI

2.2.1. Operação Sé

Reconhecido como um instrumento financeiro fundamental na execução das operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, a operação financeira relativa ao Desembolso IHRU/BEI, no valor de 10,8M€, apresentava, no final do ano de 2018, as características enunciadas na tabela seguinte.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Utilização Total ¹²	O montante financiado foi utilizado no âmbito da execução de operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, designadamente, Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Realojamentos Temporários e Programa de Realojamento Definitivo.	8.550.899,30
Hipotecas ¹³	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto. Da parcela 10 pertencente ao Quarteirão Viela do Anjo apenas fazem parte as frações A, B e C, excluindo-se, assim, a fração D, na medida em que não é da Sociedade.	1.445.735,04
Recuperação do Investimento	O acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado referente à criação e exploração da Unidade de Alojamento Turístico, a sanção contratual aplicada a um empreiteiro por atraso na execução das respetivas obras, bem como as rendas recebidas no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	619.059,85

¹² Ao total dos pagamentos efetuados a 31 de dezembro de 2018 foi acrescido o valor das diversas retenções efetuadas aos pagamentos (para reforço de garantias bancárias), bem como o IVA suportado ou ainda não entregue ao Estado, na medida em que à Porto Vivo, SRU é aplicado o regime de afetação real.

¹³ Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Suportados	O pagamento de juros é efetuado trimestralmente, sendo a taxa de juro contratada correspondente à taxa Euribor a 3 meses, acrescida das margens do IHRU e do BEI (0,200% e 0,535%, respetivamente).	933.225,60
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial e IGCP¹⁴	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014, bem como em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) a partir do exercício de 2016 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.104.868,65
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	13.343,02
Saldo dos Depósitos - IGCP	Tendo em consideração a integração da Sociedade no Setor Institucional das Administrações Públicas, foi transferida a maior parte das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	2.507.794,45

Tabela 11: Características do Desembolso do IHRU/BEI

De relevar que, face ao comunicado pelo IHRU a 21 de maio de 2018, bem como à assinatura em setembro do aditamento ao respetivo contrato de financiamento, a Sociedade solicitou autorização ao Ministério do Ambiente e ao Ministério das Finanças para proceder à entrega ao BEI das verbas não utilizadas a 30 de setembro de 2018, através da aplicação de saldos transitados do ano de 2017, no valor total de 2.257.349,04€ (conforme apresentado no Relatório submetido ao IHRU em novembro de 2018), tendo a mesma sido concedida. Não obstante, na sequência da solicitação de esclarecimentos relativamente ao procedimento da devolução daquele montante, foi a Sociedade informada pelo IHRU, na segunda quinzena de dezembro, que tal desembolso seria considerado como uma amortização antecipada, e que havido sido apresentado ao BEI, no mês de outubro, um pedido de prorrogação do prazo de execução física dos projetos financiados ao abrigo do empréstimo Reabilitação Urbana I (FI n.º 23916, Tranche B), propondo o respetivo alargamento até 31 de dezembro de 2020.

Face ao exposto, tal amortização não foi concretizada, tendo sido solicitados, adicionalmente, esclarecimentos quanto ao real prazo de conclusão do projeto, no sentido de se aferir a possibilidade de se afetar a este financiamento os encargos a suportar com o processo de

¹⁴ Os juros obtidos em 2015, no valor de 56.493,81€, não foram contabilizados como proveitos, mas sim como uma dívida ao Estado, tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que o respetivo valor foi recebido pela constituição de depósitos a prazo em 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), ano em que a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado.

reabilitação das operações D e I, conforme previsto no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (páginas 58 e 59 do referido documento).

3. Situação Patrimonial

3.1. Ativo não Corrente

Com um total de 5.485.642,03€, o Ativo não Corrente da Sociedade apresenta um decréscimo de aproximadamente 89.500€ face ao saldo registado no final do ano de 2017¹⁵, justificado, principalmente, pelas amortizações efetuadas durante o ano.

Rubrica	31.12.2017	31.12.2018
Ativos Fixos Tangíveis	2.494,68	863,05
Equipamento Básico	1.602,81	315,62
Outros Ativos Fixos Tangíveis	891,87	547,43
Propriedades de Investimento	5.572.658,33	5.484.751,36
Fração A – Rua das Flores	644.864,20	633.174,86
Fração H, P, R - Q Corpo da Guarda	541.879,99	533.375,68
Frações A, B e D – Rua de Miragaia	240.969,58	237.189,60
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	177.540,39	174.769,93
Programa de Realojamento Definitivo – Morro da Sé	3.967.404,17	3.906.241,29
Operação B	411.111,66	404.645,62
Operação E1	669.783,58	659.105,99
Operação E2	617.256,23	607.821,19
Operação F	237.611,73	233.884,49
Operação G	1.026.071,95	1.010.453,86
Operação H	1.005.569,02	990.330,14
Outros Ativos Financeiros	-	27,62
Total	5.575.153,01	5.485.642,03

(unidade: euros)

Tabela 12: Ativo Não Corrente

¹⁵ De notar que no Relatório & Contas de 2017 o valor apresentado nos Ativos Fixos Tangíveis é de 11.496,84€ (conforme exposto na página 98), no entanto, a aplicação do SNC-AP no ano de 2018 implicou o desreconhecimento do valor de 9.002,16€.

O montante residual de 27,62€ contabilizado como “Outros Ativos Financeiros” reflete o valor do Fundo de Compensação do Trabalho a 31 de dezembro de 2018 e corresponde, principalmente, a 0,925% da remuneração base do trabalhador contratado no presente ano, nomeadamente, um técnico administrativo para o Secretariado de apoio ao Conselho de Administração.

|| 3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final de 2018 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 4.284.207,23€, verificando-se um acréscimo de cerca 175.000€ face ao montante registado a 31 de dezembro de 2017 (4.109.305,89€). Tal variação é justificada, principalmente, pela realização de empreitadas no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com principal destaque para a referente à operação C, conforme apresentado no ponto 4.1.3 Variação nos Inventários da Produção. De facto, 93% desta rubrica, e de acordo com o resumido na Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, corresponde ao valor dos prédios pertencentes ao Morro da Sé.

3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes

Com um saldo final de 13.053,80€, a conta de Clientes traduz, principalmente, o valor a receber de arrendatários, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, com destaque para os que respeitam à ocupação de frações sitas na Rua das Flores/Rua da Ponte

Nova¹⁶ e na Rua do Mercadores¹⁷, nos montantes de 4.890,80€ e 7.887,10€, respetivamente. De relevar que neste último, foi celebrado um acordo de pagamento de rendas em atraso à razão de uma renda por mês com início em março de 2019, conforme aprovado pelo Conselho de Administração a 19 de dezembro de 2018 (Ata n.º 1091).

3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 43.991,58€, estão contabilizadas, particularmente, as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta efetuados.

3.2.4. Outras Contas a Receber

O total apurado na rubrica de Outras Contas a Receber, 34.218,77€, é composto, principalmente, pelo valor de 21.181,35€¹⁸ devido pelos fundos comunitários no âmbito da execução do projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants” ao longo do ano de 2018, bem como pelo montante de 11.549,69€ devido pelos parceiros privados do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, não obstante este montante estar também refletido na rubrica associada a Outras Contas a Pagar, na medida em que apenas vão ser anulados aquando da escritura de transmissão de propriedade a realizar com os mesmos.

¹⁶ Neste caso, trata-se de um contrato de sub-arrendamento, mas cujo arrendatário é o mesmo da fração sita na Rua das Flores.

¹⁷ Contrato de arrendamento resultante do sorteio ao público realizado em 2017, no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

¹⁸ Não obstante apenas estar contabilizado o valor a receber referente à execução do projeto ao longo do ano de 2018, a Sociedade tem a receber o valor total de 31.674,54€.

3.2.5. Diferimentos

Para o valor de 47.552,43€ refletido na conta de Diferimentos contribui o total de 20.564,01€ referentes a faturas contabilizadas com seguros no ano de 2018, não obstante o respetivo encargo ser referente ao ano de 2019. Naquele total estão ainda associados os pagamentos efetuados relativos a comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento em vigor, apesar de as mesmas serem respeitantes à vigência dos mesmos no próximo ano.

3.2.6. Caixa e Depósitos

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos, 5.023.133,57€, contribuem as disponibilidades financeiras apresentadas na tabela seguinte, distribuídas de acordo com a sua natureza.

Assim, conforme se pode verificar, a Sociedade apresenta verbas associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.521.137,47€¹⁹ bem como fundos próprios²⁰ no valor global de 2.501.996,10€. Ora, tendo em consideração o facto de a Sociedade não ter obtido receitas suficientes para fazer face à totalidade das despesas suportadas no presente ano, bem como de ter efetuado a amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP (no total de 1,5M€), verifica-se uma diminuição do saldo desta rubrica face ao registado no final de 2017 no montante de 2.399.819,93€.

¹⁹ Este montante não corresponde apenas aos valores considerados como não utilizados (2.249.100,70€), mas engloba, entre outras, o valor das retenções efetuadas a pagamentos, a recuperação do investimento já efetivada, bem como o pagamento de encargos financeiros líquidos (deduzidos de juros recebidos no âmbito das aplicações financeiras efetuadas).

²⁰ De realçar que, conforme apresentado na Figura 16: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos no ponto 1)d) Caixa e Depósitos do capítulo referente à Execução Orçamental, a Sociedade detém fundos de outras entidades no valor no valor de 36.453,53€, com principal destaque para as referentes às retenções efetuadas aos pagamentos, para reforço de cauções prestadas, no âmbito dos contratos de empreitada celebrados.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	29.108,61	2.507.794,45	2.536.903,06
Fundos Próprios	15.765,59	-	15.765,59
Desembolso IHRU/BEI	13.343,02	2.507.794,45	2.521.137,47
Gestão Corrente	10.145,96	2.476.084,55	2.486.230,51
Fundos Próprios/Alheios	10.145,96	2.476.084,55	2.486.230,51
Total	39.254,57	4.983.897,00	5.023.133,57

(unidade: euros)

Tabela 13: Disponibilidades Financeiras

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria²¹, a Sociedade mantém, atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente, no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões bancárias associadas às linhas de financiamento atuais²², bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), sendo que tal movimentação de fundos foi autorizada, conforme legislação, por aquela entidade²³.

3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final de 2017, o Passivo da Sociedade, no total de 11.313.540,19€, apresenta uma diminuição de cerca 1.883.000€, explicada, principalmente, pela amortização

²¹ Tendo em consideração a integração da Sociedade na Administração Local, encontra-se em análise a manutenção da aplicação deste princípio.

²² Na presente data, a Sociedade mantém duas linhas de financiamento bancário autorizadas, uma destinada ao funcionamento corrente da Sociedade, sob a forma de saldo a descoberto autorizado, e no valor máximo de 2,4M€, e outra destinada à execução dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé), no valor máximo autorizado de 1,5M€, conforme deliberação do Conselho de Administração.

²³ Autorização concedida e informada a 20 de agosto de 2018, abrangendo a mesma o ano de 2019.

do financiamento obtido junto do Millennium BCP destinado ao processo de reabilitação urbana, bem como pela anulação das provisões registadas em 2015 e 2016 no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, de acordo com o apresentado e explicado seguidamente:

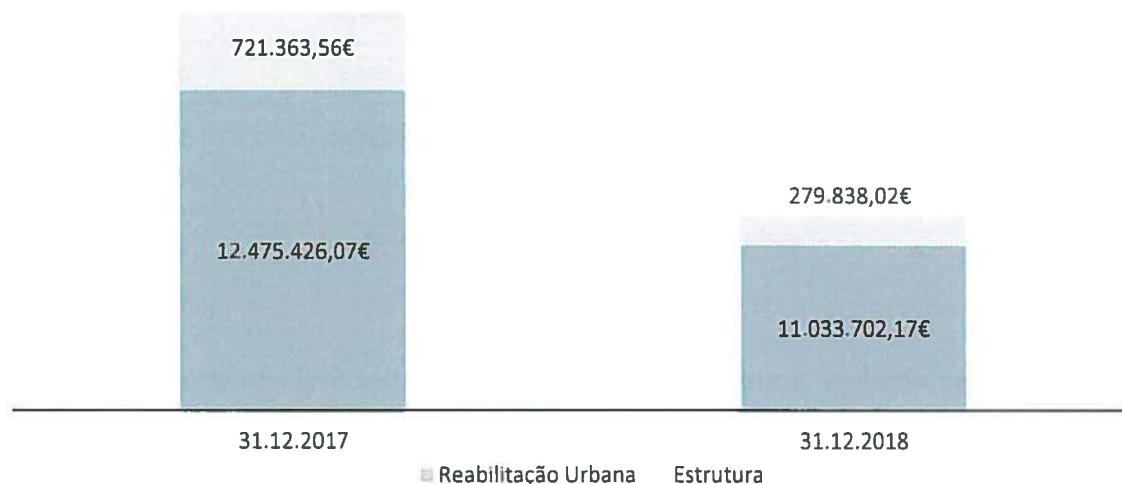
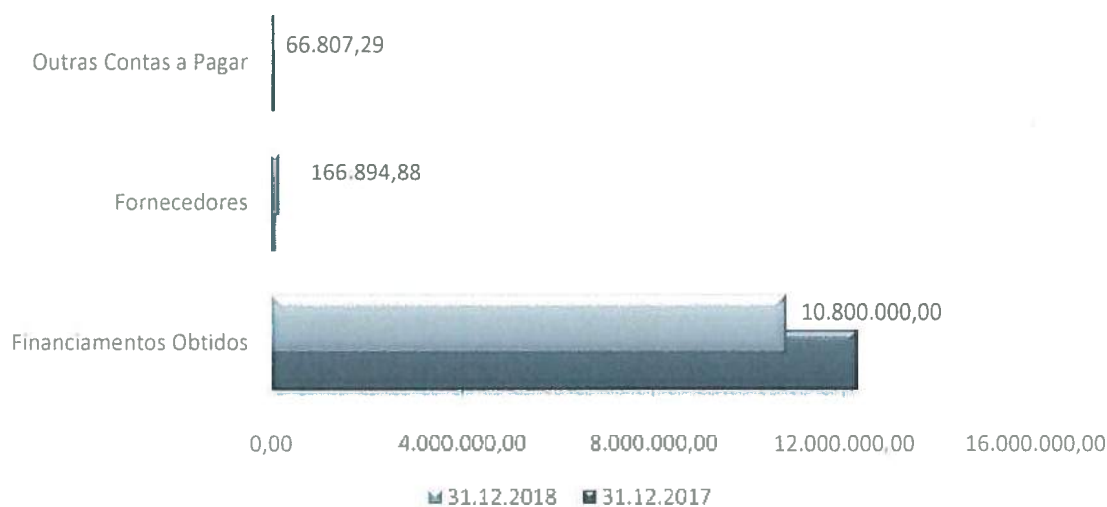


Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade²⁴

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 97,5% do Passivo apresentado no final do período em análise, e correspondente ao saldo de 11.033.702,17€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um decréscimo de aproximadamente 1,44M€ face ao contabilizado no final do período de 2017.

²⁴ No gráfico homólogo constante na página 103 do Relatório & Contas de 2017 foi mencionado, por lapso, o valor de 12.509.707,08€ associado ao Passivo com o processo de reabilitação urbana, quando deveria ser refletido o montante de 12.475.426,07€, uma vez que: 18.453,61€ referentes a financiamento obtido na banca comercial é associado à utilização do mesmo para pagamento de juros e não a investimento, sendo que o montante associado a “Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos” é de apenas 75.426,07€ (conforme exposto na página 104 desse relatório) e não de 91.253,47€, de acordo com o que está no gráfico.



(unidade: euros)

Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 10,8M€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana 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 em consideração que no ano de 2018 foi amortizado o montante de 1,5M€ referente ao financiamento obtido no Millennium BCP para fazer face às necessidades resultantes dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões.

De relevar que a Sociedade tinha a perspetiva de amortizar aquele financiamento no valor de 2.257.349,04€, conforme exposto no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI, no entanto, o pedido efetuado pelo IHRU ao BEI, no sentido de alargar o período de utilização do desembolso até final de 2020, determinou o adiamento desta amortização, ainda que se esteja a aguardar a resposta por parte daquela entidade.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores relacionada com o processo de reabilitação apresentou, no final de 2018, o valor de 166.894,88€, incluindo, principalmente o montante de 100.000€ 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), bem como o valor de 64.666,38€ devido ao empreiteiro responsável pela execução da empreitada da operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

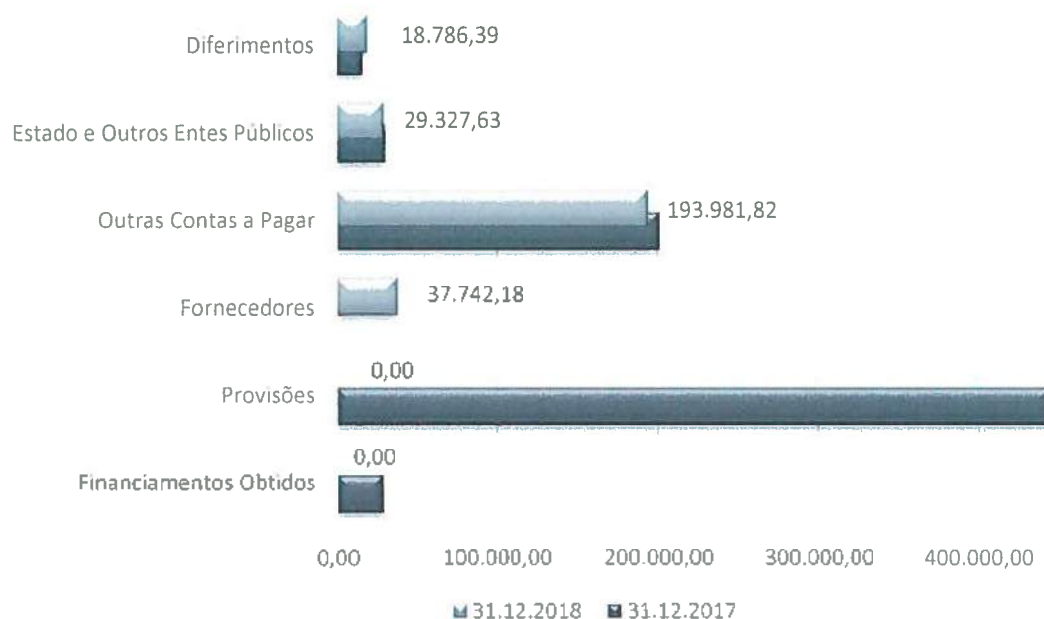
3.3.1.3. Outras Contas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 66.807,29€, sendo correspondentes, maioritariamente, à execução de empreitadas associadas ao desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, dos quais 48.904,72€ correspondem a retenções efetuadas aos respetivos pagamentos, e no total de 5% dos mesmos, tendo em consideração o estipulado nos diferentes contratos de empreitada celebrados, nomeadamente, *“Para reforço da caução prestada com vista a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, às importâncias que o empreiteiro tiver a receber em cada um dos pagamentos parciais previstos é deduzido o montante correspondente a 5% desse pagamento.”*. Este montante será pago aos fornecedores apenas quando efetuada a receção definitiva das obras, podendo esta representar, no entanto, um período de 10 anos.

3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente atinge o valor de 279.838,02€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas.

Handwritten signature and initials
RL



(unidade: euros)

Gráfico 8: Evolução do Passivo da Sociedade – Estrutura

Assim, face ao registado no final do período homólogo de 2018, verifica-se um decréscimo destas dívidas de cerca 441.500€, justificado, principalmente, pela anulação total das provisões registadas em anos anteriores no âmbito dos processos judiciais que se encontravam em curso e que transitaram em julgado no presente ano:

➤ **Outras Contas a Pagar – 193.981,82€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 120.632,32€, e referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2019, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. De relevar que o valor contabilizado reflete o aumento de salários de acordo com o previsto aquando da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, conforme exposto na página 49 do documento.

A este total acresce, igualmente, o valor de 63.781,88€ referente a juros obtidos em 2015 por força da constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da

Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que naquele ano a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado, reembolso este que se esperava efetuar no ano de 2018, mas que, por falta de fundos disponíveis²⁵, foi adiado para 2019.

➤ **Fornecedores – 37.742,18€**

Na rubrica de fornecedores associada à gestão corrente da Sociedade encontram-se registadas, principalmente, as contas a pagar no âmbito de seguros, serviços de consultoria e jurídicos, bem como serviços de limpeza e higiene, pagamentos estes efetuados no ano de 2019 no prazo de vencimento das respetivas faturas.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 29.327,63€**

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

➤ **Diferimentos – 18.786,39€**

Do total dos diferimentos registados, realça-se o montante de 15.072,49€ correspondente a recebimentos de rendas referentes ao ano de 2019, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, tendo em consideração o pagamento antecipado de rendas.

²⁵ A não autorização parcial por parte do Ministério das Finanças para a aplicação de saldos transitados de 2017, implicou o adiamento de pagamentos no final do ano para o exercício de 2019.

4. Apuramento de Resultados

4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos

Contabilizando o valor negativo de 184.697,30€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final de 2018 regista um decréscimo de cerca 995.000€ face ao apresentado no ano de 2017, por força, principalmente, da diminuição dos rendimentos associados à cobrança de taxas de licenciamento. Para o seu apuramento, contribuem as rubricas apresentadas nos pontos seguintes.

4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas

Na rubrica de Impostos, Contribuições e Taxas, no valor global de 213.248,46€, 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 204.494,35€, correspondentes à emissão de duzentos e sessenta e quatro processos, de acordo com o resumido na seguinte tabela.

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	114	188.657,69€	ARU-CHP, Banco de Portugal, Ferreira Borges, Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Seminário, Martins Alho, Porto Vivo, D. João I, Ponte Nova, Cais das Pedras, Sementeira, Viela do Anjo, Sousa Viterbo, Viela dos Congregados, Imperial, Aldas, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Bainharia, Sé, Feitoria Inglesa
Prorrogação Prazo – Obras	25	2.688,24€	ARU-CHP, Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Souto, Imperial, Feitoria Inglesa
Outro Averbamento ao Processo	26	1.051,50€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pensão Monumental, Seminário, Ponte Nova, Sementeira, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Imperial, São Domingos, Bainharia
Constituição de Propriedade Horizontal	30	2.550,55€	ARU-CHP, Pelames, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, Viela do Anjo, Sousa Viterbo, Mouzinho/Flores, Corpo Guarda, São Domingos, Feitoria Inglesa
Fichas Técnicas	14	1.587,00€	ARU-CHP, Pelames, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cais das Pedras, D. Hugo, Sousa Viterbo

Alvará de Utilização	55	7.959,37€	ARU – CHP, Banco de Portugal, Ferreira Borges, Pelames, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, Sementeira, Viela do Anjo, Sousa Viterbo, Aldas, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Bainharia, Feitoria Inglesa
Total	264	204.494,35€	

Tabela 14: Processos de Licenciamento

Tendo em consideração a avocação de competências pelo Município do Porto (conforme aprovação em reunião do Executivo Municipal de 6 de março de 2018 e deliberação da Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018), verifica-se um decréscimo do número de processos de licenciamento emitidos/cobrados no terceiro e quarto trimestre deste ano, verificando-se, inclusivamente, um impacto negativo no total acumulado face ao registado em 2017. Regista-se, igualmente, um decréscimo de cerca 43% do total dos rendimentos obtidos com a cobrança destas taxas, mesmo sem consideração do impacto da taxa de licenciamento extraordinária cobrada no ano de 2017, no valor de 1.277.054,83€.

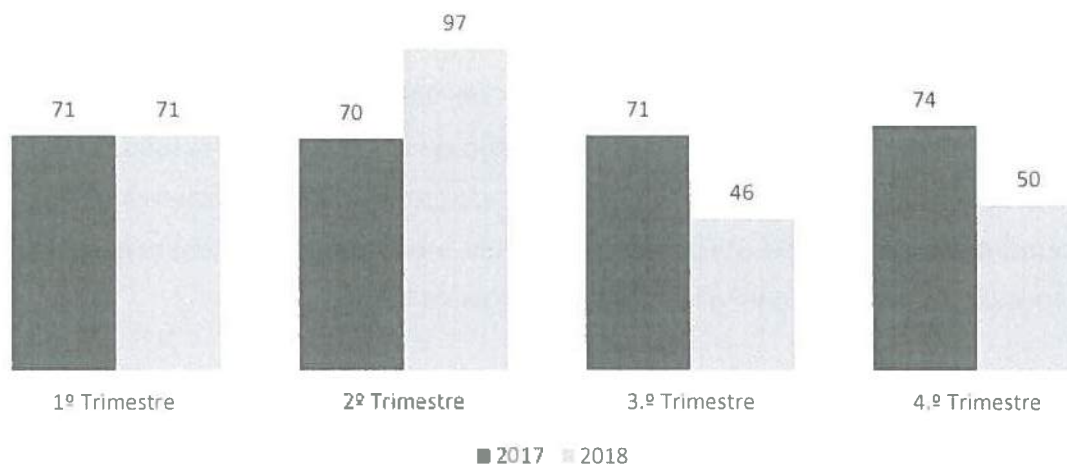


Gráfico 9: Processos de Licenciamento – 2017 e 2018

4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total dos subsídios registados no ano de 2018, há a referir o valor de 21.181,35€ a receber no âmbito da execução, ao longo do exercício, do projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants”, tendo em consideração a conclusão do mesmo no presente ano, bem como o montante de 4.616,53€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito do estágio profissional finalizado em maio e dos iniciados em novembro/dezembro do presente ano.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo de 174.901,34€, reflete os montantes suportados no ano com a reabilitação de diversas parcelas, com principal destaque para a execução da empreitada da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o apresentado na seguinte tabela:

Descrição	Carlos Alberto	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	1.028,20	162.504,60	163.532,80
Rendas e Alugueres	-	6.868,44	6.868,44
Rendas Recebidas	-2.619,12	-10.394,52	-13.013,64
Contencioso e Notariado	-	1.042,95	1.042,95
Trabalhos Especializados	922,50	15.400,69	16.323,19
Outros	-	147,60	147,60
Total	-668,42	175.569,76	174.901,34

(unidade: euros)

Tabela 15: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

4.1.4. Provisões

O valor de 444.957€ contabilizado na rubrica de provisões traduz o impacto positivo associado à reversão total das provisões registadas em 2015 e 2016 (conforme detalhado na Tabela 22 constante na página 136 do Relatório & Contas de 2016), no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, tendo em consideração que os mesmos transitaram em julgado no presente ano e que o resultado foi totalmente favorável para a Sociedade.

4.1.5. Outros Rendimentos e Ganhos

Com um saldo de 340.804,84€, a rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos traduz, principalmente, o montante de 236.436,40€ referente às rendas obtidas com os diversos contratos de arrendamento celebrados, o valor de 52.873,17€ associado aos serviços prestados pela Sociedade ao Município do Porto no âmbito da execução do projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area”, bem como a quantia de 15.000€ referente à consultoria prestada à entidade “Quadrado Panorâmico”, no âmbito do Plano de Ação de Santa Clara.

De referir, no entanto, que a avocação de competências efetuada pelo Município do Porto no primeiro semestre de 2018 implicou que o acompanhamento efetuado pela Sociedade no âmbito deste último fosse transferido para o Município, implicando, assim, a cessação dos efeitos do referido protocolo e a perda dos restantes rendimentos associados ao mesmo.

4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 509.630,90€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços

Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

DESCRIÇÃO	2017				2018				Variação dos Gastos de Estrutura 2017 / 2018 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
Subcontratos	390.268,71	50%	309.084,97	81.173,74	173.649,75	34%	163.532,80	10.116,95	-88%
Serviços Especializados	190.214,06	24%	21.187,80	169.016,96	163.602,68	32%	16.470,79	147.131,89	-13%
Trabalhos Especializados	108.724,61	14%	21.197,50	87.527,11	96.094,60	19%	16.323,19	79.771,41	-9%
Publicidade e Propaganda	8.351,75	1%	-	8.351,75	523,24	0%	-	523,24	-94%
Vigilância e Segurança	27.227,62	3%	-	27.227,62	24.575,42	5%	-	24.575,42	-10%
Honorários	15.668,64	2%	-	15.668,64	21.912,43	4%	147,60	21.764,83	39%
Comissões	10.644,00	1%	-	10.644,00	-	0%	-	-	-
Conservação e Reparação	11.668,12	1%	-	11.668,12	12.098,22	2%	-	12.098,22	4%
Outros Serviços Especializados	7.929,32	1%	-	7.929,32	8.398,77	2%	-	8.398,77	6%
Materiais de Consumo	9.797,55	1%	-	9.797,55	3.922,99	1%	-	3.922,99	-60%
Peças for. e utensílios desgaste rápido	479,02	0%	-	479,02	179,41	0%	-	179,41	-63%
Livros e Documentação Técnica	273,59	0%	-	273,59	216,82	0%	-	216,82	-21%
Material de Escritório	2.416,02	0%	-	2.416,02	2.031,03	0%	-	2.031,03	-16%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	47,50	0%	-	47,50	32,50	0%	-	32,50	-32%
Material de Educação, Cultura e Recreio	-	0%	-	-	-	0%	-	-	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	-	0%	-	-	2,02	0%	-	2,02	-
Outros	6.491,42	1%	-	6.491,42	1.461,21	0%	-	1.461,21	-77%
Energia e Fluidos	14.084,05	2%	-	14.084,06	13.498,12	3%	-	13.498,12	-4%
Electricidade	11.642,85	1%	-	11.642,85	11.642,03	2%	-	11.642,03	0%
Combustíveis e Lubrificantes	1.421,81	0%	-	1.421,81	881,24	0%	-	881,24	38%
Água	1.019,39	0%	-	1.019,39	974,85	0%	-	974,85	-4%
Deslocações, Estadas e Transportes	14.496,42	2%	-	14.496,42	8.917,64	2%	-	8.917,64	-38%
Deslocações e Estadas	7.542,27	1%	-	7.542,27	3.280,39	1%	-	3.280,39	57%
Outros	6.954,15	1%	-	6.954,15	5.637,25	1%	-	5.637,25	-19%
Serviços Diversos	162.655,54	21%	19.759,08	142.896,46	146.030,72	29%	7.911,39	138.126,33	-3%
Rendas e Aluguéis	88.846,63	11%	8.904,70	79.941,93	86.353,09	17%	6.868,44	79.484,65	-1%
Comunicação	6.100,43	1%	-	6.100,43	5.481,48	1%	-	5.481,48	-10%
Seguros	16.947,78	2%	-	16.947,78	16.434,27	3%	-	16.434,27	-3%
Contencioso e Notariado	4.955,00	1%	714,00	4.241,00	2.652,55	1%	1.042,95	1.609,60	-62%
Despesas de Representação	3.053,45	0%	-	3.053,45	248,66	0%	-	248,66	-92%
Limpeza, Higiene e Conforto	30.198,88	4%	-	30.198,88	32.820,20	6%	-	32.820,20	9%
Outros Serviços	12.553,37	2%	10.146,38	2.412,99	2.049,47	0%	-	2.049,47	-15%
TOTAL	781.416,33	100%	350.041,55	431.374,78	509.630,90	100%	187.914,98	321.715,92	-25%

(unidade: euros)

Tabela 16: Fornecimentos e Serviços Externos

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 271.800€ face ao contabilizado no exercício de 2017, justificado, principalmente, pela diminuição dos encargos contabilizados como “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Importa realçar que se verifica, igualmente, uma diminuição dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, no valor total aproximado de 109.700€, por força, principalmente, do decréscimo verificado na rubrica de “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de, no ano de 2017, se terem realizado obras de demolição, impermeabilização e reparação de

infiltrações em prédios que não pertencem à Porto Vivo, SRU, vizinhos às parcelas pertencentes ao empreendimento da “Residência de Estudantes”, não podendo, por esse motivo, contribuir para o valor do investimento realizado. Não obstante, verificam-se acréscimos mais expressivos nas rubricas de “Honorários” e “Limpeza, Higiene e Conforto”, por força, respetivamente, dos gastos com as prestações de serviços por trabalhadores independentes no âmbito de assessoria na área operacional, financeira e secretariado, bem como dos serviços de limpeza nas áreas comuns dos prédios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração que em 2017 esses encargos apenas foram suportados no segundo semestre.

4.1.7. Gastos com o Pessoal

No final do ano de 2018 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 trabalhadores, afetos, principalmente, a três direções, a Direção Administrativa e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face ao final do exercício de 2017, a contratação de um trabalhador para a área de secretariado, com celebração de um contrato a termo certo.

Rubrica	2017	2018	Varição
Remunerações	741.328,85	663.642,24	-77.686,61
Indemnizações	39.344,33	-	-39.344,33
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	177.951,84	150.882,69	-27.069,15
Seguros de Acidentes de Trabalho	6.259,84	6.418,49	158,65
Outros	2.979,86	2.632,60	-347,26
Total	967.864,72	823.576,02	-144.288,70

(unidade: euros)

Tabela 17: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Não obstante este acréscimo, importa referir que, no final do ano o Conselho de Administração era apenas composto por dois membros, ambos não executivos, tendo em consideração a renúncia do cargo por parte do Presidente Executivo com efeitos a partir de 31 de julho e a opção pela sua não substituição. Ora, uma vez que este auferia remuneração, esta opção contribui para a diminuição dos encargos com pessoal verificada, no valor aproximado de 144.000€.

Releva-se, adicionalmente, que apesar de o artigo 18.º da Lei 114/2017 de 29/12 (LOE2018) estipular a possibilidade de se verificarem “valorizações remuneratórias”, foi entendimento desta Sociedade que tal implementação deveria ser precedida da criação de um Sistema de Gestão de Carreiras, Recompensas e Retribuições. Ora, por força da escassez de recursos humanos, bem como da não existência de técnicos com competências específicas para levar a cabo tal tarefa, foi decisão do Conselho de Administração abordar a entidade “Work 4 People”²⁶ no sentido de solicitar uma proposta que permitisse implementar este projeto. No seguimento da mesma, e uma vez que a respetiva despesa não estava prevista em sede de preparação do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, foi solicitada, a 16 de julho de 2018, autorização à Tutela e às Finanças para proceder à aplicação de saldos transitados de 2017 na mesma, no valor estimado de 4.950€ (acrescido de IVA), autorização esta que não foi, no entanto, concedida.

Ora, dado o atual enquadramento da Sociedade, na sequência da aquisição das ações ao IHRU por parte do Município do Porto e a alteração orgânica que se espera ocorrer a curto prazo, foi decisão do Conselho de Administração não deliberar sobre este assunto.

4.1.8. Outros Gastos e Perdas

Com um peso absoluto de 51.199,90€, a rubrica de Outros Gastos e Perdas, traduz, especialmente, o montante de 11.993,55€ correspondente a Imposto de Selo suportado em virtude da manutenção, junto do Millennium BCP, do saldo a descoberto destinado à gestão

²⁶ Entidade contratada pela empresa “Go Porto”, no sentido de implementar tal Sistema internamente.

corrente da Sociedade²⁷, bem como da manutenção²⁸ e utilização²⁹ da conta corrente caucionada para a execução das operações de Reabilitação Urbana de diversos quarteirões, com exceção dos pertencentes ao Morro da Sé. Para aquele total contribui, igualmente, o valor do IMI suportado, 15.180,54€.

De realçar que se encontra registado nesta rubrica o montante de 16.133,10€ referente a encargos suportados com conservação e reparação dos imóveis registados como propriedades de investimento, e melhor identificados no ponto 3.1 Ativo não Corrente.

4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é negativo em 274.235,90€, foi considerado o montante de 89.538,60€ contabilizado na rubrica de Gastos de Depreciação e de Amortização e referente aos valores de depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um acréscimo face ao contabilizado no final de 2017, dada a passagem de prédios que se encontravam registados em Inventários para Propriedades de Investimento, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento.

²⁷ O saldo a descoberto autorizado destinado à gestão corrente é atualmente no valor de 2,4M€.

²⁸ A Sociedade iniciou o ano de 2018 com um valor limite de utilização da conta corrente caucionada destinada aos processos de reabilitação urbana de 3,9M€, tendo reduzido a mesma a 1 de agosto para 1,5M€.

²⁹ Foi efetuada a amortização total do financiamento bancário obtido junto do Millennium BCP no mês de dezembro de 2018, cujo valor atingia os 1,5M€.

|| 4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor negativo de 424.915,33€, o Resultado antes de Impostos traduz o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 150.679,43€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (104.403,12€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (46.272,83€).

Tendo em consideração que o financiamento obtido junto do Millennium BCP foi totalmente amortizado no ano de 2018, espera-se que em 2019 tais encargos sejam inferiores, não obstante se prever uma variação positiva da taxa Euribor aplicável ao desembolso IHRU/BEI.

|| 4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no final de 2018 reflete um prejuízo de 426.297,68€, traduzindo assim uma diminuição do resultado face a 2017 de 1,02M€. Tal variação é justificada, principalmente, pelo facto de nesse período a Sociedade ter obtido rendimentos associados à emissão de processos de licenciamento no valor de 1.637.066,72€, enquanto em 2018 estes contabilizaram apenas o total de 204.494,35€, conforme exposto no ponto 4.1.1 Impostos, Contribuições e Taxas.

Não obstante este prejuízo, importa referir que o capital próprio da Sociedade é superior a 50% do seu capital social, atingindo, no final do ano de 2018, o valor de 3.618.259,22€.


126

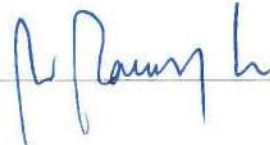
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tabela 18: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 31 de dezembro 2018			
Rubricas	Notas	Datas	
		31/12/2018	31/12/2017
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2.1; 5	863,05	2.494,68
Propriedades de investimento	2.2.3; 8; 9.4	5.484.751,36	5.572.658,33
Ativos intangíveis	2.2.2; 3	0,00	0,00
Outros ativos financeiros		27,62	0,00
		5.485.642,03	5.575.153,01
Ativo corrente			
Inventários	2.2.4; 9.3; 10	4.284.207,23	4.109.305,89
Clientes, contribuintes e utentes	9.1; 18.1	13.053,80	10.190,89
Estado e outros entes públicos	18.3	43.991,58	28.598,04
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	34.218,77	36.091,87
Diferimentos	2.1.2; 18.5	47.552,43	59.053,33
Caixa e depósitos	1.2; 2.2.5.1	5.023.133,57	7.422.953,50
		9.446.157,38	11.666.193,52
Total do Ativo		14.931.799,41	17.241.346,53
Património Líquido e Passivo			
Património Líquido			
Património/Capital	18.4	6.000.000,00	6.000.000,00
Reservas		29.642,94	0,00
Resultados transitados	18.4	-1.985.086,04	-2.548.301,94
Resultado líquido do período		-426.297,68	592.858,84
Total do Património Líquido		3.618.259,22	4.044.556,90
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	2.1.5; 15	0,00	444.957,00
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	10.800.000,00	10.800.000,00
		10.800.000,00	11.244.957,00
Passivo corrente			
Fornecedores	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	204.637,06	102.012,30
Estado e outros entes públicos	18.3	29.327,63	30.466,61
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	0,00	1.528.905,59
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	260.789,11	274.620,73
Diferimentos	2.1.2; 18.5	18.786,39	15.827,40
		513.540,19	1.951.832,63
Total do Passivo		11.313.540,19	13.196.789,63
Total do Património Líquido e do Passivo		14.931.799,41	17.241.346,53

A Administração

 Relatório e Contas de 2018



O Contabilista Certificado


Tabela 19: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2018			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2018	2017
Impostos e taxas	2.2.8; 13	213.248,46	1.652.122,64
Vendas	2.2.8; 13	0,00	1.280.065,96
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2.2.9; 14	25.797,88	5.508,56
Variação nos inventários da produção	10	174.901,34	-3.601.907,01
Trabalhos para a própria entidade		0,00	2.616.468,57
Fornecimentos e serviços externos	6; 18.7	-509.630,90	-781.416,33
Gastos com o pessoal	18.6	-823.576,02	-967.864,72
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	9.3; 10	0,00	398.546,80
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9.1; 9.2	0,00	-59.467,92
Provisões (aumentos/reduções)	2.1.5; 15	444.957,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	6; 6; 13	340.804,84	311.937,43
Outros gastos e perdas		-51.199,90	-43.577,61
Resultado antes de depreciações e gastos de financiamento		-184.697,30	810.416,37
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3; 5; 8	-89.538,60	-77.411,20
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	8; 9.4	0,00	54.214,11
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)		-274.235,90	767.219,28
Juros e rendimentos similares obtidos	13	0,00	11.018,58
Juros e gastos similares suportados	2.2.6; 7	-150.679,43	-155.705,33
Resultado antes de impostos		-424.915,33	642.532,53
Imposto sobre o rendimento do período	2.2.7	-1.382,35	-49.673,69
Resultado líquido do período		-426.297,68	592.858,84

A Administração



O Contabilista Certificado



Tabela 20: Demonstrações das Alterações no Património Líquido

(unidade: euros)

Descrição	Notas	Património Líquido atribuído aos accionistas do Património Líquido de empresa-mãe										TOTAL	Inversões que não controlam	Total do património líquido			
		Capital/ Património Realizado	Reservas legais	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas				Excedentes de revalorização	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período
POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	(1)	6.000.000,00															2.889.395,71
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																	
Primeira adoção de novo referencial contabilístico																	
Alterações de políticas contabilísticas																	
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																	
Realização do cancelamento de demonstrações financeiras																	
Excedentes de revalorização e reservas estatísticas																	
Aplicação do resultado líquido																	
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido																	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(2)																
RESULTADO INTEGRAL	(3)																
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																	
Realização de capital/património																	
Entradas para cobertura de perdas																	
Outras operações																	
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO	(6)	6.000.000,00	25.642,94	20.642,94													571.304,51
																	571.304,51
																	4.043.859,99
																	4.044.866,90

Descrição	Notas	Património Líquido atribuído aos detentores do Património Líquido de empresa-mãe										TOTAL	Inversões que não controlam	Total do património líquido				
		Capital/ Património Realizado	Reservas legais	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas	Reservas de comensal de transição de ativos	Outras reservas				Excedentes de revalorização	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	
POSICÃO NO INÍCIO DO PERÍODO	(1)	6.000.000,00																4.044.866,90
ALTERAÇÕES NO PERÍODO																		
Primeira adoção de novo referencial contabilístico																		
Alterações de políticas contabilísticas																		
Diferenças de conversão de demonstrações financeiras																		
Realização do cancelamento de demonstrações financeiras																		
Excedentes de revalorização e reservas estatísticas																		
Aplicação do resultado líquido																		
Outras alterações reconhecidas no Património Líquido																		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(2)																	
RESULTADO INTEGRAL	(3)																	
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO																		
Realização de capital/património																		
Entradas para cobertura de perdas																		
Outras operações																		
POSICÃO NO FIM DO PERÍODO	(6)	6.000.000,00	25.642,94	20.642,94														3.818.239,23
																		3.818.239,23

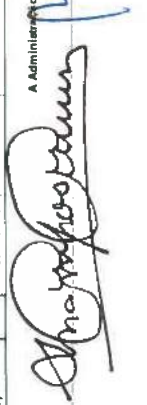

A Administradora

 A Administradora

 Sofia Aquilino Rocha
 Contabilista Certificada

Tabela 21: Demonstração de Fluxos de Caixa

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31 de dezembro de 2018			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2018	2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		379.732,51	3.311.592,69
Pagamentos a fornecedores		-449.839,86	-728.706,68
Pagamentos ao pessoal		-825.538,47	-997.207,08
Caixa gerada pelas operações		-895.645,82	1.585.678,93
Outros recebimentos/pagamentos		-54.589,11	-371.773,49
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-950.234,93	1.213.905,44
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Propriedades de investimento		-3.675,74	0,00
Outros ativos		0,00	-82.108,74
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		3.217,68	0,00
Propriedades do investimento		202.471,78	143.051,27
Investimentos financeiros		0,00	265.100,00
Juros e rendimentos similares		0,00	8.263,93
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		202.013,72	335.306,46
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		0,00	28.905,59
Cobertura de prejuízos		0,00	742.223,03
Outras operações de financiamento		28.485,00	5.183,84
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-1.528.905,59	0,00
Juros e gastos similares		-151.180,38	-170.104,10
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		-1.651.600,97	606.208,36
Variação de caixa e seus equivalente (a)+(b)+(c)		-2.399.822,18	2.155.420,26
Efeito das diferenças de câmbio	16	2,25	-9,97
Caixa e seus equivalentes no início do período		7.422.953,50	5.267.543,21
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1.2	5.023.133,57	7.422.953,50
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDOS DE GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes no início do período		7.422.953,50	5.267.543,21
- Equivalentes a caixa no início do período			
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior		7.422.953,50	5.267.543,21
De execução orçamental		7.342.822,75	5.264.179,65
De operações de tesouraria		51.225,16	3.363,56
Caixa e seus equivalentes no fim do período		5.023.133,57	7.422.953,50
- Equivalentes a caixa no fim do período		0,00	0,00
- Variações cambiais de caixa no fim do período		0,00	0,00
= Saldo para a gerência seguinte		5.023.133,57	7.422.953,50
De execução orçamental		4.986.680,04	7.342.822,75
De operações de tesouraria		36.453,53	51.225,16

Handwritten initials in blue ink, possibly 'RL' or similar, located in the top right corner of the page.

NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ADOÇÃO PELA PRIMEIRA VEZ DO SNC-AP

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

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

Nesta transição a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Sociedade foram afetados pelo desreconhecimento de alguns bens de ativos fixos tangíveis. Assim, o valor do património líquido da Sociedade apresentou um decréscimo no valor de 9.002,16€, não alterando, no entanto, o valor do resultado apurado no ano de 2017, uma vez que este desreconhecimento foi refletido na rubrica Resultados Transitados. Foram também reclassificados alguns saldos de rubricas, nomeadamente foram transferidas para a conta 22 Fornecedores os saldos credores de terceiros anteriormente registados na conta 278 Outros Devedores e Credores, conforme explicitado na nota 2.

As presentes demonstrações financeiras são as primeiras a ser apresentadas de acordo com as Normas de Contabilidade Pública.

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

1.1. Identificação da entidade, período de relato

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

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

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

Não obstante a transmissão de ações acima referida, na data de elaboração do presente relatório, a Sociedade ainda não tinha conhecimento do novo Pacto Social, pelo que o objeto social da Porto Vivo, SRU mantém-se, nos termos do disposto no art.º 5.º dos seus Estatutos, aprovados em Assembleia Geral de 9 de junho de 2014, conforme a seguir exposto:

“1 — A Porto Vivo tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

2 — Para a prossecução do seu objeto compete, nomeadamente, à Porto Vivo:

a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;

- b) Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;
- c) Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;
- d) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;
- e) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;
- f) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

3 — Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.

4 — A Porto Vivo poderá celebrar contratos programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto."

A Porto Vivo SRU foi constituída nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de maio, tendo sido a legislação de base para a atuação da Sociedade.

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

De mencionar ainda que, a Sociedade está sob a tutela do Ministério do Ambiente, sendo o seu código da classificação orgânica 151900800.

1.2. Referencial contabilístico e demonstrações financeiras

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

A informação financeira relativa a 31 de dezembro de 2017 é totalmente comparável já que foi reexpressa em obediência com o SNC-AP, tendo envolvido meras reclassificações de rubricas de Balanço e o desreconhecimento de Ativos Fixos Tangíveis conforme discriminado no mapa seguinte:

Rubricas do Balanço (1)	Valores conforme normativo anterior 31/12/2017 (2)	Reconhecimento (3)	Desreconhecimento (4)	Critério de Mensuração (5)	Imparidades /reversões (6)	Outros (7)	Retificações (8)	Reclassificações (9)	SNC AP 01/01/2018 (10)= (2)+...+(9)
Ativo									
Ativo não corrente									
Ativos fixos tangíveis	11.496,84		-9.002,16						2.494,68
Propriedades de investimento	5.572.658,33								5.572.658,33
Ativos intangíveis	0,00								0,00
Sub total	5.584.155,17	0,00	-9.002,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.575.153,01
Ativo corrente									
Inventários	4.109.305,89								4.109.305,89
Clientes, contribuintes e utentes	10.190,89								10.190,89
Estado e outros entes públicos	28.598,04								28.598,04
Outras contas a receber	36.091,87								36.091,87
Diferimentos	59.053,33								59.053,33
Caixa e depósitos bancários	7.422.953,50								7.422.953,50
Sub total	11.666.193,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.666.193,52
Total do Ativo	17.250.348,69	0,00	-9.002,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.241.346,53
Capital Próprio e Passivo									
Capital próprio									
Património/Capital	6.000.000,00								6.000.000,00
Resultados transitados	-2.539.299,78		-9.002,16						-2.548.301,94
Resultado líquido do período	592.858,84								592.858,84
Total do capital próprio	4.053.558,06	0,00	-9.002,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.044.556,90
Passivo									
Passivo não corrente									
Provisões	444.957,00								444.957,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00								10.800.000,00
Sub total	11.244.957,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.244.957,00
Passivo corrente									
Fornecedores	100.000,00							2.012,30	102.012,30
Estado e outros entes públicos	30.466,61								30.466,61
Financiamentos obtidos	1.528.905,59								1.528.905,59
Outras contas a pagar	276.633,03							-2.012,30	274.620,73
Diferimentos	15.827,40								15.827,40
Sub total	1.951.832,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951.832,63
Total do passivo	13.196.789,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.196.789,63
Total do capital próprio e do passivo	17.250.348,69	0,00	-9.002,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.241.346,53

Tabela 22: Reconciliação para o Balanço de Abertura de acordo com o SNC-AP

O valor de 9.002,16€ desreconhecido da rubrica Ativos Fixos Tangíveis diz respeito a bens que não se enquadram no conceito previsto na NCP 5.

Quanto às reclassificações, foram transferidas para a conta 22 Fornecedores os saldos credores de terceiros anteriormente registados na conta 278 Outros Devedores e Credores.

No que diz respeito à Demonstração dos Resultados, como se pode verificar na tabela seguinte, apenas procedeu-se à reclassificação de rubricas, nomeadamente, à transferência do valor de 3.538,45€ da rubrica Gastos com Pessoal para a rubrica Fornecimentos e Serviços Externos, valor este correspondente a gastos com formação do pessoal, e com os serviços de medicina e segurança no trabalho. Foi também reclassificado o saldo da rubrica

Prestações de Serviços para Impostos e Taxas, uma vez que no novo normativo contabilístico existe uma conta própria para a prestação concreta de serviços públicos locais, como é o caso dos serviços prestados por esta Sociedade.

Rubricas da Demonstração dos Resultados (1)	Valores conforme normativo anterior 31/12/2017 (2)	Reconhecimento (3)	Desreconhecimento (4)	Crítério de Mensuração (5)	Imparidades/reversões (6)	Outras (7)	Retificações (8)	Reclassificações (9)	SNC AP 01/01/2018 (10)= (2)+...+(9)
Impostos e taxas								1.852.122,64	1.852.122,64
Vendas	1.280.085,96								1.280.085,96
Prestações de serviços e concessões	1.652.122,64							-1.652.122,54	0,00
Transferências e subsídios correntes obtidos	5.508,56								5.508,56
Varição nos inventários da produção	-3.601.907,01								-3.601.907,01
Trabalhos para a própria entidade	2.616.468,57								2.616.468,57
Fornecimentos e serviços externos	-777.877,88							-3.538,45	-781.416,33
Gastos com o pessoal	-971.403,17							3.538,45	-967.864,72
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	398.546,80								398.546,80
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-59.487,92								-59.487,92
Provisões (aumentos/reduções)	0,00								0,00
Outros rendimentos e ganhos	311.937,43								311.937,43
Outros gastos e perdas	-43.577,61								-43.577,61
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	810.416,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	810.416,37
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-77.411,20								-77.411,20
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis	54.214,11								54.214,11
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	787.219,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	787.219,28
Juros e rendimentos similares obtidos	11.018,58								11.018,58
Juros e gastos similares suportados	-155.705,33								-155.705,33
Resultado antes de impostos	642.532,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	642.532,53
Imposto sobre o rendimento do período	-49.673,69								-49.673,69
Resultado líquido do período	592.858,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	592.858,84

Tabela 23: Reconciliação para a Demonstração de Resultados de Abertura de acordo com o SNC-AP

A rubrica de Caixa e Depósitos, constante do Balanço e da Demonstração de Fluxos de Caixa, tem a seguinte decomposição:

Conta	2018	2017
Caixa	1.587,22	1.508,99
Depósitos à ordem		
Depósitos à ordem no tesouro	4.983.879,00	7.408.048,03
Depósitos bancários à ordem	37.667,35	13.396,48
Saldo de caixa e depósitos	5.023.133,57	7.422.953,50

Tabela 24: Desagregação de Caixa e Depósitos

A Porto Vivo, SRU mantém a maioria das suas disponibilidades financeiras no Instituto de Gestão e Tesouraria e do Crédito Público, IGCP, E.P.E no sentido de proceder à aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, mantendo ainda contas na banca comercial (Millennium BCP), conforme autorizado por ofício do IGCP datado de agosto de 2018, para fazer face às necessidades correntes da empresa, nomeadamente: recebimentos por débito direto, pagamento de juros financeiros e das comissões bancárias associadas às linhas de financiamento, sendo o montante que excede aquelas necessidades imediatamente transferido para a tesouraria do Estado.

De referir ainda que não existem, no final deste período, quaisquer aplicações financeiras, nomeadamente, depósitos a prazo, depósitos consignados, e depósitos de garantias e cauções.

Quanto às disponibilidades não disponíveis para uso, as designadas operações de tesouraria, no início de 2018 totalizavam o valor de 51.225,16€ relativas a retenções/cauções a fornecedores a título de garantia no âmbito de empreitadas de reabilitação, bem como a retenções na fonte, quer de despesas com pessoal, quer de terceiros, que no ano transato eram tratadas como Operações de Tesouraria, ao contrário do que acontece no presente normativo contabilístico. No final de 2018 as Operações de Tesouraria registavam o valor de 36.453,53€ respeitante maioritariamente às retenções/cauções acima referidas.

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

2.1. Bases de mensuração usadas na preparação das demonstrações financeiras

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

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

2.1.1. Pressuposto da Continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para o setor das Administrações Públicas.

2.1.2. Regime do Acréscimo

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

2.1.3. Moeda funcional e de apresentação

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

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

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

2.1.4. Classificação dos ativos e passivos não correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis há mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, as Provisões e Impostos Diferidos são sempre classificadas como ativos e passivos não correntes.

2.1.5. Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

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

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

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

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

2.1.6. Passivos financeiros

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

2.2. Outras políticas contabilísticas relevantes

2.2.1. Ativos Fixos Tangíveis

Os Ativos Fixos Tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações, que são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente

fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens:

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

2.2.2. Ativos Intangíveis

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

2.2.3. Propriedades de Investimento

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

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

2.2.4. Inventários

Os Inventários constituídos por imóveis, classificados em “produtos acabados e intermédios” e “produtos e trabalhos em curso”, são mensurados ao mais baixo entre o custo de aquisição

ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente. O custo inclui, para além dos custos com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos mencionados imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos".

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

2.2.5. Instrumentos Financeiros

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

2.2.5.1. Caixa e depósitos

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

2.2.5.2. Contas a receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

2.2.5.3. Contas a pagar

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

2.2.5.4. Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

2.2.6. Custos de empréstimos obtidos

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

2.2.7. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

2.2.8. Rédito

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

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

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

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

2.2.9. Subsídios

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

Os subsídios à exploração destinam-se à cobertura de gastos, incorridos e registados, com o desenvolvimento de estágios profissionais e no âmbito do recebimento de participações do projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants”, sendo os mesmos reconhecidos em resultados à medida que os gastos são incorridos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.

2.2.10. Erros materialmente relevantes de períodos anteriores

Não se verificaram erros materialmente relevantes em períodos anteriores.

2.3. Julgamentos

Não aplicável.

2.4. Principais pressupostos relativos ao futuro

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

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

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

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

2.4.1. Eventos subsequentes

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

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

3. ATIVOS INTANGÍVEIS

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

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

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

Como se pode verificar nas tabelas seguintes, não houve alterações nesta rubrica durante o período:

Ativos Intangíveis	2018				2017			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Programas de computador	61.907,84	-	-	61.907,84	61.907,84	-	-	61.907,84
Total	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84

Tabela 25: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis

Amortizações Ativos Intangíveis	2018			2017		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	61.907,84	0,00	61.907,84	59.253,87	2.653,97	61.907,84
Total Amortizações	61.907,84	0,00	61.907,84	59.253,87	2.653,97	61.907,84

Tabela 26: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis

Rubricas (1)	01/01/2018				31/12/2018			
	Quantia Bruta (2)	Amortizações Acumuladas (3)	Perdas por imparidade Acumuladas (4)	Quantia Escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Amortizações Acumuladas (7)	Perdas por imparidade Acumuladas (8)	Quantia Escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Programas de computador e sistemas de informação	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00
Total	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00

Tabela 27: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas

4. ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE

Não aplicável.

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

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

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

Não foi feita qualquer reavaliação dos ativos.

A evolução da quantia escriturada nesta rubrica ao longo de 2018 foi a seguinte:

Rubricas (1)	01/01/2018				31/12/2018			
	Quantia Bruta (2)	Depreciações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Depreciações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Outros ativos fixos tangíveis								
Equipamento básico	19.627,15	18.024,34	-	1.602,81	13.691,57	13.375,95	-	315,62
Equipamento Transporte	35.250,00	35.250,00	-	-	35.250,00	35.250,00	-	-
Equipamento administrativo	95.240,53	94.348,66	-	891,87	95.690,01	95.690,01	-	-
Outros ativos fixos tangíveis	11.979,35	11.979,35	-	-	17.465,45	16.918,02	-	547,43
Total	162.097,03	159.602,35	0,00	2.494,68	162.097,03	161.233,98	0,00	863,05

Tabela 28: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Tal como referido anteriormente, com a transição para o SNC-AP a Sociedade procedeu ao desreconhecimento de alguns bens classificados como equipamento básico, uma vez que não se enquadravam nas definições previstas na NCP 5. Assim, o valor bruto foi reduzido no montante de 58.909,39€ e as depreciações acumuladas no valor de 49.907,23€. Para além deste registo contabilístico de transição, não ocorreu qualquer movimento no valor bruto dos ativos fixos tangíveis, de acordo com os mapas seguintes.

Ativos Fixos Tangíveis	2018				2017			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	13.691,57	-	-	13.691,57	78.536,54	-	-	78.536,54
Equipamento transporte	35.250,00	-	-	35.250,00	35.250,00	-	-	35.250,00
Equipamento administrativo	95.690,01	-	-	95.690,01	95.240,53	-	-	95.240,53
Outros ativos fixos tangíveis	17.465,45	-	-	17.465,45	11.979,35	-	-	11.979,35
Total	162.097,03	0,00	0,00	162.097,03	221.006,42	0,00	0,00	221.006,42

Tabela 29: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2018			2017		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Equipamento básico	13.105,41	270,54	13.375,95	61.527,20	6.404,37	67.931,57
Equipamento transporte	35.250,00	-	35.250,00	35.250,00	-	35.250,00
Equipamento administrativo	94.798,14	891,87	95.690,01	93.126,38	1.222,28	94.348,66
Outros ativos fixos tangíveis	16.448,80	469,22	16.918,02	11.882,92	96,43	11.979,35
Total Depreciações	159.602,35	1.631,63	161.233,98	201.786,50	7.723,08	209.509,58

Tabela 30: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis

De mencionar ainda que a quantia escriturada bruta dos ativos totalmente depreciados e em uso é de 152.366,68€.

6. LOCAÇÕES

A Porto Vivo, SRU é locatária em 4 contratos, classificados como locação operacional, tendo por objeto a locação de equipamento informático, nomeadamente, computadores e impressoras, sendo o locatário a DELL Bank International Limited. Os contratos tiveram início nos anos de 2014 e 2015, e vigoram por um período de 60 meses, data em que todos os bens deveriam ser restituídos ao locador. No ano de 2018, foram contabilizados 18.714,77€ em gastos do período relativos a estes contratos, enquanto em 2017 o valor dos gastos tinha sido de 23.304,62€.

Bens locados (1)	Valor do Contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
		Pagamentos mínimos	Rendas contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas contingentes					
Equipamento administrativo - impressoras	2.277,40	455,48	0,00	1.821,92	0,00	455,48	0,00	0,00	455,48	455,48
Equipamento administrativo - computadores	9.600,00	1.920,00	0,00	7.680,00	0,00	1.920,00	0,00	0,00	1.920,00	1.920,00
Equipamento administrativo - computadores	25.795,80	5.159,16	0,00	21.926,43	0,00	3.869,37	0,00	0,00	3.869,37	3.869,37
Equipamento administrativo - impressoras	45.900,00	9.180,00	0,00	39.015,00	0,00	6.885,00	0,00	0,00	6.885,00	6.885,00

Nota: os valores apresentados não incluem IVA

Tabela 31: Locações Operacionais – Locatário

Enquanto locador, a Porto Vivo, SRU tinha em vigor, no final de 2018, 56 contratos de arrendamento, classificados como contratos de locação operacional, de acordo com a tabela seguinte:

SA
RLM

Imóvel	Fração	Data início do arrendamento	Data fim do contrato de arrendamento	Destino	Rendas Recebidas em 2017	Rendas Recebidas em 2018
Rua das Flores	A	2006-11-01	2019-10-31	Serviços	47.721,36	48.255,84
Corpo da Guarda	F	2015-06-08	2017-05-31	Habitação	3.777,05	0,00
Corpo da Guarda	H	2014-04-01	2019-03-31	Habitação	8.326,77	8.400,20
Corpo da Guarda	P	2015-06-08	2020-05-31	Habitação	7.215,12	7.268,47
Corpo da Guarda	R	2015-06-08	2020-05-31	Habitação	12.201,84	12.292,03
Miragaia	A	2015-06-08	2020-05-31	Comércio	2.423,04	2.440,93
Miragaia	B	2014-04-01	2019-03-31	Habitação	3.620,34	3.652,24
Miragaia	D	2015-06-08	2020-05-31	Habitação	4.889,40	4.925,55
Comércio do Porto	A	2015-06-08	2020-05-31	Comércio	2.639,40	2.658,94
Comércio do Porto	D	2015-06-08	2020-05-31	Habitação	5.192,28	5.230,67
Op. B - Pj2	A	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. B - Pj2	B	2016-01-01	2019-12-31	Habitação	7.556,08	17.290,28
Op. B - Pj2	C	2015-02-01	2020-01-31	Habitação		
Op. E1 - Pj8	A	2016-08-01	2021-07-31	Comércio		
Op. E1 - Pj8	B	2017-09-01	2022-08-31	Comércio		
Op. E1 - Pj8	D	2016-01-01	2019-12-31	Habitação	13.758,80	19.212,67
Op. E1 - Pj8	E	2015-02-01	2020-01-31	Habitação		
Op. E1 - Pj8	F	2016-12-01	2020-11-30	Habitação		
Op. E1 - Pj8	G	2015-02-01	2020-01-31	Habitação		
Op. E1 - Pj10	Triplex	2015-02-01	2020-01-31	Habitação	1.183,87	1.196,61
Op. E2 - Pj7	A	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. E2 - Pj7	B	2017-07-01	2019-06-30	Habitação	5.765,79	15.275,19
Op. E2 - Pj7	C	2017-08-01	2019-07-31	Habitação		
Op. E2 - Pj7	D	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. E2 - Pj9	A	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. E2 - Pj9	B	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. E2 - Pj9	C	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. E2 - Pj9	D	2017-07-01	2019-06-30	Habitação	9.003,78	21.642,57
Op. E2 - Pj9	E	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. E2 - Pj9	F	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. E2 - Pj9	G	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. E2 - Pj9	H	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. F - Pj11	A	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. F - Pj11	B	2015-02-01	2020-01-31	Habitação	7.306,81	9.224,34
Op. F - Pj11	C	2016-08-01	2019-07-31	Habitação		
Op. F - Pj11	D	2016-12-01	2019-11-30	Habitação		
Op. G - Pj12	C	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. G - Pj12	D	2017-07-01	2022-06-30	Comércio		
Op. G - Pj12	E	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	F	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	G	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	H	2017-07-01	2019-06-30	Habitação	10.226,16	25.582,02
Op. G - Pj12	I	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	K	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	L	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	M	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj12	N	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. G - Pj13	A	2017-07-01	2022-06-30	Comércio	1.178,88	3.784,93
Op. H - Pj14	A	2017-08-15	2019-08-14	Habitação		
Op. H - Pj14	B	2017-08-15	2019-08-14	Habitação		
Op. H - Pj14	C	2017-08-15	2019-08-14	Habitação		
Op. H - Pj14	F	2017-08-15	2019-08-14	Habitação		
Op. H - Pj14	G	2017-09-01	2019-08-31	Habitação	11.355,19	28.999,32
Op. H - Pj14	H	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. H - Pj14	J	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. H - Pj14	K	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Op. H - Pj14	L	2017-07-01	2019-06-30	Habitação		
Total					165.341,96	237.312,80

Tabela 32: Contratos de Locação – Locador

7. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

A rubrica de Financiamentos Obtidos está decomposta da seguinte forma:

FINANCIAMENTOS OBTIDOS		2018	2017
Descobertos bancários	Millennium BCP	0,00	28.905,59
Empréstimos bancários	Millennium BCP	0,00	1.500.000,00
Outros empréstimos obtidos	IHRU/BEI	10.800.000,00	10.800.000,00
Total		10.800.000,00	12.328.905,59

Tabela 33: Financiamentos Obtidos

No ano de 2018, a Sociedade procedeu à amortização do empréstimo bancário existente no Millennium BCP sob a forma de conta corrente caucionada.

Os Outros Empréstimos Obtidos correspondem ao empréstimo do IHRU ao abrigo do financiamento BEI, tendo sido constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca no valor total de 1.445.735,04€ a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.

Os Custos dos Financiamentos Obtidos são os seguintes:

Entidade	Data do Contrato	Data do visto de T.C	Prazo de contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos do ano			Encargos na medida o não pago	Saldo em 1 de Janeiro	Saldo em 31 de Dezembro
				Contratado	Utilizada	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
Curto prazo																
Millennium BCP	01-08-2005	-	n.a	2.400.000,00 €	28.905,58 €	2,356%	4,00%	-	-	-	28.905,59 €	41,92 €	29.047,51 €	-	28.905,59 €	-
Millennium BCP	01-08-2005	-	n.a	9.000.000,00 €	1.500.000,00 €	4,934%	4,00%	-	-	-	1.500.000,00 €	56.489,58 €	1.556.489,58 €	-	1.500.000,00 €	-
Médio e longo prazo																
BEI/IHRU	03-07-2009	-	30 anos	10.800.000,00 €	10.800.000,00 €	1,228%	0,424%	-	897.599,37 €	897.599,37 €	-	44.804,70 €	44.804,70 €	1.780,80	10.800.000,00 €	10.800.000,00 €

Tabela 34: Custos dos Financiamentos Obtidos

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

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

Parcela	Propriedades de Investimento
	R. de Mirogaia 13,14
	Fracção A
	Fracção B
	Fracção D
	R. Comércio do Porto 93,97
	Fracção A
	Fracção D
	Quarteirão Corpo de Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344
	Fracção H
	Fracção P
	Fracção R
	Quarteirão Seminário
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - P)2)
	Quarteirão Beinharia
22	Rua da Beinharia, 50 e 52 (Operação F - P)11)
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa5, 7(Operação E1 - P)8)
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3 (Operação E2 P)7)
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - P)10)
57/58	Lg Pena Ventosa 23, 27 e Lg Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 P)9)
	Quarteirão Viela do Anjo
12/13/14	R. da Beinharia, 103/107 // Viela do Anjo, 24 ; R. da Beinharia 99/101; e R. da Beinharia 93/97 (Operação G - P)12)
9 10	Rua da Beinharia, 121/123 e Rua da Beinharia, 117/119 (Operação G - P)13)
	Quarteirão dos Pelames
4 a 9	Rua dos Pelames 20; Rua dos Pelames 22/24; Rua dos Pelames 26 a 28; Rua dos Pelames 30/34; Rua dos Pelames 36; e Rua dos Pelames 38 (Operação H - P) 14)
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/160
9	Fracção A

Tabela 35: Propriedades de Investimento

Como pode ser verificado na tabela seguinte, não existiram quaisquer movimentos no valor bruto desta rubrica no período em análise.

Parcela	Propriedades de Investimento	2018				2017			
		Saldo Inicial	Aumentos	Abatimentos	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Abatimentos	Saldo Final
	R. do Miragaia 13,14								
	Fracção A	59 360,55	-	-	59 360,55	59 360,55	-	-	59 360,55
	Fracção B	72 032,74	-	-	72 032,74	72 032,74	-	-	72 032,74
	Fracção D	120 592,72	-	-	120 592,72	120 592,72	-	-	120 592,72
	R. Comércio de Porto 93,97								
	Fracção A	63 348,52	-	-	63 348,52	63 348,52	-	-	63 348,52
	Fracção D	121 348,89	-	-	121 348,89	121 348,89	-	-	121 348,89
	Quartelão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	-	-	-	-	176 130,00	-	176 130,00	-
	Fracção H	174 228,97	-	-	174 228,97	174 228,97	-	-	174 228,97
	Fracção P	149 384,02	-	-	149 384,02	149 384,02	-	-	149 384,02
	Fracção R	243 153,00	-	-	243 153,00	243 153,00	-	-	243 153,00
	Quartelão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116/122 (Operação B - Pj2)	429 043,95	-	-	429 043,95	429 043,95	-	-	429 043,95
	Quartelão Banheira								
22	Rua da Banheira 50 e 52 (Operação F - Pj 11)	248 482,85	-	-	248 482,85	248 482,85	-	-	248 482,85
26/27	R. Sant'Ana 28, 30 e Lg. Pena Ventosa 9, 11 e R. Sant'Ana 24, 26 e Lg. Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj8)	589 722,29	-	-	589 722,29	550 561,91	39 160,38	-	589 722,29
28	R. Sant'Ana 20, 22 e Lg. Pena Ventosa 3 (Operação E2 Pj7)	244 081,41	-	-	244 081,41	-	244 081,41	-	244 081,41
56	Rua da Pena Ventosa 25, 27 (Operação E1 - Pj10)	109 063,44	-	-	109 063,44	109 063,44	-	-	109 063,44
57/58	Lg. Pena Ventosa 23, 27 e Lg. Pena Ventosa 17, 21 (Operação E2 Pj9)	377 748,89	-	-	377 748,89	-	377 748,89	-	377 748,89
	Quartelão Vieta do Anjo								
12/13/14	R. da Banheira 103/107 // Vieta do Anjo 24, R. da Banheira 99/101, e R. da Banheira 93/97 (Operação G - Pj12)	789 141,58	-	-	789 141,58	-	789 141,58	-	789 141,58
9 10	Rua da Banheira 121/123 e Rua da Banheira 117/119 (Operação G - Pj13)	244 589,92	-	-	244 589,92	-	244 589,92	-	244 589,92
	Quartelão dos Pelames								
4 a 9	Rua dos Pelames 20, Rua dos Pelames 22/24, Rua dos Pelames 26 e 28, Rua dos Pelames 30/34, Rua dos Pelames 36 e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj 14)	1 013 157,03	-	-	1 013 157,03	-	1 013 157,03	-	1 013 157,03
	Quartelão Ponte Nova - R. das Flores 160/160								
9	Fracção A	774 627,87	-	-	774 627,87	774 627,87	-	-	774 627,87
	Total	5 823 088,64	0,00	0,00	5 823 088,64	3 291 339,43	2 707 679,21	176 130,00	5 823 088,64

Tabela 36: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento

A única variação existente é a que diz respeito às depreciações, reduzindo desta forma o valor escriturado no final do ano de cada um dos imóveis.

Parcela	Propriedades de Investimento	Quantia escriturada Inicial	Variações	Quantia escriturada final	Gastos do exercício	Rendimento do exercício	
			Depreciações do período			Rendos	Outros
	R. de Miragela 13.14						
	Fracção A	57 060 33	- 900 41	56 159 92		2 440 93	
	Fracção B	67 989 50	-1 080 68	66 908 82		3 652 24	
	Fracção D	115 919 75	-1 808 69	114 110 86	1 314,40	4 925 66	
	R. Comércio do Porto 93.97						
	Fracção A	60 893 76	- 950 23	59 943 53		2 658 04	
	Fracção D	116 646 63	-1 520,23	114 826 40		5 230 67	
	Quartelão Corpo do Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344						
	Fracção H	164 573 01	-2 816 56	161 956 45		8 400 20	
	Fracção P	143 676 16	-2 240 46	141 335 70		7 268 47	
	Fracção R	233 730 62	-3 647 29	230 083 33		12 292 03	
	Quartelão Seminário						
11	R. dos Mercadores 116.122 (Operação B - Pj 2)	411 111,66	-6 466 04	404 645 62		17 290 28	
	Quartelão Banheira						
22	Rua da Banheira 50 e 52 (Operação F - Pj 11)	237 611 73	-3 727 24	233 884 49		9 224 34	70,34
26/27	R. Sant'Ana 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana 24, 26 e Lg. Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj 8)	666 491 66	-0 041 64	666 450 02		19 212 67	
28	R. Sant'Ana 20, 22 e Lg. Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj 7)	242 328 09	-3 753 97	238 574 12	1 531 70	15 275 19	
58	Rua da Pena Ventosa 25, 27 (Operação E1 - Pj 10)	104 281 92	-1 635 95	102 655 97		1 186 61	
57/58	Lg. Pena Ventosa 21, 27 e Lg. Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 Pj 9)	374 926 14	-5 681 07	369 245 07		21 642 57	
	Quartelão Vila de Azeite						
12/13/14	R. da Banheira 103/107 // Vila do Argo 24, R. da Banheira 99/101, e R. da Banheira 93/97 (Operação G - Pj 12)	783 316 45	-11 949 24	771 367 21	5 914,36	25 582 02	
6 1D	Rua da Banheira 121/123 e Rua da Banheira 117/119 (Operação G - Pj 13)	242 755 60	-3 668 65	239 086 65	7 372 65	3 764 93	
	Quartelão dos Pelames						
4 a B	Rua dos Pelames 20, Rua dos Pelames 22/24, Rua dos Pelames 26 a 28, Rua dos Pelames 30/34, Rua dos Pelames 36 e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj 14)	1 005 569 02	-15 238 88	990 330 14		29 999 32	
	Quartelão Ponte Novo - R. das Flores 160/160						
9	Fracção A	644 884 20	-11 880 34	633 174 66		48 255 84	
	Total	5.572.456,33	-87.906,97	5.484.751,36	16.133,10	237.312,60	70,34

Tabela 37: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2018

Da leitura da tabela anterior conclui-se que o total dos gastos em 2018 com as Propriedades de Investimento perfaz 104.040,07€, resultante do valor contabilizado em depreciações (87.906,97€) acrescido dos gastos com reparações dos imóveis (16.133,10€).

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

Quanto às imparidades, à semelhança dos anos anteriores, no final do período em análise, foi efetuada uma avaliação das propriedades de investimento por um perito externo registado na CMVM (contratado para o efeito), com vista a aferir se o valor contabilizado é ou não inferior ao valor realizável líquido. Da avaliação não resultou nenhuma contabilização de imparidades, uma vez que os valores registados (5.484.751,36€) eram inferiores ao valor realizável líquido (11.387.540€).

Em 2017, os movimentos ocorridos nesta rubrica foram os seguintes:

Parcela	Propriedades de Investimento	Quantia escriturada inicial	Variações		Quantia escriturada final	Gastos do exercício	Rendimento do exercício	
			Depreciações do período	Diminuições			Rendas	Outros
	R. de Miragaia 13,14							
	Fracção A	57.950,74	-890,41		57.060,33		2.423,04	
	Fracção B	69.070,18	-1.080,68		67.989,50		3.620,34	
	Fracção D	117.728,64	-1.808,89		115.919,75		4.889,40	
	R. Comércio do Porto 93,97							
	Fracção A	61.843,99	-950,23		60.893,76		2.639,40	
	Fracção D	118.466,86	-1.820,23		116.646,63		5.192,28	
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344							
	Fracção F	171.946,91	-1.100,81	-170.846,10	-		3.777,05	
	Fracção H	167.189,57	-2.616,56		164.573,01		8.326,77	
	Fracção P	145.816,62	-2.240,46		143.576,16		7.215,12	
	Fracção R	237.378,12	-3.647,30		233.730,82		12.201,84	
	Quarteirão Seminário							
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj.2)	362.500,00	-5.602,45		411.111,66		7.556,08	
	Quarteirão Bainharia							
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj.11)	241.338,97	-3.727,24		237.611,73		7.306,81	
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj.8)	534.733,25	-8.401,97		565.491,66		13.758,80	
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj.7)	-	-1.753,32		242.328,09		5.765,79	
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj.10)	105.927,87	-1.635,95		104.291,92		1.183,67	
57/58	Lg Pena Ventosa 23, 27 e Lg Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 Pj.9)	-	-2.820,75		374.928,14		9.003,78	
	Quarteirão Vieira do Anjo							
12/13/14	R. da Bairharia, 103/107 // Vieira do Anjo, 24; R. da Bairharia 99/101; e R. da Bairharia 93-97 (Operação G - Pj.12)	-	-5.825,13		783.316,45		10.226,16	
9 10	Rua da Bairharia, 121/123 e Rua da Bairharia, 117/119 (Operação G - Pj.13)	-	-1.834,42		242.755,50		1.178,88	
	Quarteirão dos Pelames							
4 a 9	Rua dos Pelames 20; Rua dos Pelames 22/24; Rua dos Pelames 26 a 28; Rua dos Pelames 30/34; Rua dos Pelames 36; e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj.14)	-	-7.588,01		1.005.568,02		11.355,19	
	Quarteirão Ponta Nova - R. das Flores 150/160							
9	Fracção A	656.553,54	-11.689,34		644.864,20		47.721,36	
	Total	3.048.445,26	-67.034,15	-170.846,10	5.572.658,33	0,00	155.341,96	0,00

Tabela 38: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2017

9. IMPARIDADE DE ATIVOS

9.1. Clientes

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

9.2. Outros créditos a receber

Não houve alterações nesta rubrica, mantendo-se contabilizado o valor de 59.467,92€ relativo a IMT's pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do

presente relatório a Sociedade não foi reembolsada pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada.

9.3. Inventários

Tal como já referido anteriormente, para o cálculo das imparidades foram efetuadas avaliações por perito externo independente aos imóveis integrantes nos diversos quarteirões registados da rubrica de inventários.

Após uma análise criteriosa das avaliações efetuadas ao nível do quarteirão em geral, concluiu-se que não existiam casos em que o valor realizável líquido era inferior ao valor contabilizado, pelo que não foi necessário prececer-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade.

9.4. Propriedades de Investimento

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

10. INVENTÁRIOS

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

Todos os gastos relativos a projetos e estrutura de âmbito geral, não afetos a qualquer imóvel identificado, afetam direta e imediatamente o resultado líquido do período, não sendo, designadamente, imputados ao valor dos Inventários.

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

Em 2018 foram avaliados todos os imóveis propriedade desta Sociedade tendo-se concluído que, após uma análise criteriosa das avaliações, o valor realizável líquido, no montante de 12.678.400€, era superior ao valor contabilizado, pelo que não foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade. Assim, no final do período, o valor total da rubrica de Inventários foi de 4.284.207,23€, conforme se decompõe de seguida:

Inventários	2018			2017		
	Valor da Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)	Valor da Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)
Produtos Acabados e Intermediários						
Produtos Acabados	486.193,44	0,00	486.193,44	0,00	0,00	0,00
Morro da Sé						
Operação A						
Projeto 1	486.193,44	0,00	486.193,44	0,00	0,00	0,00
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	73.596,82	0,00	73.596,82	73.596,82	0,00	73.596,82
R. Vimarã Paras 21/23	73.596,82	0,00	73.596,82	73.596,82	0,00	73.596,82
Quarteirões	3.724.416,97	0,00	3.724.416,97	4.035.709,07	0,00	4.035.709,07
Quarteirão Carlos Alberto	207.936,11	0,00	207.936,11	208.604,53	0,00	208.604,53
Quar. dos Pelames (Alojamento Turístico)	382.552,46	0,00	382.552,46	378.734,31	0,00	378.734,31
Quar. Banharia (Residência de Estudantes)	1.941.136,51	0,00	1.941.136,51	1.943.691,83	0,00	1.943.691,83
Realojamentos Definitivos Morro da Sé	1.192.791,89	0,00	1.192.791,89	1.504.878,40	0,00	1.504.878,40
Operação A	0,00	0,00	0,00	481.845,77	0,00	481.845,77
Operação C	617.069,50	0,00	617.069,50	448.279,04	0,00	448.279,04
Operação D	509.233,61	0,00	509.233,61	508.065,11	0,00	508.065,11
Operação I	66.489,48	0,00	66.489,48	66.489,48	0,00	66.489,48
Total Inventários	4.284.207,23	0,00	4.284.207,23	4.109.305,89	0,00	4.109.305,89

Tabela 39: Inventários – 2018 e 2017

Como se pode verificar, no final do período, foram transferidos para Produtos Acabados, os imóveis que constituem a Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em virtude do processo de reabilitação dos mesmos se encontrar concluído, pelo que não se espera que lhes sejam afetos mais gastos de produção.

Importa ainda salientar que, como garantia ao desembolso do financiamento do IHRU/BEI, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.

Quanto à variação da produção, reconhecida na Demonstração dos Resultados, esta foi decomposta no ano de 2018 e 2017 da seguinte forma:

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2018			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	-668,42	0,00	-668,42
Morro da Sé	0,00	175.569,76	0,00	175.569,76
Total	0,00	174.901,34	0,00	174.901,34

Tabela 40: Variação da Produção 2018

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2017			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	35.417,84	-86.643,34	-51.225,50
Cardosas	0,00	2.473,53	-993.246,00	-990.772,47
Morro da Sé	0,00	294.507,25	-2.696.768,27	-2.402.261,02
Ponte Nova	0,00	0,00	-157.648,02	-157.648,02
Total	0,00	332.398,62	-3.934.305,63	-3.601.907,01

Tabela 41: Variação da Produção 2017

Os movimentos registados em 2018 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

- **Quarteirão Carlos Alberto:**
No período em análise, foram contabilizados os custos da empreitada de vedação dos vãos da parcela 6 bem como custos com honorários jurídicos relativos ao processo de negociação com o antigo proprietário da mesma parcela, dado o incumprimento do estipulado na escritura de compra. Foi também contabilizado o valor das rendas recebidas do arrendatário da parcela 14 que totalizaram 2.619,12€.
- **Morro da Sé:**
Os gastos com maior impacto nesta rubrica foram os relacionados com a execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, com empreitadas de reabilitação, ramais de eletricidade, ligação à rede de eletricidade, coordenação e segurança na obra, bem como despesas com honorários jurídicos, e contencioso e notariado relacionados com o processo judicial em curso referente a reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames.



À semelhança do ano transato, a rubrica Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas não apresentou movimentos em 2018.

11. AGRICULTURA

Não aplicável.

12. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

13. RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2018 e 2017 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2018		2017	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Impostos e contribuições e taxas	213.248,46	38,49%	1.652.122,64	50,75%
Venda de bens	0,00	0,00%	1.280.065,96	39,32%
Outros Rendimentos e Ganhos	340.804,84	61,51%	311.937,43	9,58%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	0,00	0,00%	11.018,58	0,34%
Totais	554.053,30	100,00%	3.255.144,61	100,00%

Tabela 42: Réditos Reconhecidos

O valor com mais influência contabilizado em Outros Rendimentos e Ganhos diz respeito aos rendimentos das rendas obtidos na ocupação de diversos espaços.

14. RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO

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

Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2018	2017
Subsídios do Estado e outros	4.616,53	5.102,86
Subsídios de estágio do IEFP	4.616,53	5.102,86
Subsídios de outras entidades	21.181,35	405,70
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé	21.181,35	0,00
Pedidos de reembolso de despesas ao URBACT III no âmbito da operação "2nd Chance – Waking up the sleeping Giants"	0,00	405,70
Totais	25.797,88	5.508,56

Tabela 43: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos

15. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

Em 2018 procedeu-se à reversão da provisão no valor de 444.957€, uma vez que os processos judiciais de âmbito laboral a que dizia respeito já transitaram em julgado, sendo o resultado totalmente favorável para a Sociedade, conforme se demonstra na tabela seguinte:

Rubricas (1)	Quantia escriturada inicial (2)	Aumentos				Diminuições				Quantia escriturada final (11)=(2)+(6)-(10)
		Reforços (3)	Aumentos da quantia descontada (4)	Outros aumentos (5)	Total aumentos (6)=(3)+(4)+(5)	Utilizações (7)	Reversões (8)	Outras diminuições (9)	Total diminuições (10)=(7)+(8)+(9)	
Processos judiciais em curso	444.957,00				0,00		444.957,00		444.957,00	0,00
Total	444.957,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	444.957,00	0,00	444.957,00	0,00

Tabela 44: Movimentos ocorridos em Provisões

Importa ainda referir que, não obstante estar em curso um processo judicial de reversão das Parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames para os antigos proprietários, a Porto Vivo, SRU deverá ser ressarcida de 80% do valor pago por aqueles imóveis, tendo sido transitado em julgado tal decisão judicial uma vez que a Sociedade entrepôs recurso à sentença do tribunal, razão pela qual não se procedeu a qualquer registo contabilístico.

16. EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Foi contabilizado neste período o valor de 2,25€ relativo a diferenças de câmbio favoráveis.

17. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (15 de fevereiro de 2019).

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

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Clientes, contribuintes e utentes e outras contas a receber

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

A conta de Clientes apresenta um saldo de 13.053,80€ (10.190,89€ em 2017) que traduz o montante em dívida das entidades com quem a Porto Vivo, SRU mantém uma relação de prestação de serviços ou decorrente de acordos e contratos celebrados.

A conta Outras Contas a Receber inclui o seguinte:

Outras contas a receber	2018	2017
Devedores por acréscimos de rendimentos	21.181,35	22.003,49
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	21.181,35	22.003,49
Outros devedores	72.505,34	73.556,30
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-59.467,92	-59.467,92
TOTAL	34.218,77	36.091,87

Tabela 45: Outras Contas a Receber

Quanto aos acréscimos de rendimentos, estes resultam exclusivamente do reconhecimento como rendimento das participações do projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping

Giants” que é cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER). As participações correspondem a 85% do valor das despesas suportadas no ano de 2018 afetas ao referido projeto.

A conta de outros devedores traduz essencialmente as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, pagas pela Sociedade e ainda não reembolsadas, bem como o valor a receber dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portofolio Imobiliário”, relativo a despesas e indemnizações suportadas pela Sociedade após a celebração da escritura de transmissão de propriedade das parcelas celebrada em 11 de maio de 2015.

Tal como já mencionado no ponto 9.2., encontra-se contabilizada uma perda por imparidade no valor de 59.467,92€ relativa a valores de IMT's pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada. Face ao exposto, a quantia escriturada relativa a este processo é nula.

18.2. Fornecedores e outras contas a pagar

De acordo com o já referido na nota 2.2.5.3, a informação financeira relativa a 31 de dezembro de 2017 foi reexpressa em obediência com o SNC-AP, tendo envolvido reclassificações de rubricas de Balanço. No caso em particular, foram transferidos para a conta 22 Fornecedores os saldos credores de terceiros anteriormente registados na conta 278 – Outros Devedores e Credores.

Face ao exposto, a conta de Fornecedores registou um acréscimo face ao ano anterior, apresentando, em 31 de dezembro de 2018, o valor de 204.637,06€, conforme tabela seguinte:

Descrição	2018	2017
Parcela 6 de Carlos Alberto - Permuta	100.000,00	100.000,00
Fornecedores diversos	104.637,06	2.012,30
Total	204.637,06 €	102.012,30 €

Tabela 46: Fornecedores

Os valores registados em Fornecedores Diversos dizem respeito a faturas de 2018 que apenas foram pagas em 2019. De notar que o pagamento das faturas não foi efetuado por limitações orçamentais impostas à Sociedade, não colocando em risco, em nenhum dos casos, os prazos de pagamento acordados/contratualizados com os fornecedores.

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

Outras contas a pagar	2018	2017
Credores por acréscimos de gastos	130.199,71	147.879,72
Remunerações a liquidar	120.632,32	126.605,50
Juros a liquidar	1.780,80	1.922,10
Outros credores por acréscimos de gastos	7.786,59	19.352,12
Outros credores	130.589,40	126.741,01
TOTAL	260.789,11	274.620,73

Tabela 47: Outras Contas a Pagar

O valor da rubrica de Outros Credores diz respeito a valores de retenções, a título de garantia, a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, bem como ao valor dos juros que serão restituídos ao Estado para fazer face ao cumprimento do princípio da Unidade de Tesouraria, proveniente de juros recebidos em 2015 de Contas de Depósito a Prazo.

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2018 foi de 120.632,32€ (126.605,50€ em 2017), apurados de acordo com o "Plano de Atividades e Orçamento de 2019", aprovado pelo Conselho de Administração em 25 de julho de 2018.

Foram ainda contabilizados na rubrica Outras Contas a Pagar os juros de financiamento relativos a 2018 que apenas se vencerão no próximo período.

18.3. Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2018, não havia dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2015 a 2018 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

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

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 1.382,35€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2018	2017
Tributações autónomas	1.382,35	1.975,50
Derrama	0,00	10.024,21
Coleta	0,00	41.501,69
Adicional IMI	0,00	-3.827,71
Totais	1.382,35	49.673,69

Tabela 48: Estimativa de Imposto

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos, bem como não foram reconhecidos ativos diferidos por ser certa a sua recuperação futura.

18.4. Capital Social e Acionistas

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

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

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

Em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 19 de março de 2018, os Acionistas deliberaram por unanimidade aplicar 5% (29.642,94€) do Resultado Líquido positivo de 2017 no valor de 592.858,84€ em Reservas Legais e os restantes 95% (563.215,90€) transferir para a conta Resultados Transitados.

18.5. Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava no final do período a seguinte decomposição:

Diferimentos	2018	2017
Gastos a reconhecer (Ativo)	47.552,43	59.053,33
Seguros	20.564,01	22.892,27
Outros gastos a reconhecer	26.988,42	36.161,06
Rendimentos a reconhecer (Passivo)	18.786,39	15.827,40
Transferências e subsídios	1.998,15	0,00
Outros rendimentos a reconhecer	16.788,24	15.827,40

Tabela 49: Diferimentos

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2018 relativas a gastos de 2019, bem como às comissões de gestão de 2019 da conta corrente e da conta reabilitação do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2018.

Em contrapartida, o valor contabilizado em rendimentos a reconhecer refere-se essencialmente a rendas cobradas em 2018, mas que se referem a rendimentos de 2019 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

18.6. Gastos com pessoal

No final do período de 2018 e 2017, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme Tabela 50: Distribuição dos Gastos com Pessoal.

Encontram-se ao serviço da Sociedade 25 colaboradores com vínculo laboral (21 efetivos, 1 contratado a termo e 3 requisitados). No ano de 2018, ocorreu a contratação de um trabalhador para a área de secretariado, com celebração de um contrato a termo certo, bem como a saída, por renúncia ao cargo, do Senhor Presidente do Conselho de Administração, comunicada por carta datada de 7 de junho de 2018. Como consequência desta renúncia, a Sociedade encontra-se, desde 1 de agosto de 2018, sem qualquer Administrador com funções executivas, estando a gestão a ser assegurada pelos 2 Vogais não Executivos em funções até serem nomeados os novos Órgãos Sociais. De mencionar ainda que os dois Administradores em funções não são remunerados.

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2018		2017	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	653.642,24	80,58%	741.328,85	76,59%
Indemnizações	0,00	0,00%	39.344,33	4,07%
Encargos sobre remunerações	150.882,69	18,32%	177.951,84	18,39%
Seguros de acidentes de trabalho	6.418,49	0,78%	6.259,84	0,65%
Outros	2.632,60	0,32%	2.979,86	0,31%
Totais	823.576,02	100,00%	957.864,72	100,00%

Tabela 50: Distribuição dos Gastos com Pessoal

De notar que, de acordo com o novo normativo contabilístico SNC-AP, a informação financeira relativa a 31 de dezembro de 2017 foi reexpressa, e nesta rubrica isso traduz-se na exclusão da rubrica de Gastos com Pessoal dos valores associados a formação com pessoal, bem como a serviços de qualidade e segurança no trabalho, tendo sido estes incluídos na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2018, à semelhança do ano de 2017.

18.7. Fornecimentos e serviços externos

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

DESCRIÇÃO	2018		2017	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos e Concessões	173.649,75	34,07%	390.258,71	49,94%
Serviços Especializados	163.602,68	32,10%	190.214,06	24,34%
Materiais de Consumo	3.922,99	0,77%	9.707,55	1,24%
Energia e Fluidos	13.498,12	2,65%	14.084,05	1,80%
Deslocações e Estadas	8.917,64	1,75%	14.496,42	1,86%
Serviços Diversos	146.039,72	28,66%	162.655,54	20,82%
TOTAL	509.630,90	100,00%	781.416,33	100,00%

Tabela 51: Fornecimentos e Serviços Externos

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

- os subcontratos dizem respeito essencialmente a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- em serviços especializados foram contabilizadas avenças de apoio jurídico e contabilístico, trabalhos de publicidade, honorários de peritos avaliadores, e outros prestadores de serviços que dão apoio em toda a atividade operacional da empresa;
- relativamente ao valor apresentado na conta de serviços diversos, este valor diz respeito, essencialmente, à importância paga de rendas de espaços (sede e outros), aluguer de equipamentos informáticos, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos expropriativos.

18.8. Responsabilidades

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

19. BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.

20. DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

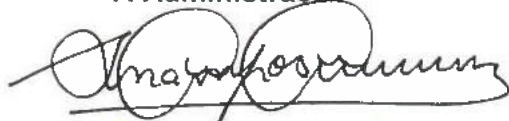
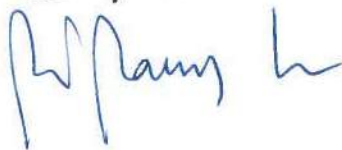
As entidades que participaram na Sociedade até 27 de dezembro de 2018 são as mencionadas na nota 18.4, ou seja, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e o Município do Porto, sendo esta última entidade, a partir da referida data, detentora de 100% do Capital Social, pelo que o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2018 do Município do Porto.

No ano de 2018 foi faturado o valor de 52.873,17€ (acrescido de IVA) relativo aos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da execução do projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area”. Por sua vez, foram pagos aquele acionista os seguintes valores:

- 32.402,16€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 1.890,96€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé. No final de 2018 encontravam-se por pagar 157,58€, relativos às faturas de arrendamento rececionadas no final do ano.

Do Acionista IHRU a Sociedade não recebeu qualquer valor no ano de 2018.

A Administração

O Contabilista Certificado





**RELATÓRIO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTAL
DE 2018**

|| 1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente exposta, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final de 2018 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2018”, aprovado pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

Não obstante, e tendo em consideração que, para efeitos de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2019”, as perspetivas foram reanalisadas, apresenta-se, igualmente, uma comparação entre os resultados previstos nessa data (25 de julho de 2018) e os efetivamente apurados.

|| 2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

|| a. Resultado Líquido Previsto a 4 de agosto de 2017

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2018 estimava-se que, no final de 2018, a Sociedade registasse um resultado líquido positivo de 1.104.220,76€, conforme exposto na tabela seguinte, representando, assim, uma diminuição do apurado em cerca de 1,53M€ face ao orçamentado. Tal diferença é justificada, principalmente, pelo não recebimento da comparticipação financeira dos Acionistas no âmbito do Contrato-Programa celebrado, e no valor de 2M€³⁰, bem como pelo facto de não se ter verificado a celebração de Contratos de Parceria associados à criação e exploração de empreendimentos no Morro da

³⁰ Previu-se uma comparticipação financeira por parte dos atuais Acionistas de 1M€ em junho de 2018 e de 1M€ em dezembro de 2018. Não obstante, contabilisticamente, foi considerado apenas um rendimento de 1.813.008€, na medida em que se assume que o valor de 1M€ a receber do IHRU tem IVA incluído.

Sé, e cuja contrapartida estimada para a Sociedade era de 683.000³¹.

Rubrica	2017	2018				Variação 2018/2017	
	Executado	Previsto	Executado	(C-B)	%	(C-A)	%
	(A)	(B)	(C)				
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	232.190	427.474	195.081	-232.393	-54%	-37.109	16%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avanços)	86.986	142.326	105.769	-36.557	-26%	18.793	22%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	8.352	34.981	523	-34.438	-99%	-7.829	-94%
Remunerações e Encargos Sociais	971.403	1.590.096	825.722	-764.374	-48%	-145.681	-15%
Impostos (I Solo - IMI, Imposto do Periodo)	84.048	37.528	31.873	-5.655	-15%	-52.175	-62%
Outros Gastos	9.203	180.532	20.678	-159.854	-89%	11.475	125%
Depreciação e Amortização	77.411	167.241	89.539	-77.703	-46%	12.127	16%
Outro Ativo Não Corrente	10.850	87.350	1.632	-85.688	-97%	-4.418	-84%
Frações (Rua das Flores - C Guarda, Miragala, PRD) (Mimo Sé)	67.361	109.792	87.907	-21.885	-20%	28.548	31%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	21.030	98.404	21.021	-77.384	-79%	-9	0%
Total dos Gastos Estrutura	1.490.624	2.678.563	1.290.206	-1.388.357	-52%	-200.410	-13%
Rendimentos							
Licenciamentos	1.837.067	241.000	204.494	-35.506	-15%	-1.432.572	-88%
Trabalhos para a própria empresa	2.616.469	3.591.321	-	-3.591.321	-100%	-2.616.469	-100%
Subsídios à Exploração	5.509	32.014	25.798	-6.216	-	20.289	368%
Outros Rendimentos e Ganhos	37.411	75.000	87.531	12.531	17%	50.120	134%
Juros e Rendimentos Financeiros	6.098	6.309	-	-6.309	-100%	-6.098	-100%
Contrato Programa Aionistas	-	1.813.008	-	-1.813.008	-100%	-	-
Total dos Rendimentos	4.302.551	5.758.652	317.823	-5.440.829	-94%	-3.984.728	-93%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	2.585.963	3.668.321	-58.909	-3.727.230	-102%	-2.644.873	-102%
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	424.195	1.786.772	183.776	-1.602.996	-90%	-240.419	-57%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	-	333.550	-	-333.550	-100%	-	-
Gastos Financeiros	134.675	205.733	129.690	-76.043	-37%	-4.986	-4%
Rendimentos							
Vendas	1.375.320	899.878	-	-999.878	-100%	-1.375.320	-100%
Rendas Reajustamentos Temporários (rendimentos - gastos)	3.350	-	3.709	3.709	-	359	11%
Rendas Reajustamentos Definitivos	67.335	191.874	141.382	-50.493	-26%	74.047	110%
Renda Prédio Rua das Flores	47.203	48.199	47.732	-466	-1%	829	1%
Rendas (O Corpo Guarda + R Miragala + R Comércio Porto)	50.285	33.949	46.869	12.920	38%	-3.416	-7%
Contrapartida Parceiro Privado (Mimo Sé)	-	683.000	-	-683.000	-100%	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	4.922	4.775	-	-4.775	-100%	-4.922	-100%
Total da Reabilitação	-969.546	464.390	73.773	-390.606	-84%	1.063.319	-107%
Variação da Produção	-3.601.907	-2.811.488	174.901	2.188.390	-108%	3.776.608	-106%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	393.293	502.000	444.957	-57.043	-	51.664	13%
Resultado Líquido	592.659	1.104.221	-426.298	-1.530.519	-130%	-1.019.157	-172%

Tabela 52: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado a 4 de agosto de 2017 e o Apurado

³¹ Tendo em consideração a previsão deste encaixe financeiro, a Sociedade estimava reduzir o Desembolso IHRU/BEI no mesmo montante.

Não obstante, importa referir algumas operações adicionais que se verificaram neste período, e que não estavam previstas, ou que, apesar de estimadas, não se realizaram, tendo em consideração o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- A reversão das provisões contabilizadas no final de 2017³² no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, nomeadamente, Processo n.º 252/14.9TTPRT, Processo n.º 27401/15.0T8PRT e Processo n.º 447/16.0T8PRT (melhor identificados na página 51 do Plano de Atividades e Orçamento 2018) e no valor total de 444.957€³³, tendo em consideração o resultado favorável para esta Sociedade;
- A não contratação a termo de quatro técnicos sénior, com valências em Sistemas de Informação, Informática, Economia e Engenharia Civil (conforme exposto na página 54 do Plano de Atividades e Orçamento para 2018), contribuindo, assim, para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado;
- O não termo da cedência por interesse público de um trabalhador pertencente aos quadros do Município do Porto no ano de 2017, traduzindo-se num aumento, face ao orçamentado, dessa mesma rubrica;
- A não substituição do Presidente do Conselho de Administração, por força da renúncia do mesmo em julho de 2018, com igual impacto positivo naquela rubrica;
- A não reposição do ajuste salarial efetuado em 2014, em sequência da aprovação do novo organograma da Sociedade nesse ano (conforme disposto na página 54 do Plano de Atividades e Orçamento para 2018), com redução da rubrica de gastos com pessoal face ao previsto;
- A não alienação de três frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, o que se traduziu numa diminuição da receita obtida em aproximadamente 853.000€, assim como na redução do lucro em cerca 308.000€,

³² O valor das provisões registadas corresponde ao valor contabilizado no final de 2016, não tendo sido efetuados quaisquer reforços no final do exercício de 2017.

³³ Valor detalhado na Tabela 16: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso constante na página 106 do Relatório & Contas de 2017.

conforme previsto nas páginas 69 e 70 do Plano de Atividades e Orçamento³⁴;

- A não alienação de três frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, com diminuição da receita em cerca de 327.000€ e do resultado a obter em 52.100€, conforme exposto nas páginas referidas no ponto anterior;
- A não celebração de um novo concurso público sob a forma de sorteio com vista à celebração de contratos de arrendamento de frações resultantes dos processos de reabilitação das operações A e C pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e a não obtenção de uma receita/rendimento mensal de cerca 5.950€;
- A amortização total do financiamento obtido junto do Millennium BCP, no valor de 1,5M€, com impacto ao nível das disponibilidades financeiras e dos saldos a transitar para 2019.

b. Resultado Líquido Previsto a 25 de julho de 2018

Tendo em consideração que para efeitos de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2019 foi necessário atualizar as perspetivas para 2018, o presente ponto pretende efetuar uma comparação entre as estimativas do resultado a apurar a 25 de julho de 2018 com as obtidas no final do exercício.

Assim, e conforme resumido na tabela seguinte, e explicado entre as páginas 42 a 45 daquele Plano, os principais motivos para a diferença de cerca 467.400€ verificada entre o resultado previsto naquela data (negativo em cerca de 893.700€) e o apurado no final de ano de 2018 (negativo em aproximadamente 426.300€) prendem-se com:

- a diminuição dos encargos inerentes à rubrica referente a fornecimentos e serviços

³⁴ A não alienação das frações permitiu, por outro lado, a obtenção de rendimentos associados a rendas, cujo valor foi superior em 12.820€, conforme se pode verificar na Tabela 53: Comparação entre o Resultado Líquido Previsto a 25 de julho de 2018 e o Apurado da página seguinte.

externos³⁵ associados à estrutura da Sociedade, no valor aproximado de 229.500€, tendo em consideração que certas despesas previstas não foram concretizadas, com destaque para a realização de estudos e consultoria técnica, no âmbito do Diagnóstico, Implementação e Harmonização de uma Política Salarial, bem como com a implementação interna do Regulamento Geral de Proteção de Dados, cujo valor total se estimava em 61.500€;

- a diminuição dos gastos com pessoal em cerca de 154.900€, tendo em consideração as situações de baixa prolongada verificadas, bem como a não atualização de salários nos termos do orçamentado para 2018;
- a reversão das provisões associadas ao processo n.º 447/16.0T8PRT, tendo em consideração a sentença favorável à Sociedade transitada em julgado no ano de 2018, traduzindo-se num aumento destas no valor aproximado de 129.500€.

Rendimentos e Gastos	2018	
	Previsão	Execução
Impostos, contribuições e taxas	171.000,00	213.248,46
Vendas	326.666,67	-
Transferências e subsídios correntes obtidos	32.014,00	25.797,88
Variação nos inventários da produção	509.971,38	174.901,34
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-100.000,00	-
Fornecimentos e serviços externos	-1.107.692,04	-509.630,90
Gastos com o pessoal	-978.430,00	-823.576,02
Provisões (aumentos/reduções)	316.461,00	444.957,00
Outros rendimentos e ganhos	336.821,77	340.804,84
Outros gastos e perdas	-158.200,00	-51.199,90
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-652.387,22	-184.697,30
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-95.772,06	-89.538,60
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-748.159,28	-274.235,90
Juros e gastos similares suportados	-138.523,30	-150.679,43
Resultado antes de impostos	-886.682,58	-424.915,33
Imposto sobre o rendimento do período	-7.000,00	-1.382,35
Resultado líquido do período	-893.682,58	-426.297,68

Tabela 53: Comparação entre o Resultado Líquido Previsto a 25 de julho de 2018 e o Apurado

³⁵ Estimava-se que a Sociedade suportasse encargos contabilizados na rubrica de FSE e relacionados com a gestão corrente no total de 551.154€, tendo registado apenas o montante de 321.715,92€, conforme apresentado na Tabela 51: Fornecimentos e Serviços Externos.

|| 3. Execução Orçamental

|| a. Despesas

Com despesas pagas que totalizam 3.020.857,44€, dos quais 1,5M€ correspondem à amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP, no final de 2018 assiste-se a uma execução de apenas 23,78% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2018³⁶”, tendo em consideração, principalmente, o baixo nível da execução do investimento estimado, bem como a não concretização do pagamento de indemnizações/remunerações no âmbito dos processos judiciais que se encontravam em curso no final do ano de 2017 e cujos montantes totais orçamentados ascendiam a aproximadamente 1,8M€, de acordo com o apresentado e resumido seguidamente:

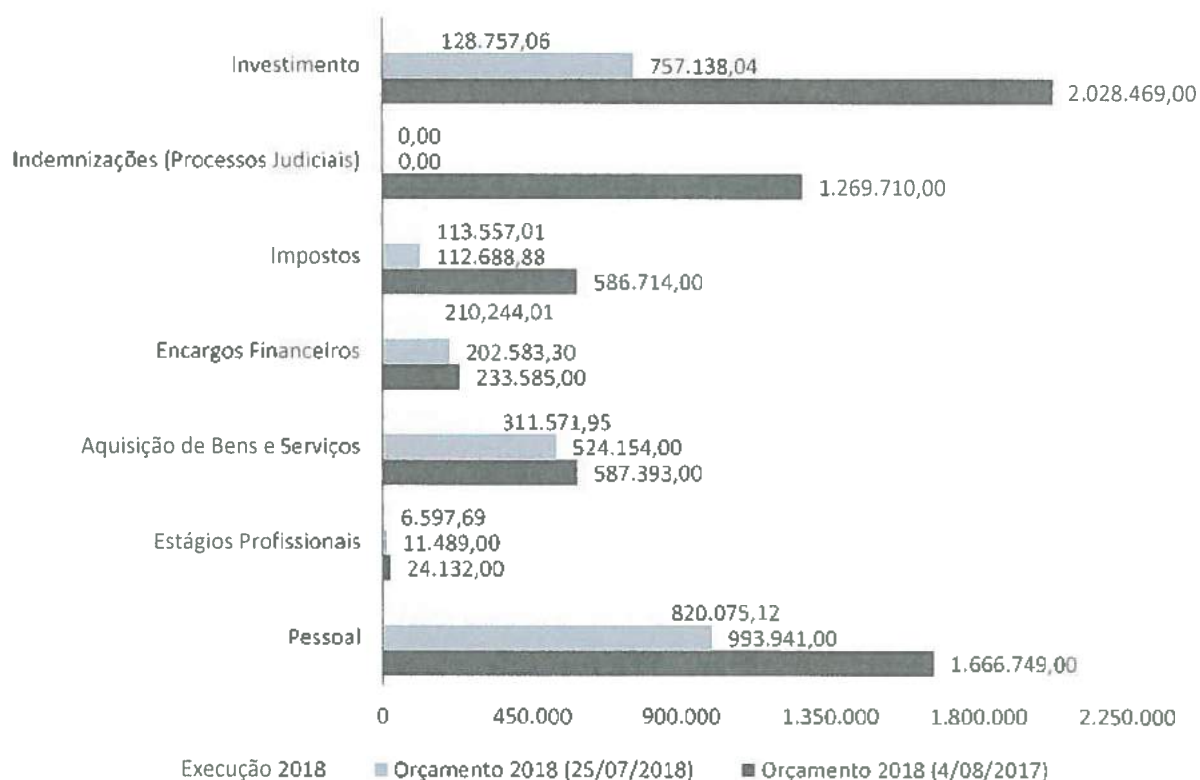


Gráfico 10: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga³⁷

³⁶ Sem consideração do peso daquela amortização.

³⁷ Na rubrica referente à aquisição de bens e serviços estão incluídas as despesas suportadas no âmbito da execução dos projetos comunitários e, por esse motivo, financiadas pelos respetivos fundos.

|| i) Investimento e Impostos

Ora, do total de 2,028M€ orçamentados como despesas de investimento³⁸ (dos quais 77.000€ correspondiam a despesas com aquisição de software informático, não realizadas), a Sociedade não suportou nenhuma das mesmas, porquanto, *a)* não iniciou os projetos de reabilitação das operações D e I pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (1.283.360€); *b)* 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€); *c)* não iniciou, fisicamente, o processo de reabilitação das parcelas 6 e 14 pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto (215.544€); *d)* não alienou as três frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso no Quarteirão Carlos Alberto, não tendo, por isso, que proceder ao pagamento da contrapartida devida ao Parceiro Privado pela realização das obras (192.611€); e *e)* não efetuou quaisquer expropriações litigiosas adicionais (100.000€).

O total apresentado como despesas realizadas, 128.757,06€, corresponde, principalmente, à execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, operação esta que na data de aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2018 se esperava terminar em 2017 (conforme descrito na respetiva página 73 do mesmo), conclusão esta que não se verificou, inclusive, no ano de 2018. De facto, por força de atrasos verificados por responsabilidade do empreiteiro, continuam por realizar despesas no valor de 123.696,35€, montante este que onerará o orçamento de 2019.

De notar que a não realização das empreitadas previstas traduziu-se 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. Este motivo, acrescido ao facto de não se ter verificado o recebimento das contrapartidas financeiras dos Parceiros Privados no âmbito da execução dos empreendimentos associados à “Unidade de Alojamento Turístico” e “Residência de Estudantes” no Morro da Sé, nem da comparticipação financeira do IHRU prevista no contrato-programa celebrado entre este e o Município do Porto, traduziu-se numa menor liquidação de

³⁸ Verificar páginas 65 e 66 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2018”.

IVA e, conseqüentemente, numa menor despesa relacionada com Impostos, cuja taxa de execução atingiu o valor de apenas 19,35% face ao orçamentado.

De relevar, no entanto, que face aos valores revistos aquando da elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (aprovado a 25 de julho de 2018), assiste-se a uma execução de cerca 58,45%³⁹ do mesmo, com maior diferença para o que respeita ao total do investimento executado, cujo grau atingiu apenas 17% do montante agora estimado.

Importa referir que para o baixo nível de execução esperado para esta rubrica, contribui o facto de já não se estimar o pagamento de 128.000€ à entidade “CMPH – DomusSocial, S.A” referente à cedência de habitações para o realojamento de cinco agregados familiares que residiam em parcelas expropriadas e destinadas à criação da “Unidade de Alojamento Turístico” e à “Residência de Estudantes”, nem o pagamento de 204.166,67€ ao Parceiro Privado do processo de reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto no âmbito da alienação das três frações sitas no empreendimento “Pátio Luso”, de acordo com o estipulado no respetivo contrato de reabilitação urbana. Além disso, os condicionalismos verificados em setembro de 2018 com a execução da empreitada associada à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé reforça o impacto daqueles fatores.

|| ii) Indemnizações

De acordo com o exposto nas páginas 62 e 63 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2018”, estimava esta Sociedade suportar o encargo de 1.269.710€ associado a processos judiciais que estão em curso 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

³⁹ Tendo em consideração a revisão do orçamento para 2018, estimava-se que neste ano a Sociedade suportasse despesas no total de 2.601.994,22€, conforme exposto na Tabela 8: Necessidades de Tesouraria apresentada na página 70 do “Plano de Atividades e Orçamento 2019” aprovado a 25 de julho de 2018. Para o cálculo apresentado não é considerado o valor das amortizações dos financiamentos (nem no que respeita às realizadas, nem às orçamentadas).

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). No entanto, não tendo estes processos transitado em julgado no ano de 2018, tais pagamentos não foram assim efetuados.

De notar que conforme alteração ao contrato de reabilitação urbana proposta pela Sociedade aos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, no âmbito do processo de cessão de posição contratual, espera-se que as despesas que resultem destes processos judiciais sejam reembolsadas antecipadamente à Porto Vivo, SRU, e não após a venda das frações resultantes do processo de reabilitação, de acordo com o atualmente em vigor, proposta esta que ainda se encontra em fase de análise.

|| iii) Pessoal

Com uma execução de apenas 49% do valor previsto em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, cujo valor atingia o montante de 1.666.749€, as despesas com pessoal suportadas no ano (820.075,12€) não refletiram, principalmente, o montante de 542.000€ associado aos processos judiciais de natureza laboral que no ano de 2017 se encontravam em curso, na medida em que os mesmos transitaram em julgado e foram totalmente favoráveis à Sociedade, contrariamente ao orçamentado.

Por outro lado, e uma vez que não foram contratados os quatro técnicos sénior, com valência em Sistemas de Informação, Informática, Economia e Engenharia Civil, a Sociedade não suportou a despesa orçamentada de 157.000€.

|| b) Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 664.714,73€, verifica-se, no final do período em análise, uma execução de cerca 12% do total previsto em “Plano de

Atividades e Orçamento 2018”, por força, principalmente, do não recebimento das contrapartidas financeiras dos Acionistas no âmbito do Contrato-Programa celebrado (2M€), bem como da não reposição de prejuízos operacionais referentes ao ano de 2016, na medida em que a mesma foi efetivada ainda no ano de 2017, da não alienação de frações reabilitadas, bem como da não celebração de contratos de parceria associados à criação e exploração de empreendimentos do Morro da Sé, de acordo com o exposto a seguir. De realçar, no entanto, que, conforme se pode verificar no gráfico apresentado seguidamente, apenas as rubricas associadas a “Outras Receitas” e aos “Subsídios à Exploração” ficaram próximas de atingir os valores orçamentados no ano de 2017 para o exercício de 2018, tendo já ultrapassado, no caso da primeira, os valores revistos aquando da elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, tendo em consideração o aumento das taxas de licenciamento cobradas face ao previsto nessa data.

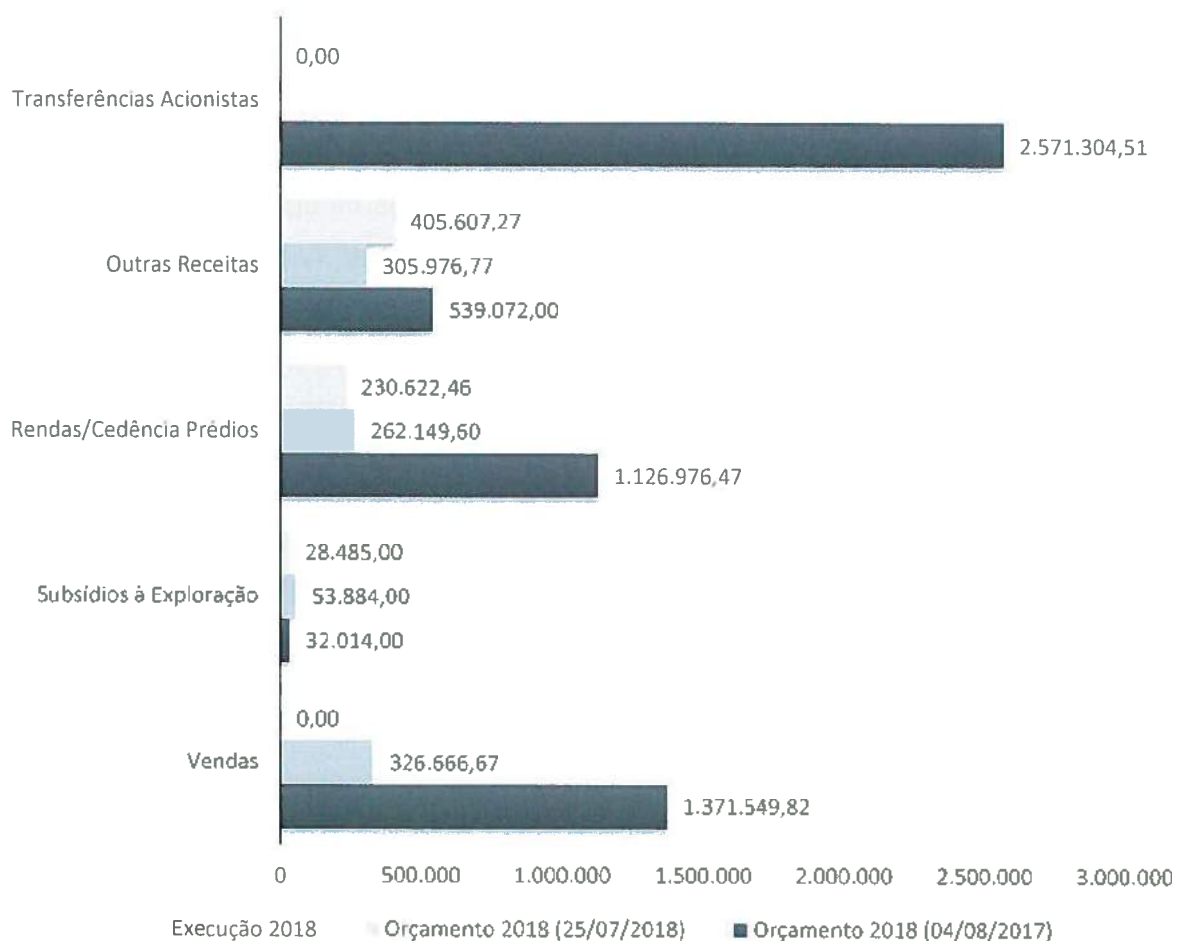


Gráfico 11: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida

|| i) Transferências dos Acionistas

Apesar de o Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, ter consagrado uma alteração ao artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, clarificando que não são aplicáveis a sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, como é o caso da Porto Vivo, SRU, que passem a integrar o setor empresarial local, os requisitos constantes dos artigos 20.º e 32.º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 agosto, requisitos estes que justificaram a recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente à transmissão de ações do IHRU para o Município do Porto a 2 de fevereiro de 2016, entendeu esta entidade, no ano de 2018, não reconhecer o mérito deste novo enquadramento jurídico, por alegadamente considerar verificada a exceção de caso julgado. Desta forma, ao longo do ano de 2018 não ficaram reunidas as condições para que a Sociedade pudesse receber a comparticipação financeira de 2M€ estipulada no Contrato-Programa celebrado entre o Município do Porto e o IHRU e orçamentada.

Por outro lado, tendo sido efetuada a reposição de prejuízos operacionais apurados no ano de 2016 ainda no ano de 2017, e contrariamente ao previsto em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento, a Sociedade não obteve a receita de 571.304,51€ estimada (conforme apresentada na página 68 do respetivo documento).

|| ii) Vendas

Do total de receitas previstas com a realização da venda de frações reabilitadas, 1.371.549,82€, a Sociedade não concretizou nenhuma, não tendo iniciado qualquer procedimento de venda ao público das mesmas. Não obstante, e no que respeita às oito frações que se encontram em processo de arrendamento, e pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e aos prédios sitos na Rua do Comércio do Porto e Rua de Miragaia, foi decisão do Conselho de Administração não renovar os referidos contratos.

Acresce ainda que a venda das frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso no

Quarteirão Carlos Alberto está dependente da alteração do uso das respetivas frações, bem como da revisão da tabela de venda, conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 5 de setembro de 2018 (Ata n.º 1071).

|| iii) Cedência de Prédios

Não tendo sido definido pelos Acionistas qual o modelo final de recuperação do investimento realizado para a criação e exploração de empreendimentos no Morro da Sé, nomeadamente, “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico”, consubstanciado, principalmente, através da aquisição de parcelas, a Sociedade não estima, atualmente, receber o valor de 840.090€ associado à contrapartida devida pelos Parceiros Privados a resultar de concurso público a realizar, não estando, de facto, esta operação prevista, inclusive, para o ano de 2019.

|| c) Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do ano de 2018, um défice orçamental no valor de 2.356.142,71€, na medida em que as receitas cobradas (664.714,73€) foram inferiores à totalidade das despesas pagas (3.020.857,44€), montante este que teve que ser suportado através da utilização das disponibilidades financeiras registadas no final do ano de 2017.



Gráfico 12: Receitas, Despesas e Défice Orçamental

De facto, e na sequência das autorizações concedidas pelo Ministério das Finanças e pelo Ministério do Ambiente, foram aplicados saldos transitados de 2017 na amortização total do financiamento obtido junto do Millennium BCP, e no valor de 1,5M€, bem como no pagamento de despesas com pessoal, cujo total atingiu o montante de 819.837,14€, registando-se, no entanto, uma diferença de 36.305,57€. Não obstante, e uma vez que a utilização de receitas tem que ser efetuada de modo a existir um equilíbrio entre as respetivas fontes de financiamento, não podendo, de facto, a Sociedade utilizar as receitas provenientes de subsídios à exploração em despesas correntes, verifica-se um défice entre as receitas próprias obtidas e as despesas suportadas com o recurso às mesmas, superior àquele total, atingindo o mesmo, de facto, o valor 60.958,25€, conforme apresentado seguidamente:



Gráfico 13: Receitas Próprias, Despesas Próprias e Desequilíbrio Orçamental nesta Fonte de Financiamento

De relevar que apesar de a Sociedade ter adiado, no final do ano de 2019, o pagamento das diversas faturas para próximo do prazo de vencimento, tendo em consideração a não autorização ou autorização parcial dos diversos pedidos de aplicação de saldos transitados de 2017 efetuados, tal ação não eliminou os desequilíbrios já existentes, pelo que a manutenção do mesmo será reportada ao Ministério do Ambiente e ao Ministério das Finanças no sentido de relevar tal falta e, deste modo, autorizar a aplicação de saldos naquele total. O mesmo será efetuado a curto prazo, tendo em consideração que a nível orçamental poderão ser efetuadas alterações e correções até 30 de abril de 2019.

|| d) Caixa e Depósitos

Para o total de 5.023.133,57€ contabilizado na rubrica de Caixa e Depósitos da Sociedade a 31 de dezembro de 2018, contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte.

Caixa e Depósitos		
5.023.133,57€		
Saldo Orçamental 2018	Fundos Alheios 2018	Saldo Transitado 2017
-2.356.142,71€	36.453,53 €	7.342.822,75€
Despesas Pagas	Pagamentos	Desembolso IHRU/BEI
3.020.857,66€	18.708,44€	2.512.655,12€
Receitas Obtidas	Recebimentos	Fundos Próprios
664.714,73€	55.161,97€	4.830.167,63€

Figura 16: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos⁴⁰

Tendo a divisão das restantes componentes sido efetuada nos pontos anteriores, importa ressaltar, no entanto, que do montante transitado para 2017, 236.051,36€ correspondem a participações financeiras no âmbito da execução da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” pertencente ao Programa de Ação para a Reabilitação do Morro da Sé, conforme resumido na Tabela 10: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte

⁴⁰ O valor positivo associado a fundos alheios representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: 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.

– ON.2 e que serão utilizados, uma vez que a operação já terminou, na amortização do respetivo financiamento.

Por outro lado, 608.228,37€ correspondem a transferências efetuadas pelo IHRU que estavam destinadas, orçamentalmente, ao processo de reabilitação urbana e que, por força do abrandamento do investimento realizado pela Sociedade ficaram ainda disponíveis.



Figura 17: Caracterização dos Saldos Transitados de 2017⁴¹

Deste modo, tendo em consideração que aqueles saldos não foram utilizados em 2018 e que a Sociedade recebeu neste ano 28.485€ de fundos comunitários no âmbito da execução da operação atrás descrita e da realização dos estágios profissionais (ainda que parte destes tenham sido utilizados), espera-se que transitem para o ano de 2019 saldos no total de 4.986.680,04€⁴², de acordo com a seguinte caracterização:

⁴¹ As verbas disponíveis do desembolso IHRU/BEI incluem a recuperação do investimento já realizado, como por exemplo com a obtenção de rendas, e não apenas as verbas não utilizadas do respetivo financiamento.

⁴² Corresponde à diferença entre as disponibilidades financeiras registadas em Caixa e Depósitos e os fundos alheios, na medida em que a Sociedade não pode recorrer a tais fundos.



Figura 18: Caracterização dos Saldos a Transitar para 2019

Handwritten signature and initials in blue ink.

DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Tabela 55: Demonstração de Execução Orçamental da Despesa

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA DESPESA

Rubrica	Descrição	Despesa por pagar de períodos anteriores (1)	Dotações corrigidas (2)	Cativos / Descaativos (3)	Compromissos (4)	Obrigações (5)	Despesa paga líquidas de reposições			Compromissos a transferir (9)=(4)-(8)	Obrigações por pagar (10)=(5)-(8)	Grau de execução orçamental	
							Períodos anteriores (6)	Período corrente (7)	Total (8)=(6)+(7)			Períodos anteriores (11)=(8)/(2)x100	Período corrente (12)=(7)/(2)x100
D1	Despesa Corrente												
D1.1	Despesas com o pessoal	0,00	1.772.450,00	0,00	681.030,44	681.030,44	0,00	667.184,89	0,00	13.848,55	0,00%	37,64%	
D1.2	Reminerações Certas e Ferramentais	0,00	2.397,00	0,00	618,24	618,24	0,00	618,24	0,00	0,00	0,00%	25,75%	
D1.3	Abonos Variáveis ou Eventuais	11.345,72	424.402,00	0,00	178.525,95	178.525,95	11.345,72	149.926,27	0,00	26.253,97	2,67%	33,21%	
D2	Segurança social	2.428,95	605.265,00	205.010,00	343.203,47	333.608,79	3.152,06	308.419,59	9.594,86	72.035,94	0,52%	50,39%	
D3	Aquisição de bens e serviços	0,00	206.303,00	0,00	140.298,61	140.298,61	0,00	140.298,61	0,00	0,00	0,00%	68,01%	
D3	Juros e outros encargos												
D4	Transferências correntes												
D4.1	Administrações Públicas	0,00	63.782,00	0,00	63.781,88	0,00	0,00	0,00	63.781,88	0,00	0,00%	0,00%	
D4.1.1	Administração Central - Estado	166,17	4.128,00	0,00	1.350,37	1.350,37	166,17	926,98	0,00	257,21	4,03%	22,45%	
D4.1.3	Segurança Social	0,00	1.010.585,00	0,00	5.677,65	5.677,65	0,00	5.504,53	0,00	173,12	0,00%	0,54%	
D4.3	Famílias	0,00	548.206,00	136.810,00	113.814,93	113.814,93	0,00	113.557,01	0,00	257,92	0,00%	20,71%	
D6	Outras despesas correntes	13.640,84	4.637.618,00	341.820,00	1.528.304,55	1.454.827,68	14.654,25	1.377.436,13	73.376,56	62.827,61	0,32%	29,70%	
D7	Despesa de Capital												
D7	Investimento	2.306,25	1.522.789,00	0,00	263.963,15	195.651,94	78.439,89	50.317,17	66.311,21	66.894,86	5,15%	3,30%	
	Total Capital	2.306,25	1.522.789,00	0,00	263.963,15	195.651,94	78.439,89	50.317,17	66.311,21	66.894,86	5,15%	3,30%	
D10	Não efetivo												
D10	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
D11	Passivos financeiros	0,00	3.752.220,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00%	39,98%	
	Total Não efetivo	0,00	3.752.220,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00%	39,98%	
	Total Geral	16.247,09	8.912.527,00	341.820,00	3.262.267,70	3.150.578,93	93.194,14	2.927.753,30	141.687,77	128.722,48	0,84%	29,54%	

Tabela 56: Demonstração da Execução Orçamental da Receita

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DA RECEITA

Rubrica	Descrição	Previsões corrigidas (1)	Receitas por cobrir de períodos anteriores (2)	Receitas liquidadas (3)	Liquidações anuladas (4)	Receitas cobradas brutas (5)	Reembolsos e restituições		Receitas cobradas líquidas			Receitas por cobrar no final do período (11)	Grau de execução orçamental	
							Emidas (6)	Pagos (7)	Períodos anteriores (8)	Período corrente (9)	Total (10) = (5)-(7)		Períodos anteriores (12) = (8)/(1) x 100	Período corrente (13) = (9)/(1) x 100
H4	Receitas Correntes	285.107,00	5.163,62	238.640,89	1.092,57	230.622,45	0,00	0,00	4.250,50	226.371,96	230.622,46	12.089,58	1,49%	79,40%
R5	Transferências Correntes													
R5.1	Administrações Públicas	1.228.522,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
R5.1.5	Administração Local	53.895,00	0,00	28.485,00	0,00	28.485,00	0,00	0,00	0,00	28.485,00	28.485,00	0,00	0,00%	52,86%
R5.2	Exterior - UE	929.603,00	550,01	382.014,57	422,71	381.303,17	125,46	125,46	550,07	380.627,64	381.177,71	964,22	0,06%	40,95%
R6	Venda de bens e serviços	1.966.678,00	1.259,52	13.942,68	29,52	14.172,68	0,00	0,00	1.230,00	12.942,68	14.172,68	0,00	0,06%	0,86%
R7	Outras receitas correntes	4.463.795,00	5.873,21	562.083,24	1.544,80	654.583,31	125,46	125,46	6.030,57	648.427,28	654.457,85	13.053,80	0,14%	14,53%
	Total Corrente													
R8	Receita de Capital	849.472,00	3.217,68	0,00	0,00	3.217,68	0,00	0,00	3.217,68	0,00	3.217,68	0,00	0,38%	0,00%
R11	Venda de bens do investimento	7.040,00	2,76	7.036,44	0,00	7.036,20	0,00	0,00	2,76	7.036,44	7.039,20	0,00	0,04%	99,95%
	Total Capital	856.512,00	3.220,44	7.036,44	0,00	10.256,88	0,00	0,00	3.220,44	7.036,44	10.256,88	0,00	0,38%	0,82%
R12	Receita Não Efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
R13	Ativos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Passivos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Total Não efetiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
R14	Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	7.342.825,00	0,00	7.342.822,75	0,00	7.342.822,75	0,00	0,00	0,00	7.342.822,75	7.342.822,75	0,00	0,00%	100,00%
	Total	7.342.825,00	0,00	7.342.822,75	0,00	7.342.822,75	0,00	0,00	0,00	7.342.822,75	7.342.822,75	0,00	0,00%	100,00%
	Total Geral	12.858.132,00	10.193,65	8.011.942,43	1.544,80	8.007.662,94	125,46	125,46	9.251,01	7.956.486,47	8.007.537,48	13.053,80	0,07%	63,16%





NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

Os valores apresentados são provisórios, uma vez que está pendente a aplicação de saldos de 2017 em despesa, no sentido de corrigir os desequilíbrios orçamentais verificados nas receitas próprias, pedido este que será efetuado até ao final do mês de fevereiro ao Ministério do Ambiente, conforme já mencionado anteriormente.

1. ALTERAÇÕES ORÇAMENTAIS DA RECEITA

(unidade: euros)

Rubricas [1]	Tipo [2]	Receita				Previsões corrigidas [7]=[3]+[4]-[5]+[6]	Observações [8]
		Previsões iniciais [3]	Alterações orçamentais				
			Inscrições/miçorços [4]	Diminuições/anulações [5]	Créditos especiais [6]		
CORRENTE							
R4 - Rendimentos de propriedade		285 107,00	0,00	0,00	0,00	285 107,00	
R5 - Transferências Correntes							
R5.1 - Administrações Públicas							
R5.1.5 - Administração Local		1 228 522,00	0,00	0,00	0,00	1 228 522,00	
R5.2 - Exterior - UE	M	32 014,00	0,00	0,00	21 871,00	53 885,00	(*)
R6 - Venda de bens e serviços	P	913 853,00	60 191,00	44 441,00	0,00	929 603,00	
R7 - Outras receitas correntes	P	1 985 648,00	13 032,00	32 002,00	0,00	1 966 678,00	
Total Corrente		4.445.144,00	73.223,00	76.443,00	21.871,00	4.463.795,00	
CAPITAL							
R8 - Venda de bens de investimento	P	853 192,00	3 220,00	6 940,00	0,00	849 472,00	
R11 - Reposição não abastecida aos pagamentos	P	100,00	6 940,00	0,00	0,00	7 040,00	
Total Capital		853.292,00	10.160,00	6.940,00	0,00	856.512,00	
NÃO EFETIVA							
R12 - Ativos financeiros		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R13 - Passivos financeiros		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total Não Efetiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
R14 - Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	M	0,00	0,00	0,00	7 342 825,00	7 342 825,00	
Total		0,00	0,00	0,00	7.342.825,00	7.342.825,00	
Total Geral		5.298.436,00	83.383,00	83.383,00	7.364.696,00	12.663.132,00	

Tabela 57: Alterações Orçamentais da Receita

(*) Comparticipações de projetos executados em anos anteriores.

2. ALTERAÇÕES ORÇAMENTAIS DA DESPESA

(unidade: euros)

Rubricas [1]	Tipo [2]	Despesa				Dotações corrigidas [7]= [3]+[4]-[5]+[6]	Observações [8]
		Dotações (iniciais) [3]	Alterações orçamentais		Créditos especiais [6]		
			Inscrições/reforços [4]	Diminuições/anulações [5]			
CORRENTE							
D1 - Despesas com o pessoal							
D1.1 - Remunerações Certas e Permanentes		1.091.803,00	23.732,00	24.996,00	681.911,00	1.772.450,00	
	P		23.732,00	24.996,00			
	M				681.911,00		
D1.2 - Abonos Variáveis ou Eventuais	V	1.778,00	0,00	0,00	619,00	2.397,00	
D1.3 - Segurança social		265.668,00	1.264,00	0,00	157.470,00	424.402,00	
	P		1.264,00				
	M				157.470,00		
D2 - Aquisição de bens e serviços	P	587.394,00	74.970,00	57.099,00	0,00	605.265,00	
D3 - Juros e outros encargos	P	270.085,00	27.288,00	91.070,00	0,00	206.303,00	
D4 - Transferências correntes							
D4.1 - Administrações Públicas							
D4.1.1 - Administração Central - Estado	P	0,00	63.782,00	0,00	0,00	63.782,00	
D4.1.3 - Segurança Social		4.128,00	0,00	0,00	0,00	4.128,00	
D4.3 - Famílias	P	1.028.456,00	0,00	17.871,00	0,00	1.010.585,00	
D6 - Outras despesas correntes	P	723.524,00	0,00	175.318,00	0,00	548.206,00	
Total Corrente		3.972.836,00	191.036,00	366.354,00	840.000,00	4.637.516,00	(*)
CAPITAL							
D7 - Investimento		1.325.600,00	175.318,00	0,00	21.871,00	1.522.789,00	
	P		175.318,00				
	M				21.871,00		(**)
Total Capital		1.325.600,00	175.318,00	0,00	21.871,00	1.522.789,00	
NÃO EFETIVA							
D10 - Ativos financeiros							
D11 - Passivos financeiros	M	0,00	0,00	0,00	3.752.220,00	3.752.220,00	(*)
Total Não Efetiva		0,00	0,00	0,00	3.752.220,00	3.752.220,00	
Total Geral		5.298.436,00	366.354,00	366.354,00	4.614.091,00	8.812.527,00	

Tabela 58: Alterações Orçamentais da Despesa

(*) O crédito especial diz respeito a aplicação de saldos transitados aprovados pela Tutela e Ministério das Finanças.

(**) Participações de projetos executados em anos anteriores.

3. ALTERAÇÕES DO PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Não aplicável.

4. OPERAÇÕES DE TESOURARIA

(unidade: euros)

Código das contas		Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
Recebimentos	Pagamentos					
07		Operações de Tesouraria				
0713	0723	Constituição e reforço de cauções e garantias	51.409,21	3.752,76		55.161,97
0716	0726	Retenções - Transição para o SNC-AP	18.596,24		-18.596,24	0,00
0719	0729	Outras operações de tesouraria	-18.780,29	1.295,55	-1.223,70	-18.708,44
Total			51.225,16	5.048,31	-19.819,94	36.453,53

Tabela 59: Operações de Tesouraria

5. CONTRATAÇÃO ADMINISTRATIVA

5.1. Situação dos contratos

(unidade: euros)

Entidade	Contrato			Valor do Trabalho de Contar			Pagamentos no período						Pagamentos acumulados					
	Objeto (1)	Data (2)	Valor de Contrato (3)	Pré-Contratado (4)	Número de Registo (5)	Data (6)	Data de primeira pagamento (7)	Trabalhos normais (8)	Trabalhos de preços (9)	Trabalhos máis (10)	Trabalhos de suprimentos de áreas e unidades (11)	Outros trabalhos incluídos os trabalhos menos (12)	Trabalhos normais (13)	Trabalhos de preços (14)	Trabalhos máis (15)	Trabalhos de suprimentos de áreas e unidades (16)	Outros trabalhos incluídos os trabalhos menos (17)	Observações (18)
Albras & Associações, Scc. Adrogadas, RL	Período de limpeza preventiva, no curso 2018	17/04/2018	19.900,00	19.900,00			18/04/2018	19.900,00					19.900,00					
Conda Sispas, Lda	Realização regular de obras de manutenção de Op. A e Op. C do bloco da Ed.	16/04/2018	7.920,00	7.420,00			18/12/2018	6.850,00					6.850,00					
Estúdios Baires Consultores, Lda	Serviços de Contabilidade, Certificado e processamento de selos	29/02/2018	7.600,00	7.600,00			26/04/2018	7.600,00					7.600,00					
Porto Laxor, EMI	Programa de animação e acompanhamento do Projeto 2da Chance	27/03/2018	8.660,00	8.660,00			29/03/2018	8.660,00					8.660,00					
Docis, S.A.	Serviços de limpeza	29/03/2018	19.120,36	19.120,36			29/03/2018	19.120,36					19.120,36					
Imo Bilão	Proteção de segurança	20/06/2018	5.950,00	5.950,00			20/06/2018	5.950,00					5.950,00					
Imo Oliveira	Proteção de segurança	20/06/2018	5.100,00	5.100,00			20/06/2018	5.100,00					5.100,00					
EDP Comercial, S.A.	Fornecimento de águas quentes	27/02/2018	9.000,00	9.000,00			18/03/2018	2.768,00					2.768,00					
Securitas, S.A.	Fornecimento de vigilância e segurança	20/04/2018	14.212,80	14.212,80			18/03/2018	14.212,80					14.212,80					
Melo Oliveira & Associados, Scc. Adrogadas	Período de limpeza preventiva, no curso 2018	19/07/2018	6.000,00	6.000,00			21/11/2018	750,00					750,00					
Dal Francisco Serviços	Período de limpeza preventiva, no curso 2018	10/11/2014	43.005,00	43.005,00			31/12/2014	9.790,00					9.790,00					
Del Financiel Services	Período de limpeza preventiva, no curso 2018	24/11/2014	24.506,00	24.506,00			31/12/2014	5.195,16					5.195,16					
PTI - Consultores Engenharia, Lda	Assistência técnica Op. G	10/11/2014	44.700,00	44.700,00			29/03/2015	9.476,42					9.476,42					
PTI - Consultores Engenharia, Lda	Assistência técnica Op. G	27/05/2011	34.000,00	34.000,00			30/04/2012	6.900,00					6.900,00					
Fisco Estudos e Projetos, S.A.	Período de limpeza preventiva de Op. D do bloco da Ed.	15/11/2017	7.000,00	7.000,00			30/06/2018	7.000,00					7.000,00					
Albras & Associações, Scc. Adrogadas, RL	Período de limpeza preventiva, no curso 2017	09/05/2017	24.000,00	24.000,00			30/06/2017	1.622,04					1.622,04					
SCMP - Soc. Com. Imobiliária, Unip. Lda	Empilhado Operação C	01/07/2014	400.000,00	400.000,00			11/06/2015	78.867,99					78.867,99					

Tabela 60: Situação dos Contratos

5.2. Adjudicações por tipo de procedimentos

(unidade: euros)

Tipo de Contrato	Adjudicação por tipo de procedimento														Total	
	Concurso Público		Concurso limitado por prévia qualificação		Procedimento de negociação		Diálogo concorrencial		Ajuste direto		Consulta Prévia		Acordo Quadro Art. 258º		Número de Contratos	Valor
	Número de Contratos [1]	Preço contratual [2]	Número de Contratos [3]	Preço contratual [4]	Número de Contratos [5]	Preço contratual [6]	Número de Contratos [7]	Preço contratual [8]	Número de Contratos [9]	Preço contratual [10]	Número de Contratos [11]	Preço contratual [12]	Número de Contratos [13]	Valor [14]		
Emprestado de obras públicas																
Aquisição de serviços								10	103 118,50	2	10 006,44	4	81 074,28	16	194 201,22	
Locação ou aquisição de bens móveis																
Concessão de obras públicas																
Concessão de serviços públicos																
Sociedade																
Outros																

Tabela 61: Adjudicações por Tipo de Procedimento

6. TRANSFERÊNCIAS E SUBSÍDIOS

6.1. Transferências e subsídios – despesa

(unidade: euros)

Tipo de despesa	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade beneficiária [3]	Despesas orçamentadas [4]	Despesas autorizadas [5]	Despesas pagas [6]	Despesas autorizadas e não pagas [7]=[5]-[6]	Devolução de transferências/subsídios ocorrida no exercício [8]	Observações [9]
Transferências correntes									-
Subsídios de estágio do IFFP		Estágios profissionais	Estagiários	24.132,00	7.028,02	6.597,69	430,33	0,00	-
Total transferências correntes				24.132,00	7.028,02	6.597,69	430,33	0,00	-

Tabela 62: Transferências e Subsídios - Despesa

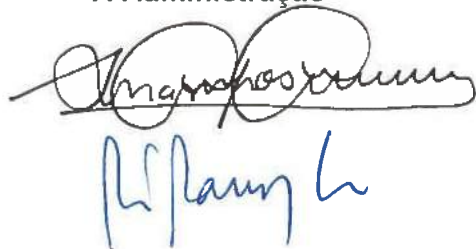
6.2. Transferências e subsídios – receita

(unidade: euros)

Tipo de receita	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade financiadora [3]	Receita prevista [4]	Receita realizada [5]	Receita prevista e não realizada [6]([4]-[5])	Devolução de transferências/subsídios ocorridos no exercício [7]	Observações [8]
Transferências correntes								
Comparticipação de despesas no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Município de São		Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Município de São	QREN	0,00	21.870,32	-21.870,32	0,00	-
Subsídios de estágio do IEFP		Estágios profissionais	Instituto de Emprego e Formação Profissional	6.814,68	6.814,68	0,00	0,00	-
Comparticipação de despesas no âmbito do projeto "Bad Chanco – Waking up the sleeping Queens"		Comparticipação de 85% do valor das despesas suportadas ativas ao âmbito projeto	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)	18.093,00	0,00	18.093,00	0,00	-
Total transferências correntes				24.707,68	28.485,00	-3.777,32	0,00	

Tabela 63: Transferências e Subsídios - Receita

A Administração



O Contabilista Certificado



Sh
RL

RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO DE 2018

|| Síntese (Sumário Executivo)

Através do presente relatório do Governo Societário, podemos verificar que a Porto Vivo, SRU deu continuidade à prossecução da sua missão, visão, valores e objetivos, com vista a garantir a sua sustentabilidade económica, social e ambiental.

No âmbito do exposto no “Plano de Atividades e Orçamento 2018”, aprovado em Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017, a Porto Vivo, SRU prosseguiu os objetivos estratégicos delineados, dos quais se destacam a dinamização e orientação do processo da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa e Centro Histórico do Porto.

A este respeito, importa relevar que o Município do Porto avocou as competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana que havia delegado na Porto Vivo, SRU aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, pelo que, a partir do segundo semestre de 2018, a Sociedade apenas manteve as referidas competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado.

Salienta-se também a modificação da composição do Conselho de Administração da Sociedade que em virtude da renúncia ao cargo do Presidente do Conselho de Administração, passou a ser assegurado pelos dois Vogais não Executivos, a partir de 31 de julho de 2018.

No ano em análise, destaca-se, ainda, a alteração da estrutura do Capital Social da Sociedade, que, a partir de 28 de dezembro, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018 de 4 de dezembro, passou a ser detido em 100% pelo Município do Porto, através da aquisição de 3.600 ações ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), que detinha 60% do Capital Social da Porto Vivo, SRU..

|| I. Missão, Objetivos e Políticas

1. Missão e valores que orientam a empresa.

A missão da Porto Vivo, SRU passa por promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo, SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção, e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

A Porto Vivo, SRU tem como visão a constituição do centro da cidade do Porto como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas com elevada qualidade urbana, e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

Para desenvolver a sua atividade, de forma eficaz e eficiente, a Porto Vivo, SRU determina as suas prioridades, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, regendo-se por valores organizacionais como o progresso e sustentabilidade, o orgulho e identidade, a responsabilidade e transparência, a tradição e património, e a ousadia e ambição.

2. Políticas e linhas de ação desencadeadas no âmbito da estratégia definida.

a) Objetivos e resultados definidos pelos Acionistas relativos ao desenvolvimento da atividade empresarial a alcançar em cada ano e triénio, em especial os económicos e financeiros:

Conforme expresso nos Estatutos da Sociedade, na sua versão de 19 de agosto de 2014, a Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e o Município do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foram definidos os seguintes principais objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015 – 2019):

- Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos, garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período;
- Implementação de um novo organograma da empresa, adequado à nova estratégia de reabilitação e aos objetivos de captação de investidores, bem como de maximização de oportunidades de financiamento comunitário;
- Promover a dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto orientando o processo, elaborando a estratégia de intervenção, e atuando como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais de que dispõe.

Dando cumprimento ao “Plano de Atividades e Orçamento 2018”, aprovado em Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017, os objetivos estratégicos da Porto Vivo, SRU apresentam-se de seguida sintetizados:

- Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa e Centro Histórico do Porto, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, através das seguintes ações:
 - i. Reabilitação da ARU do Centro Histórico do Porto e execução da respetiva ORU;
 - ii. Reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado;
 - iii. Prioridade à reabilitação simples.
- Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto, através das tarefas infracitadas, elaborando a estratégia de intervenção, e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos:
 - i. Apoio e incentivo aos proprietários particulares;

- ii. Atração de investimento;
- iii. Mobilização de parceiros institucionais;
- iv. Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional;
- v. Cooperação com as instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa e Centro Histórico do Porto, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores.

A este respeito salienta-se, igualmente, que o Município do Porto avocou as competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana que havia delegado na Porto Vivo, SRU aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, pelo que, a partir do 2.º semestre de 2018, a Sociedade apenas mantém as referidas competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado.

b) Grau de cumprimento dos mesmos e justificação dos desvíos verificados:

Relativamente ao grau de cumprimento dos objetivos estratégicos de 2018, importa destacar o seguinte:

- Não obstante a suspensão da eficácia do Contrato-Programa, tendo em consideração o facto do mesmo estar dependente do visto do Tribunal de Contas e, por esse motivo, a Porto Vivo, SRU não ter recebido o valor de 2M€ por parte dos Acionistas, nem ter recebido reposição de prejuízos do exercício de 2017, procedeu-se à amortização do financiamento bancário em 1,5M€.
- Foi dinamizada a reabilitação e reconversão do património degradado, a saber:
 - Foram apreciados 100 alvarás de obra e 54 alvarás de utilização, entre janeiro e dezembro de 2018;
 - No âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé decorre a empreitada de reabilitação da Operação C, encontrando-se por dinamizar as obras das Operações D e I;
 - Deu-se continuidade à participação no Projeto “2nd Chance – Waking up the Sleeping Giants” no âmbito da aprovação da candidatura ao programa URBACT III, que se encontra terminado;

- Prosseguiu-se com a ação de “Monitorização”, no âmbito do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, e desenvolveu-se a Gestão de Área Urbana, bem como a ação da Loja de Reabilitação Urbana;
- Desenvolveu-se a parceria no projeto "Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites", liderada pela Câmara Municipal do Porto.

Face ao aprovado no “Plano de Atividades e Orçamento 2018”, verificou-se uma diminuição do resultado líquido previsto de cerca de 1.530.519,00€, associada, essencialmente, ao facto de, contrariamente ao previsto, não ter sido realizada a transferência por parte dos Acionistas do valor anual de 2M€ estipulada no âmbito do Contrato-Programa celebrado a 5 de outubro de 2015, uma vez que o Tribunal de Contas tinha recusado o visto referente à transmissão de ações do IHRU, I.P. para o Município do Porto. Todavia, em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações detidas nesta Sociedade, pelo que, a partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido a 100% pelo Município do Porto.

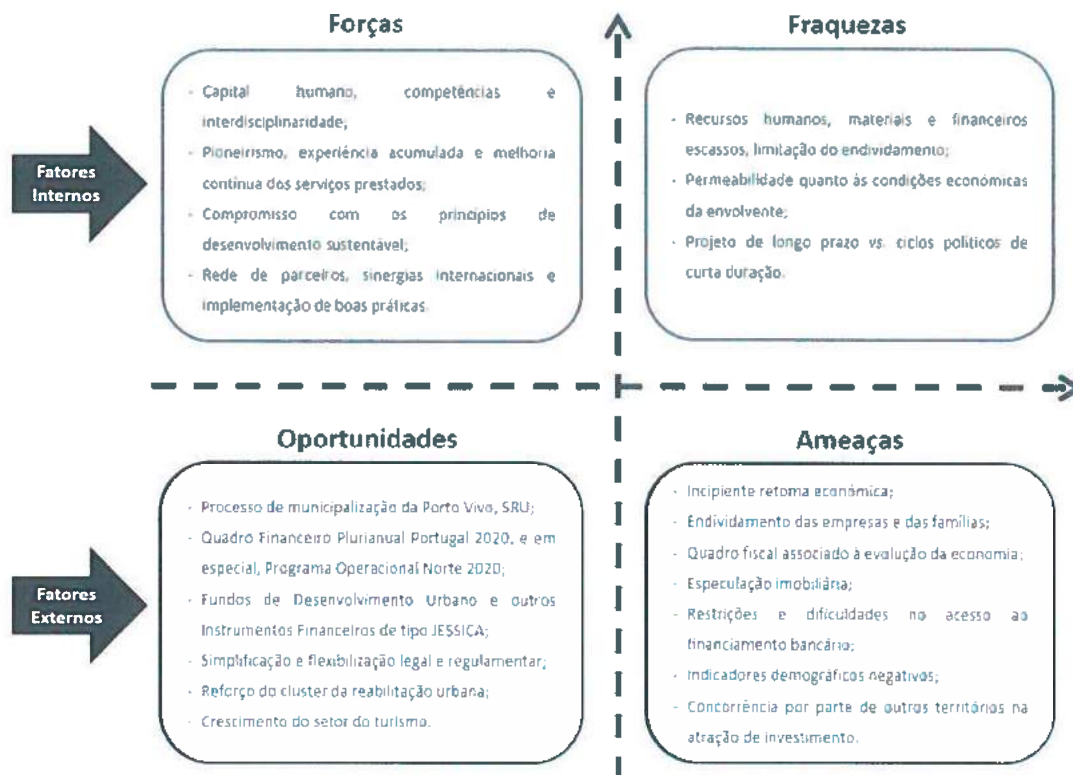
Adicionalmente ao exposto, o resultado líquido negativo de 426.297,68€ obtido pela Sociedade, em 2018, deveu-se, nomeadamente:

- ao não recebimento, por parte de Parceiros Privados, das contrapartidas financeiras estimadas no âmbito da celebração de contratos de parceria para a criação e exploração dos empreendimentos referentes à “Unidade de Alojamento Turístico” e à “Residência de Estudantes” no Morro da Sé, cujo valor orçamentado atingia o total de 660.000€ (acrescido de IVA);
- à não alienação das frações reabilitadas pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, cujo resultado estimado atingia os 308.000,00€, aproximadamente.

3. Indicação dos fatores chave de que dependem os resultados da empresa.

O “Plano de Atividades e Orçamento de 2018” (cf., pp. 24) apresenta uma análise SWOT da atividade da Porto Vivo, SRU que permite determinar o seu posicionamento estratégico,

considerando-se os fatores chave que influenciam a sua atividade e determinam o seu resultado (cf. Figura 1: Análise SWOT à atividade da Porto Vivo, SRU, em 2018).



Fonte: Plano de Atividades e Orçamento de 2018 (pp. 24)

Figura 19: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU, em 2018

Deste modo, destacava-se, no âmbito das oportunidades, a importância da disponibilidade de fundos comunitários para a reabilitação e revitalização urbana, por via do Portugal 2020 e do Programa Operacional Norte 2020, bem como dos instrumentos financeiros de tipo reembolsável e das condições macroeconómicas do país, que, sendo favoráveis, beneficiam a atração de investimento para a economia, potenciando o reforço da atividade de reabilitação urbana. Ressalta-se, similarmemente, o reforço do *cluster* da reabilitação urbana e o crescimento do setor do turismo.

No que diz respeito às ameaças, destacava-se a fragilidade da retoma económica, para o impacto do quadro fiscal no desempenho das empresas, no consumo privado e na própria

atração de investimento produtivo, e para a concorrência por parte de outros territórios na atração de investimento.

4. Atuação em conformidade com as orientações definidas pelos ministérios setoriais, designadamente as relativas à política setorial a prosseguir, às orientações específicas a cada empresa, aos objetivos a alcançar no exercício da atividade operacional, e ao nível de serviço público a prestar pela empresa.

A atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, de promoção e dinamização da regeneração urbana na sua área de intervenção, e em virtude das características específicas deste território, vai ao encontro dos objetivos traçados na Estratégia Nacional para a Habitação (2015), na Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 (2015), e no Compromisso para o Crescimento Verde (2015), e enquadra-se na Estratégia Europa 2020 e nos objetivos contidos no Acordo de Parceria 2014-2020 – Portugal 2020, nomeadamente, em matéria de desenvolvimento sustentável, dinamização da atividade económica, emprego, inclusão social e energia.

No exercício de 2018, a Sociedade cumpriu as orientações definidas no “Memorando de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da Sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinado a 8 de maio de 2014.

Em linha com o Memorando de Entendimento, o Conselho de Administração aprovou, em 2014, o documento “Porto Vivo 2020 – Plano de Atividades e Orçamento Quinquenal” e o “Plano de Contenção e Sustentabilidade Financeira”.

II. Estrutura de Capital

1. Estrutura de capital.

O Capital Social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, até 27 de dezembro de 2018, pertencendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações ao Município do Porto, no valor de 2.400.000€, correspondentes a 2.400 ações, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018 de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações do Capital Social da Porto Vivo, SRU. A partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido exclusivamente pelo Município do Porto.

2. Limitações à titularidade e/ou transmissibilidade das ações.

Estatutariamente não existem.

3. Acordos parassociais.

Existe um acordo parassocial que prevê que o IHRU, I.P. (na altura Instituto Nacional de Habitação - INH) aceitava reduzir a sua participação social para menos de 50% no prazo de 3 anos. No entanto, este acordo foi outorgado em outubro de 2004, tendo o prazo de 3 anos acabado em outubro de 2007.

III. Participações Sociais e Obrigações Detidas

1. Identificação das pessoas singulares (órgãos sociais) e/ou coletivas (empresa) que, direta ou indiretamente, são titulares de participações qualificadas noutras entidades, com indicação detalhada da percentagem de capital e de votos.

A Sociedade não detém qualquer participação social em qualquer empresa.

2. Aquisição e alienação de participações sociais, bem como da participação em quaisquer entidades de natureza associativa ou fundacional.

- Agência de Energia do Porto (AdE Porto):

A Porto Vivo, SRU, enquanto associada fundadora da AdE Porto, procura, sempre que conveniente e necessário para ambas as entidades, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos. Esta colaboração desenvolve-se no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008, e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

- Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT:

Na qualidade de associada fundadora da ADDICT, a Porto Vivo, SRU participou ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um *cluster* de atividades criativas no Norte de Portugal.

Contudo, a falta de adesão a uma estratégia para a reativação e dinamização, através do reforço de um Fundo Social, por parte dos associados, tendo em vista a superação de dificuldades de passivo e de tesouraria, que fora aprovado em Assembleia Geral, fez impossibilitar a prossecução dos objetivos da ADDICT. Deste modo, em janeiro de 2018, foi deliberada em Assembleia Geral a dissolução da Agência. Aguarda-se ainda por informação quanto à forma como serão encerrados os problemas que a ADDICT foi acumulando ao longo dos últimos anos da sua existência, designadamente na gestão de Direções em que a Porto Vivo, SRU não participou.

3. Indicação do número de ações e obrigações detidas por membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Não aplicável.

4. Informação sobre a existência de relações de natureza comercial entre os titulares de participações e a Sociedade.

Até 27 de dezembro de 2018, participavam na Sociedade o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) que detinha 60% do Capital Social e o Município do Porto detentor dos restantes 40%. Em 28 de dezembro de 2018, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o IHRU, I.P. declarou que o Município do Porto liquidou a importância de 3.600€ referente à aquisição de 3.600 ações, pelo que, a partir dessa data, o Capital Social da Porto Vivo, SRU passou a ser detido exclusivamente pelo Município do Porto.

Em virtude da Sociedade ter obtido um resultado positivo em 2017, durante o ano de 2018 não foi rececionada qualquer transferência por parte dos Acionistas no âmbito de reposição de prejuízos.

No ano de 2018, a Sociedade recebeu 65.034,00€ (valor com IVA incluído) relativos aos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da execução do projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area”. Por sua vez, foram pagos àquele acionista os seguintes valores:

- 32.402,16€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 1.890.96€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé.

IV. Órgãos Sociais e Comissões

A. Mesa da Assembleia Geral

1. Composição da Mesa da Assembleia Geral.

De acordo com o previsto no art.º 10.º dos Estatutos, a Mesa da Assembleia Geral é composta por um Presidente e um Secretário. O Presidente é substituído nas suas faltas e impedimentos pelo Secretário.

Mandato (Início – Fim)	Cargo	Nome	Remuneração Anual	
			Fixada (€) ⁽¹⁾	Bruta (€) ⁽²⁾
2014 – 2018	Presidente	Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso	630,60 €	<i>Prescindiú</i>
2014 – 2018	Secretária	Vera Lúcia Ladeira Rodrigues	315,30 €	<i>Prescindiú</i>

Legenda: (1) - Valor da senha de presença fixada; (2) - Antes de reduções remuneratórias.

Tabela 64: Composição da Mesa da Assembleia Geral

O estatuto remuneratório dos membros dos Órgãos Sociais foi fixado em Deliberação Unânime dos Acionistas (n.º 23, de 9 de junho de 2014), indexando-o à Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/12, de 14 de fevereiro, que determina os vencimentos dos gestores públicos das empresas do Grupo C.

Assim, o valor a auferir pelo Presidente da Mesa, a título de senhas de presenças, por reunião, corresponde ao equivalente a 15% do vencimento base dos Administradores Delegados com funções executivas, sendo 7,5% do mesmo valor das senhas de presença a auferir pelo Secretário da Mesa.

No ano de 2018, quer o Presidente, quer a Secretária da Mesa abdicaram dos valores a que teriam direito, não recebendo, por esse motivo, qualquer importância.

2. Identificação das deliberações Acionistas que, por imposição estatutária, só podem ser tomadas com maioria qualificada, para além das legalmente previstas, e indicação dessas maiorias.

O art.º 12.º n.º 2 dos Estatutos da Sociedade refere que qualquer proposta que implique endividamento adicional, não previsto no Plano de Atividades e Orçamento aprovado, exige o acordo expresso dos dois Acionistas da Sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

De acordo com o previsto na alínea d) do n.º 1 do art.º 9.º dos Estatutos, é à Assembleia Geral que compete eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes órgãos. Contudo, segundo a alínea a) do n.º 2 do art.º 11.º, o Conselho de Administração integra um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das Finanças e pelo Ordenamento, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto, pelo que em ambas situações terá que haver unanimidade.

B. Administração e Supervisão

1. Identificação do modelo de governo adotado.

A Porto Vivo, SRU assume um modelo de governo societário que assegura a efetiva separação entre as funções de administração executiva e as funções de fiscalização, tal como previsto no n.º 1 do art.º 30.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o modelo de governo conforme explicitado no art.º 7.º dos Estatutos segundo o qual são Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU:

- a) A Assembleia Geral;
- b) O Conselho de Administração;
- c) O Fiscal Único.

2. Indicação das regras estatutárias sobre procedimentos aplicáveis à nomeação e substituição dos membros do Conselho de Administração.

O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos Órgãos da Porto Vivo, SRU têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

O art.º 11.º dos Estatutos expõe que a Administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não Executivos.

O Conselho de Administração integra:

- a) Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das Finanças e pelo Ordenamento do Território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- b) Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- c) Um Vogal não executivo proposto pelo Município do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

3. Composição do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração é composto por 3 membros: 1 Presidente e 2 Vogais.

O mandato dos membros do Conselho de Administração tem a duração de 4 anos, podendo ser renovado.

Mandato (Início – Fim)	Cargo	Nome	Designação legal da atual nomeação	Nº de Mandatos	Observações
2017 – 2018	Presidente	José Carlos Batista do Nascimento e Silva	Deliberação da AG, Ata n.º 44 de 30/04/2017	1	Nomeado em 30/03/2017 Renúncia a 31/07/2018
2014 – 2018	Vogal	Rui Ramos Loza	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	3	
2017 – 2018	Vogal	Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz	Despacho do IHRU n.º 701605 de 09/06/2017	1	Nomeada a 19/07/2017
2014 – 2017	Presidente	Álvaro Manuel Reis Santos	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	1	Exonerado em 30/03/2017
2015 – 2017	Vogal	Ana Maria Machado Ribeiro	Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	1	Nomeada em 18/08/2015 Substituída em julho de 2017
2012 – 2015	Vogal	Luísa Maria Rodrigues Gonçalves Lima Aparício	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014 Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	2	Nomeada em 22/11/2012 Substituída em agosto de 2015

Tabela 65: Composição do Conselho de Administração

4. Distinção dos membros executivos e não executivos do Conselho de Administração.

Tal como explanado anteriormente, o art.º 11.º dos Estatutos refere que a Administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não executivos.

O Conselho de Administração integra assim:

- Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das Finanças e pelo Ordenamento do Território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- Um Vogal não executivo proposto pela Câmara Municipal do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

Não obstante, de acordo com a Deliberação Unânime n.º 32, em 20 de julho de 2018, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 54.º do Código das Sociedades Comerciais, os Acionistas da Sociedade deliberaram, por unanimidade, do teor que se transcreve:

- “Tomando conhecimento da renúncia ao cargo de Presidente do Conselho de Administração desta Sociedade, apresentada pelo Senhor Professor Doutor José Carlos Batista do Nascimento e Silva, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 404.º do Código das Sociedades Comerciais, por carta enviada ao Fiscal Único, datada de 7 de junho de 2018, deliberaram aceitar a referida renúncia com efeitos a 31 de julho de 2018.
- O funcionamento do Conselho de Administração será assegurado pelos dois Vogais não Executivos, Senhora Dr.ª Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz e o Senhor Arquiteto Rui Ramos Loza.”

5. Elementos curriculares relevantes de cada um dos membros do Conselho de Administração.

Presidente do Conselho de Administração: José Carlos Baptista do Nascimento e Silva

Data de Nascimento: 7 de setembro de 1959.

Habilitações Académicas:

- Doutorado na Universidade do Minho em Tecnologias e Sistemas de Informação com a tese “A virtualização da gestão de Sistemas de Informação: impactos na sua organização e nos seus recursos humanos” (1999 – 2003);
- Mestre em Informática de Gestão pela Universidade Católica (1993 – 1995);
- Licenciado em Engenharia Eletrotécnica pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (1977 – 1982).

Atividade Profissional:

- Professor Auxiliar no Departamento de Sistemas de Informação – Universidade do Minho (1998 – até o presente);

- Adjunto para Tecnologias e Sistemas de Informação do Ministro da Saúde – Ministério da Saúde (2015 – 2016);
- Vogal do Conselho de Administração – SPMS – Serviços Partilhados do Ministério da Saúde. E.P.E., Lisboa (2010 – 2011);
- Assessor para as Tecnologias e Sistema de Informação do Secretário de Estado da Saúde - Ministério da Saúde (2008 – 2010);
- Subdiretor Geral de Arquivos – IANTT – Instituto Arquivos Nacionais (2006 – 2007);
- Diretor Comercial – TV Cabo Porto (1996 – 1997);
- Sales Representative – Oracle Portugal (1994 – 1996);
- Engenheiro de Sistemas e Comunicações – Digital Equipment Portugal (1990 – 1994);
- Engenheiro de Sistemas – Sonae Indústria (1989 – 1990);
- Engenheiro de Sistemas e Telecomunicações – Banco Borges e Irmão (1986 – 1989);
- Engenheiro de Telecomunicações – Centro de Estudos de Telecomunicações (atualmente PT Inovação), Aveiro (1982 – 1986);
- Oficial da Marinha (Reserva Naval) – Marinha Portuguesa (1983 – 1985).

Vogal Não Executivo: Rui Ramos Loza

Data de Nascimento: 21 de fevereiro de 1949.

- Arquiteto, licenciado pela ESBAL (Escola Superior de Belas Artes de Lisboa) em 1977, iniciou a atividade profissional como arquiteto do GAT (Gabinete de Apoio Técnico) de Lamego, onde trabalhou até 1981;
- Transferiu-se para a, então, CCRN (Comissão de Coordenação da Região do Norte) onde trabalhou 10 anos (de 1981 a 1990) nas áreas do Ordenamento do Território e do Ambiente;
- Docente no curso de arquitetura da ESAP (Escola Superior Artística do Porto), em acumulação, entre 1984 e 1988;
- Diretor do CRUARB (Projeto Municipal para a Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto) durante 13 anos (de 1990 a 2003), onde desenvolveu atividade na área da Reabilitação Urbana tendo sido coordenador da elaboração do processo de candidatura do Centro Histórico do Porto à inclusão na Lista do Património Mundial da UNESCO;

- Professor convidado da Universidade de Aveiro, desde 1988 até 2010, no curso de Planeamento Regional e Urbano;
- Terminou, em 2002, o 2.º ano do curso de Doutoramento em Problemas da Arquitetura, da Universidade de Valladolid, Espanha, tendo obtido o grau de investigador;
- Autor de numerosos planos e projetos de arquitetura e de urbanismo e de um grande número de artigos, comunicações e conferências sobre Arquitetura, Planeamento, Reabilitação Urbana e Património;
- Autor de dezenas de artigos, comunicações e conferências sobre cidade, arquitetura e reabilitação urbana;
- Coordenou a equipa que elaborou, em 2008, o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial;
- Vice-Presidente da Direção da Agência para o Desenvolvimento do Cluster das Indústrias Criativas do Norte de Portugal – ADDICT, em representação da Porto Vivo, SRU, entre 2008 e 2011;
- Diretor da Delegação do Porto do IHRU, entre 2009 e 2012, em comissão de serviço, e, no mesmo período, administrador da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.;
- Representante de Portugal no comité de peritos da UNECE (United Nations Economic Committee for Europe), em 2012, sobre habitação sustentável, saudável e económica;
- Coordenador e Professor no Curso de Especialização em Reabilitação Urbana/Patrimonial da Universidade Católica Portuguesa, em 2012;
- É aposentado da Função Pública, tendo exercido as funções de técnico superior na CCDR-N (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional - Norte) até 1 de maio de 2014;
- Atualmente Administrador não executivo da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A..

Vogal Não Executivo: Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz

Data de Nascimento: 31 de julho de 1974.

Habilitações Académicas:

- Mestre em Direito – Área de Ciências Jurídico-Criminais (2004);
- Pós-Graduação em Direito – Área de Ciências Jurídico-Criminais (1999);
- Licenciatura em Direito (1997).

Atividade Profissional:

- Administradora da “Viseu Novo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, S.A.”, desde 16 de novembro de 2017;
- Diretora da Direção de Gestão do Norte, do Instituto de Habitação Reabilitação Urbana, desde 19 de Junho de 2017;
- Administradora da “Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, desde 19 de junho de 2017;
- Técnica Superior – Câmara Municipal de Aveiro (2001 – até o presente);
- Assistente convidada – ESTGA – Universidade de Aveiro (2016 – até o presente);
- Professora Adjunta – ISCIA – Instituto Superior Ciências da Informação e da Administração (1998 – 2014);
- Diretora do Serviço de Gestão de Recursos Humanos – Centro de Serviços Comuns da Administração da Universidade de Coimbra (2011 – 2015);
- Diretora do Departamento Administrativo e Financeiro – Câmara Municipal de Águeda (2009 – 2010);
- Chefe de Divisão da Polícia Municipal – Câmara Municipal de Aveiro (2005 – 2009);
- Coordenadora de Divisão da Polícia Municipal – Câmara Municipal de Aveiro (2005).

6. Declaração de cada um dos membros do órgão de administração ao órgão de administração e ao órgão de fiscalização, bem como ao IGF, de quaisquer participações patrimoniais que detenham na empresa, assim como quaisquer relações que mantenham com os seus fornecedores, clientes, instituições financeiras ou quaisquer outros parceiros de negócio, suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Declarações dos Administradores em anexo.

7. Identificação de relações familiares, profissionais ou comerciais, habituais e significativas, dos membros do Conselho de Administração com Acionistas a quem seja imputável participação qualificada superior a 2% dos direitos de voto.

Não aplicável.

8. Organograma da Porto Vivo, SRU.

Assembleia Geral:

De acordo com o previsto no art.º 9.º dos Estatutos, compete à Assembleia Geral:

- a) Deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do exercício;
- b) Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;
- c) Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade;
- d) Eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes Órgãos;
- e) Deliberar sobre propostas de alterações dos Estatutos;
- f) Deliberar sobre as remunerações dos membros dos Órgãos Sociais;
- g) Definir os princípios gerais a que devem obedecer os atos a que se refere o n.º 3 do art.º 5.º e autorizar a realização dos mesmos;
- h) Deliberar sobre qualquer outro assunto para que tenha sido convocada.

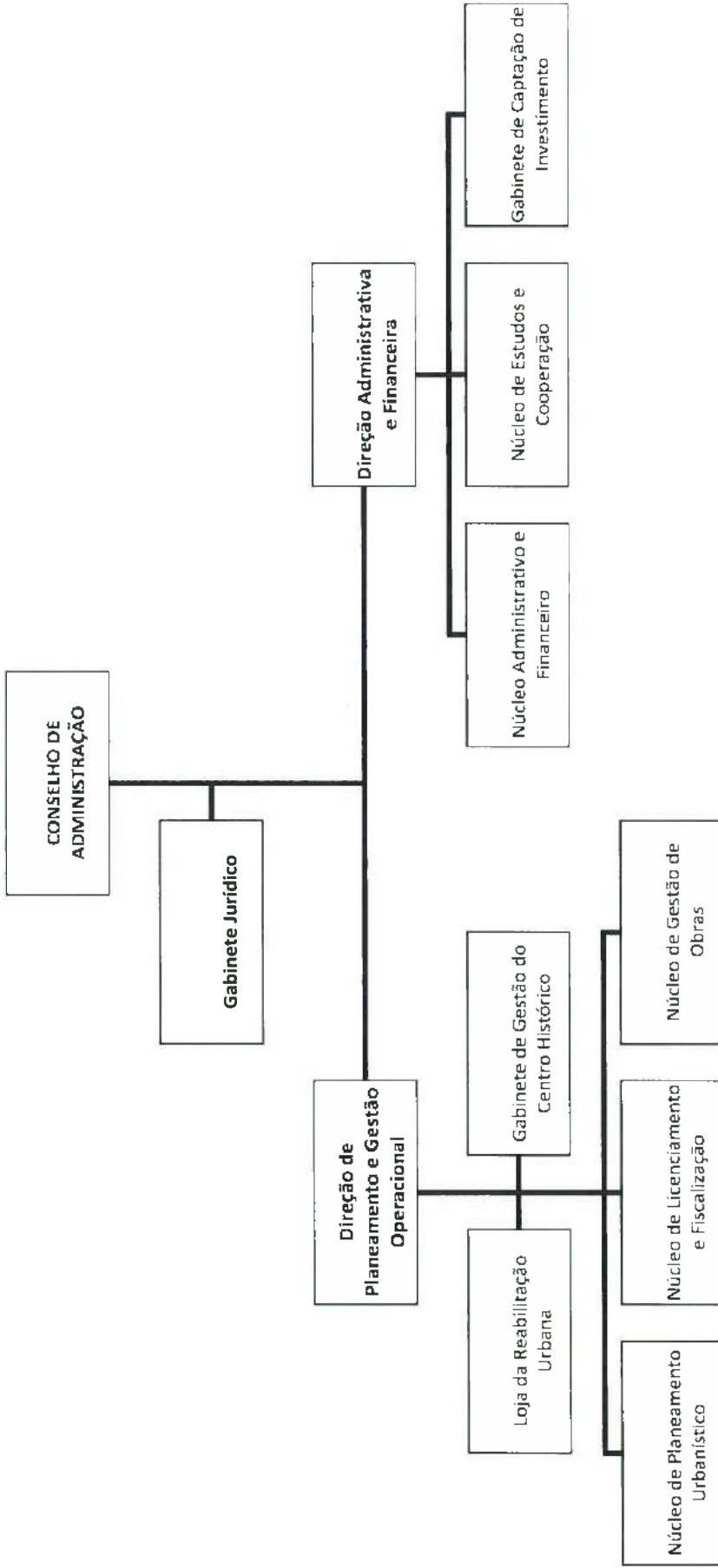
Conselho de Administração:

As competências do Conselho de Administração, definidas no art.º 12.º dos Estatutos, incluem a gestão de atividades da Sociedade, a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais, e a realização do objeto social, nos termos dos Estatutos da Sociedade e dentro dos limites que lhe sejam assinalados pela lei aplicável, pelo contrato de Sociedade e pelas deliberações da Assembleia Geral.

Fiscal Único:

Além das competências constantes da lei aplicável, cabe especialmente ao Fiscal Único emitir parecer acerca do Orçamento, do Balanço e das Contas anuais.

O **Organograma da Sociedade** é o seguinte (cf. Figura 20):



Fonte: Organograma (Porto Vivo, SRU, 2014: 4)

Figura 20: Organograma da Porto Vivo, SRU

9. Funcionamento do Conselho de Administração:

a) Número de reuniões realizadas e grau de assiduidade de cada membro às reuniões realizadas.

De acordo com o previsto no art.º 15.º dos Estatutos:

1. O Conselho de Administração reúne ordinariamente pelo menos uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme exista ou não delegação da gestão corrente, nos termos do art.º 12.º.
2. O Conselho de Administração pode deliberar validamente quando estiver presente a maioria dos seus membros, sendo as respetivas deliberações tomadas por maioria de votos dos membros presentes ou representados, dispondo o Presidente, em caso de empate na votação, de voto de qualidade.
3. Os membros do Conselho de Administração podem fazer-se representar nas reuniões por outro administrador, mediante carta dirigida ao Presidente.
4. Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em locais, dias e horas pré-estabelecidos ou as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do Conselho de Administração, com a indicação do local, dia e hora, ou ainda as reuniões convocadas com a antecedência de, pelo menos, cinco dias.

Durante o ano de 2018, o Conselho de Administração realizou 41 reuniões nas seguintes datas (cf. Tabela 66):

Data das Reuniões	Atas	Presenças
15/jan/18	Nº 1054	100%
01/fev/18	Nº 1055	100%
02/mar/18	Nº 1056	100%
02/mar/18	Nº 1057	100%
19/mar/18	Nº 1058	100%
11/abr/18	Nº 1059	100%
27/abr/18	Nº 1060	100%
25/mai/18	Nº 1061	100%
15/jun/18	Nº 1062	100%
28/jun/18	Nº 1063	100%
06/jul/18	Nº 1064	100%
12/jul/18	Nº 1065	100%
19/jul/18	Nº 1066	100%
25/jul/18	Nº 1067	100%
31/jul/18	Nº 1068	100%
01/ago/18	Nº 1069	100%
08/ago/18	Nº 1070	100%
05/set/18	Nº 1071	100%
07/set/18	Nº 1072	100%
12/set/18	Nº 1073	100%
19/set/18	Nº 1074	100%
26/set/18	Nº 1075	100%
01/out/18	Nº 1076	100%
08/out/18	Nº 1077	100%
10/out/18	Nº 1078	100%
24/out/18	Nº 1079	100%
29/out/18	Nº 1080	100%
06/nov/18	Nº 1081	100%
09/nov/18	Nº 1082	100%
13/nov/18	Nº 1083	100%
20/nov/18	Nº 1084	100%
27/nov/18	Nº 1085	100%
04/dez/18	Nº 1086	100%
05/dez/18	Nº 1087	100%
05/dez/18	Nº 1088	100%
14/dez/18	Nº 1089	100%
17/dez/18	Nº 1090	100%
19/dez/18	Nº 1091	100%
19/dez/18	Nº 1092	100%
21/dez/18	Nº 1093	100%
21/dez/18	Nº 1094	100%

Tabela 66: Reuniões realizadas pelo Conselho de Administração, em 2018

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas.

Presidente do Conselho de Administração:

- José Carlos Nascimento: Professor Auxiliar no Departamento de Sistemas de Informação – Universidade do Minho (1998 – até o presente).

Vogais não executivos do Conselho de Administração:

- Ana Cruz: Administradora da “Viseu Novo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, S.A.”, desde 16 de novembro de 2017; Diretora da Direção de Gestão do Norte do Instituto de Habitação Reabilitação Urbana, desde 19 de Junho de 2017; Técnica Superior – Câmara Municipal de Aveiro (2001 – até o presente); Assistente convidada – ESTGA – Universidade de Aveiro (2016 – até o presente);
- Rui Loza: Exercício exclusivo na Porto Vivo, SRU como representante do Município do Porto, de acordo com o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 11.º dos Estatutos e art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não obstante ter exercido pontualmente o cargo de Vereador do Município do Porto.

c) Órgãos da sociedade competentes para realizar a avaliação de desempenho dos administradores executivos e critérios pré-determinados para a avaliação de desempenho dos mesmos.

Não existe nenhum órgão para avaliar o desempenho do Administrador Executivo.

d) Comissões existentes no órgão de administração.

Não existem comissões.

C. Fiscalização

1. Composição.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o seguinte modelo de governo:

Conselho de Administração e Conselho Fiscal (Fiscal Único)

O art.º 7.º dos Estatutos refere que são Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU:

- a) A Assembleia Geral;
- b) O Conselho de Administração;
- c) O Fiscal Único.

O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos Órgãos da Porto Vivo, SRU têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros, em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

2. Identificação, consoante aplicável, dos membros do Conselho Fiscal, da Comissão de Auditoria, do Conselho Geral e de Supervisão ou da Comissão para as Matérias Financeiras que se considerem independentes, nos termos do art.º 414.º, n.º 5 do Código das Sociedades Comerciais (CSC).

António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas atua como Fiscal Único da Porto Vivo, SRU, desde 9 de junho de 2014, encontrando-se inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com n.º 20161396, representada por um efetivo e um suplente, respetivamente, o seu Administrador, Senhor Dr. António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179) e a Senhora Dr.ª Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto (ROC n.º 1259).

3. Elementos curriculares dos membros do Conselho Fiscal.

Fiscal Único: António Monteiro de Magalhães

Habilitações Literárias: Licenciatura em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto, em 1969.

Experiência Profissional:

- Revisor Oficial de Contas, Membro do Conselho Fiscal ou Fiscal Único desde 1974. Atualmente Revisor, executor ou orientador em várias Sociedades Comerciais, Cooperativas, Agrícolas, Fundações, Instituições Financeiras e outras;
- Sócio e Administrador da Sociedade “António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas” desde a sua constituição em 1989;
- Membro do Conselho Fiscal da Cin - Corporação Industrial do Norte, S.A.;
- Presidente do Conselho Fiscal da Sonae Capital, SGPS, S.A.;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 2012/2014;
- Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2006/2008 e 2009/2011;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2000/2002 e 2003/2005;
- Vice-Presidente do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1998/2000;
- Secretário do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1995/1997;
- Membro do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1993/1995;
- Membro efetivo da Comissão de Normalização Contabilística em representação da Associação Comercial do Porto, desde 1999 até 2009.

4. Caracterização do funcionamento do Conselho Fiscal.

a) Número de reuniões realizadas e respetivo grau de assiduidade por parte de cada membro.

Não aplicável.

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas, dentro e fora do grupo, e outras atividades relevantes exercidas pelos membros daqueles órgãos no decurso do exercício.

Não aplicável.

c) Procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos de contratação de serviços adicionais ao auditor externo.

Não aplicável.

d) Outras funções dos órgãos de fiscalização e, se aplicável, da Comissão para as Matérias Financeiras.

Não aplicável.

D. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Não aplicável.

E. Auditor Externo

1. Identificação do auditor externo.

Embora o art.º 45.º do Decreto-Lei n.º 133/2013 determine que a informação financeira anual deva ser submetida a uma auditoria externa realizada por uma SROC registada na CMVM, a Porto Vivo, SRU apenas submete a sua informação financeira à SROC António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, na qualidade de órgão social da Sociedade.

2. Política e periodicidade da rotação do auditor externo.

Não aplicável.

3. Identificação de trabalhos, distintos dos de auditoria, realizados pelo auditor externo para a sociedade e/ou para sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio.

Não aplicável.

4. Indicação do montante da remuneração anual paga.

Não aplicável.

|| V. Organização Interna

A. Estatutos e Comunicações

1. Regras aplicáveis à alteração dos Estatutos da Sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Meios e política de comunicação de irregularidades ocorridas na sociedade.

A Sociedade está submetida à atividade inspetiva da IGF – Inspeção-Geral das Finanças e Tribunal de Contas, para além da atividade fiscalizadora permanente do Revisor Oficial de Contas.

3. Políticas antifraude adotadas e identificação de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção de fraude organizacional.

Os serviços públicos são estruturas onde se verificam riscos de gestão de todo o tipo, incluindo riscos de corrupção e infrações conexas, sendo que a corrupção se constitui como um obstáculo ao normal funcionamento das instituições.

O controlo interno é uma componente essencial da gestão do risco, funcionando como salvaguarda da retidão da tomada de decisões, uma vez que previne e permite detetar situações anómalas.

A Porto Vivo, SRU, consciente de que a corrupção e os riscos conexas são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, e criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos, conforme consta do “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração (cf. Ata n.º 1016, de 17 de agosto de 2016).

Os riscos a ter em conta são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;
- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa;
- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;

- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;
- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;
- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros;
- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo;
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam, quer que a avaliação dos trabalhadores seja leva levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes;
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;

- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;
- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção, e armazenagem de bens e produtos;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;
- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

As políticas preventivas e de antifraude que surgem como forma de “combate” aos possíveis riscos são:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes;
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicitação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento;

- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;
 - A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
 - A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
 - A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;
 - A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
 - No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento;
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades;

- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Disponibilização, em local visível e acessível o público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;
- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização de formulários – tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento;
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação;
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço;
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

1. Sistema de Controlo Interno (SCI).

A Porto Vivo, SRU dispõe de um sistema de controlo interno (SCI) compatível com a dimensão e complexidade da empresa, de modo a proteger os seus investimentos e ativos.

Aos Órgãos da Porto Vivo, SRU (Assembleia Geral, Conselho de Administração e Fiscal

Único) competem, entre outras, as seguintes tarefas devidamente segmentadas no que se refere ao controlo interno e gestão de riscos:

- Deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do exercício, sobre a proposta de aplicação de resultados, sobre propostas de alterações dos Estatutos, sobre as remunerações dos membros dos órgãos sociais e sobre qualquer outro assunto pertinente;
- Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade;
- Eleger os titulares de Órgãos Sociais (designando também o Presidente de cada um destes órgãos);
- Gerir as atividades da Sociedade e assegurar a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objetivo social;
- Emitir pareceres acerca do Orçamento, do Balanço e das Contas anuais.

Anualmente é elaborado o “Plano de Atividades e Orçamento”, cuja execução é objetivo de relatórios trimestrais e relatório anual, analisados pelo Conselho de Administração.

Até 31 de julho de 2018, o Conselho de Administração era composto pelo Presidente e por dois Vogais não executivos que acompanham e avaliam continuamente a gestão da empresa. Após esta data, o Conselho de Administração passou a ser constituído somente pelos dois Vogais não executivos, conforme Deliberação Unânime n.º 32, de 20 de julho de 2018.

A função da Administração é supervisionada pelas Tutelas, cabendo a fiscalização das contas dos exercícios ao Fiscal Único.

O controlo financeiro da empresa está submetido à jurisdição e controlo do Tribunal de Contas e da IGF – Inspeção-Geral de Finanças, e beneficia igualmente do acompanhamento permanente da 3.ª Delegação da Direção-Geral do Orçamento.

A empresa dispõe de uma Estratégia Empresarial Integrada, em concreto, o Masterplan (2005), e de processos, políticas e procedimentos definidos pelo Conselho de Administração para garantir a disponibilidade de informação financeira e de gestão fiável, o mais completa possível, um desempenho eficiente e rentável da atividade, e o respeito de todas as leis e regulamentos aplicáveis.

Os contratos públicos e os projetos com financiamento europeu são também alvo de auditoria por parte das respetivas Autoridades de Gestão.

Os Estatutos da Porto Vivo, SRU são alterados de acordo com o Código das Sociedades Comerciais e aprovados em Assembleia Geral, tal como consta na alínea e) do n.º 1 do art.º 9.º dos Estatutos da empresa. De acordo com o previsto no n.º 4 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Pessoas, órgãos e/ou comissões responsáveis pela auditoria interna e/ou pela implementação de sistema de gestão e controlo de risco.

O organograma organizacional (de 2014) da Porto Vivo, SRU explana as funções atribuídas às diversas direções, entre as quais as referentes a atividades de controlo interno, que de forma integrada e com reporte ao Conselho de Administração, compõem o sistema de controlo interno em vigor na empresa.

De acordo com o referido documento, compete ao Gabinete Jurídico da Porto Vivo, SRU as seguintes funções:

- Assegurar os serviços jurídicos de apoio à Administração e aos diversos serviços da Porto Vivo, SRU, nomeadamente em matéria de representação judicial, assessoria jurídica e solicitadoria;
- Análise e estudo de toda a legislação que conforma a atividade da Sociedade, quer no âmbito do Direito Administrativo, quer no âmbito do Direito Civil, Laboral e Fiscal, e com especial destaque para o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana;
- Análise e definição dos procedimentos legais inerentes a todo o processo de reabilitação urbana;
- Assegurar a implementação dos instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana e de execução das políticas urbanísticas em que a Porto Vivo, SRU está legalmente investida ou que lhe foram delegadas pelo Município.

À Direção Administrativa e Financeira, liderada pela Diretora Dr.ª Vera Ladeira, cabe a coordenação e orientação das funções dos elementos que a integram, assegurando:

- A gestão administrativa, financeira e orçamental, a gestão fiscal e contabilística, bem como dos recursos humanos, sistemas de informação, manutenção e logística, assegurando a preparação e elaboração de relatórios informativos de apoio à decisão interna e de comunicação com agentes externos;

- A gestão do processo de captação de financiamento e investimento ao nível nacional e internacional.

Constituem funções da Direção de Planeamento e Gestão Operacional, cujo Diretor é o Arq.º Paulo Valença, o seguinte:

- Reportar à Administração e estabelecer a ligação à estrutura técnica dependente;
- Interagir sistematicamente com a Direção Jurídica e com a Direção Administrativa e Financeira;
- Coordenar as atividades desenvolvidas pelos Núcleos de Planeamento Urbanístico, de Licenciamento e Fiscalização, de Execução de Obras, pelo Gabinete do Centro Histórico e pela LRU;
- Garantir e promover a manutenção e conservação do edificado propriedade da Sociedade;
- Participar nas candidaturas a promover no âmbito do período de programação financeira comunitária 2014/2020 ou decorrentes de outros instrumentos de apoio à execução de projetos integrados ou de apoio específico à reabilitação urbana;
- Manter a gestão operacional dos Programas de Ação e Operações que se enquadram no período de programação financeira comunitária 2007/2013;
- Coordenar a criação de parcerias de investimento e de procedimentos para aquisição de edifícios.

3. Plano estratégico e de política de risco da sociedade.

A política de risco da Sociedade, objetivada no “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), torna possível compreender quais os riscos e conseqüentes políticas adotadas que são considerados no exercício da atividade da empresa.

Tal como descrito na alínea 3) do ponto A no capítulo V, a Porto Vivo, SRU consciente de que a corrupção e os riscos conexos são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, e criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos.

Os riscos identificados no PPRGRCIC são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa;
- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;
- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;

- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;
- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros;
- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo;
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam, quer que a avaliação dos trabalhadores seja leva levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes;
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;

- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;
- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção, e armazenagem de bens e produtos;
- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

No mesmo "Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas" (PPRGRCIC) constituem políticas preventivas e de antifraude:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes;
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento;

- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;
 - A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
 - A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
 - A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;
 - A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
 - No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento;
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades;

- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização, em local visível e acessível o público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;
- Disponibilização de formulários-tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento;
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação;
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço;
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

4. Explicitação das relações de dependência hierárquica e/ou funcional face a outros órgãos ou comissões da sociedade.

Tal como o exposto na alínea 2 do presente ponto B, a gestão de riscos encontra-se implementada e incorporada na Sociedade de uma forma transversal, sendo o organograma organizacional que explicita as relações de dependência hierárquica e/ou funcional o representado na Figura 20 da página 218: Organograma da Porto Vivo, SRU.

5. Existência de outras áreas funcionais com competências no controlo de riscos.

As áreas funcionais com competência e responsabilidades no âmbito do controlo de riscos foram referidas e assinaladas anteriormente, na alínea 2.

6. Identificação e descrição dos principais tipos de riscos (económicos, financeiros, operacionais e jurídicos) a que a Sociedade se expõe no exercício da atividade.

Os riscos foram previamente descritos no ponto 3 das subsecções A e B do presente capítulo V.

Não obstante, os principais riscos transversais, sendo eles económicos, financeiros, operacionais ou jurídicos, são facilmente relacionáveis com as ameaças inerentes à atividade da empresa e também com as forças, fraquezas e oportunidades, tal como é observável na Figura 19 da página 204: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU, em 2018.

7. Descrição do processo de identificação, avaliação, acompanhamento, controlo, gestão e mitigação de riscos.

No âmbito do “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC) poderá ser constituído um Grupo de Coordenação e Monitorização do Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, para coordenar a sua implementação, realizar reuniões periódicas de acompanhamento, e elaborar o relatório anual de execução do mesmo.

Em última análise, a implementação, a execução e a avaliação do PPRGRCIC são da responsabilidade do Conselho de Administração, que promoverá anualmente a elaboração do relatório de avaliação e a formulação de propostas de atuação.

Compete igualmente ao Conselho de Administração o envio do PPRGRCIC e dos relatórios acima referidos às entidades competentes.

8. Principais elementos do SCI e de gestão de risco implementados na sociedade relativamente ao processo de divulgação de informação financeira.

A Sociedade dispõe, devidamente segregadas as funções de elaboração de contas e relato financeiro, das funções de controlo de gestão. Em paralelo, reporta trimestralmente ao Revisor Oficial de Contas as demonstrações financeiras e os relatórios de informação de gestão, sendo o orçamento anual alvo, igualmente, de parecer por parte do mesmo.

Dando cumprimento à legislação em vigor, a Porto Vivo, SRU reporta trimestralmente informação financeira aos Acionistas e às Tutelas setorial e financeira, e outros organismos de informação financeira e da atividade operacional da empresa, como consta na Tabela 67: Identificação das Entidades Externas Destinatárias da Informação Financeira e Periodicidade.

Entidade	Informação	Periodicidade
MAMB	Mapa de Fundos Disponíveis	Mensal
DGO	Execução Orçamental e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Mapa dos Pagamentos em Atraso	Mensal
MAMB	Previsão Mensal de Execução	Mensal
DGO	Despesas com Pessoal	Mensal
DGO	Unidade de Tesouraria	Trimestral
DGO	Execução de Compromissos Plurianuais	Mensal
DGO	Balancete Analítico	Trimestral
DGAEP	Informação dos dados dos Recursos Humanos	Trimestral
ICI	Transações Imobiliárias	Semestral
DGO	Declaração de pagamentos em atraso	Anual
DGO	Declaração de recebimentos em atraso	Anual
DGO	Declaração de compromissos plurianuais assumidos	Anual
TC	Prestação de Contas	Anual

Tabela 67: Identificação das Entidades Externas Destinatárias da Informação Financeira e Periodicidade

A Sociedade está, igualmente, sujeita a inspeções e fiscalizações externas, nomeadamente da IGF e do Tribunal de Contas.

Os Relatórios de Gestão e Contas e os Planos de Atividades e Orçamentos anuais são publicados no *website* da Porto Vivo, SRU.

C. Regulamentos e Códigos

1. Regulamentos internos aplicáveis e regulamentos externos.

Não obstante a Sociedade dispor de diversas normas de funcionamento interno, não foi elaborado qualquer regulamento interno. No que concerne a regulamentos externos, a Sociedade tem vindo a adotar, nomeadamente no âmbito da cobrança de taxas e licenciamento, o Código Regulamentar do Município do Porto.

2. Códigos de conduta e Código de Ética.

A Sociedade elaborou o já referido “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17 de agosto de 2016 (cf. Ata n.º 1016). Neste âmbito, o PPRGRCIC estabelece um compromisso ético que determina que as relações que se estabelecem entre todos os membros da Porto Vivo, SRU assentam num conjunto de valores que definem a cultura organizacional da Sociedade e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

- Progresso e Sustentabilidade;
- Orgulho e Identidade;
- Responsabilidade e Transparência;
- Tradição e Património;
- Ousadia e Ambição.

3. Planos de Ação para prevenir fraudes internas e externas.

A empresa elaborou o suprarreferido “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17 de agosto de 2016 (cf. Ata n.º 1016).

D. Deveres especiais de informação

1. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de informação:

a) Prestação de garantias financeiras ou assunção de dívidas ou passivos de outras entidades.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/saldo-de-dividas-a-fornecedores>

b) Grau de execução dos objetivos fixados.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

c) Planos de atividades e orçamento, anuais e plurianuais.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

d) Orçamento anual e plurianual.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

e) Documentos anuais de prestação de contas.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

f) Relatórios trimestrais de execução orçamental acompanhados dos relatórios do órgão de fiscalização.

Não aplicável.

2. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de transparência.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

E. Sítio da Internet

1. Endereço(s) utilizado(s) na divulgação de elementos sobre a empresa:

a) Sede e demais elementos mencionados no art.º 171.º do CSC.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt>

b) Estatutos e regulamentos de funcionamento dos órgãos.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/Estatutos>

c) Titulares de órgãos sociais e outros órgãos estatutários e respetivos elementos curriculares, bem como as respetivas remunerações e outros benefícios.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/orgaos-sociais>

d) Documentos de prestação de contas anuais.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

e) Obrigações de serviço público a que a empresa está sujeita.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/apresentacao>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/missao-e-estrategia>

f) Modelo de financiamento subjacente e os apoios financeiros recebidos do Estado nos últimos três exercícios.

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

|| VI. Remunerações

A. Competência para a Determinação

1. Competência para a determinação da remuneração dos órgãos sociais:

De acordo com os art.ºs 1.º, 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na versão dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e/ou como membro de conselho diretivo de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o Decreto-Lei n.º 8/2012 estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-Ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.

No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de $\frac{1}{4}$ da remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação. Não

obstante, os Vogais do Conselho de Administração em funções no período em análise não auferiram de quaisquer remunerações, uma vez que a Dr.ª Ana Cruz, ao exercer as funções por inerência, auferir o vencimento como Diretora da Delegação do IHRU, I.P., Porto; e o Arq.º Rui Loza não auferir vencimento, visto que está aposentado e, assim, impedido de receber qualquer remuneração pelo exercício do cargo de Vogal não executivo.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28.º do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro.

Nestes termos, e conforme previsto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9.º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU foi fixado pela Assembleia Geral, conforme Deliberação Unânime dos Acionistas n.º 23, de 9 de junho de 2014, nos seguintes montantes:

Remuneração dos membros dos Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

Cargo	Nome	Remuneração
Presidente	Dr. Augusto Lopes Cardoso	<i>Prescindiú</i>
Secretário	Dra. Vera Ladeira	<i>Prescindiú</i>

Tabela 68: Remunerações da Mesa da Assembleia Geral

Conselho de Administração

Cargo	Nome	Deliberação	Remuneração
Presidente	José Carlos Baptista do Nascimento e Silva	Deliberação unânime dos Acionistas n.º 23 de 09/06/2014	a)
Vogal	Rui Ramos Loza		b)
Vogal	Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz		c)

Tabela 69: Remunerações do Conselho de Administração

- a) Estatuto remuneratório dos Membros dos Órgãos Sociais indexado à Resolução do Conselho de Ministros n.º16/2012, de 14 de fevereiro, que determina os vencimentos dos Gestores Públicos das empresas do Grupo C, auferindo este o vencimento mensal de 4.578,20€, acrescido de despesas de representação no valor de 1.831,28€, sujeitos às reduções remuneratórias previstas na Lei 12-A/2010 de 30 de junho;
- b) Não auferem remuneração;
- c) Não auferem remuneração por exercer funções de vogal não executivo por inerência do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

2. Mecanismos adotados para prevenir a existência de conflitos de interesses, atuais ou potenciais, entre os membros de órgãos ou comissões societárias e a sociedade, designadamente na aprovação de despesas por si realizadas.

Os Membros de Conselho de Administração da Sociedade abstêm-se de intervir nas decisões que envolvem os seus próprios interesses, designadamente despesas por si realizadas.

3. Declaração dos membros do órgão de administração a referir que estes se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses.

Não obstante não existir declaração formal arquivada dos Membros de Conselho de Administração da Sociedade a referir que se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses, os mesmos não têm votado em decisões que envolvem os seus próprios interesses.

B. Comissão de Fixação de Remunerações

1. Composição da comissão de fixação de remunerações.

Não existe.

C. Estrutura das Remunerações

1. Descrição da política de remuneração dos órgãos de administração e de fiscalização.

Nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9.º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU foi fixado em Assembleia Geral de Acionistas, conforme deliberações unânimes n.º 23 e 24, ambas de 9 de junho de 2014.

2. Modo como a remuneração é estruturada de forma a permitir o alinhamento dos interesses dos membros do órgão de administração com os interesses de longo prazo da Sociedade.

De acordo com os art.ºs 1.º, 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na versão dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e ou como membros de conselhos diretivos de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o Decreto-Lei n.º 8/2012, estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-Ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.

No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de ¼ da

remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28.º do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012, de 18 de janeiro.

3. Componente variável da remuneração, critérios de atribuição e informação sobre eventual impacto da avaliação de desempenho nesta componente.

Não aplicável.

4. Diferimento do pagamento da componente variável da remuneração, com menção do período de diferimento.

Não aplicável.

5. Parâmetros e fundamentos definidos no contrato de gestão para efeitos de atribuição de prémio.

Não aplicável.

6. Regimes complementares de pensões ou de reforma antecipada para os administradores.

Não aplicável.

D. Divulgação das Remunerações

1. Montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de administração da sociedade.

José Carlos Baptista do Nascimento e Silva, nomeado Presidente Conselho de Administração em 30 de março de 2017 e tendo renunciado ao cargo com efeitos a 31 de julho de 2018, auferiu um vencimento de 50.147,24€, no ano de 2018, de acordo com a seguinte composição:

- Vencimento – 30.445,03€
- Subsídio de Férias – 4.349,29€
- Subsídio de Natal – 2.526,16€
- Subsídio de Alimentação – 648,72€
- Despesas de Representação – 12.178,04€.

2. Montantes pagos por outras sociedades em relação de domínio ou de grupo ou que se encontrem sujeita a um domínio comum.

Não aplicável.

3. Remuneração paga sob a forma de participação nos lucros e/ou de pagamento de prémios.

Não aplicável.

4. Indemnizações pagas ou devidas a ex-administradores executivos relativamente à cessação das suas funções durante o exercício.

Não aplicável.

5. Indicação do montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de fiscalização da sociedade.

Os honorários auferidos pelo Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único em 2018 são no valor de 15.000€, cf. Deliberação Unânime n.º 24, de 9 de junho de 2014.

6. Indicação da remuneração no ano de referência dos membros da Mesa da Assembleia Geral.

Os atuais membros da Mesa da Assembleia Geral prescindiram de receber qualquer valor pelo exercício destas funções.

|| VII. Transações com partes Relacionadas e Outras

1. Mecanismos implementados pela Sociedade para efeitos de controlo de transações com partes relacionadas.

As transações com os Acionistas estão contratualizadas e processam-se de acordo com as respetivas condições fixadas contratualmente.

2. Informação sobre outras transações:

a) Procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços.

Os procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços são sempre realizados de acordo com as normas da contratação pública e os procedimentos correram sempre ou por correio eletrónico ou pela plataforma eletrónica Acingov.

Todos os ajustes diretos foram registados no portal: base.gov.

b) Universo das transações que não tenham ocorrido em condições de mercado.

Não houve transações ocorridas fora das condições de mercado.

c) Lista de fornecedores com transações com a empresa que representem mais de 5% dos fornecimentos e serviços externos (no caso de ultrapassar 1 milhão de euros).

Não aplicável.

VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental

1. Estratégias adotadas e grau de cumprimento das metas fixadas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e o Município do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foi definido como um dos principais objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015 – 2019) o seguinte:

- Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos, garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período.

Desta forma, pretende-se, assim, garantir o reequilíbrio operacional, a regularização de serviços de dívida, e a redução do endividamento, com o início da execução do Contrato-Programa a vigorar por um período de cinco anos.

Não obstante, o Relatório de Gestão de 2018, inserido no Relatório & Contas de 2018, apresenta, no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental.

2. Políticas prosseguidas com vista a garantir a eficiência económica, financeira, social e ambiental e a salvaguardar normas de qualidade.

As políticas prosseguidas durante o exercício são descritas em detalhe no âmbito do Relatório de Atividades e Relatório de Contas de 2018.

3. Forma de cumprimento dos princípios inerentes a uma adequada gestão empresarial:

a) Política de responsabilidade social:

O ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional do Relatório de Gestão de 2018 apresenta uma descrição sucinta das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política de responsabilidade social e de desenvolvimento sustentável.

b) Políticas adotadas para a promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial:

O Relatório de Gestão de 2018 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial.

c) Planos de Igualdade:

A Igualdade entre Mulheres e Homens, ou Igualdade de Género, significa igualdade de direitos e liberdades para a igualdade de oportunidades de participação, reconhecimento e valorização de mulheres e de homens, em todos os domínios da Sociedade: político, económico, laboral, pessoal e familiar.

A Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, de forma a eliminar quaisquer tipos de discriminações entre homens e mulheres.

d) Princípio da Igualdade de Género:

O Código de Ética, aprovado em reunião de Conselho de Administração de dia 9 de junho de 2016 (cf. Ata n.º 1011), explora e desenvolve o tema da igualdade de género de forma mais incisiva, resultando na promoção da divulgação interna do mesmo, de acordo com as políticas públicas enquadradas nos compromissos assumidos por Portugal com várias instâncias internacionais.

Não obstante, a Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, como é evidente, nomeadamente, na forma de contratação dos seus recursos humanos.

De salientar, igualmente, que a Sociedade sempre pugnou para que haja uma harmoniosa conciliação entre a vida profissional pessoal e familiar de todos os seus colaboradores.

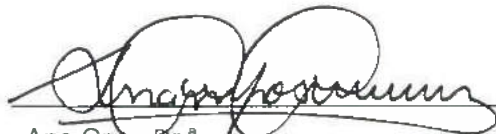
|| IX. Avaliação do Governo Societário

1. Cumprimento das recomendações recebidas relativamente à estrutura e prática de governo societário:

a) Cumprimento da recomendação:

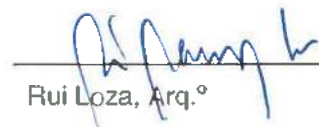
Foram cumpridas as recomendações expressas nos “Memorandos de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da Sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinados a 8 de maio de 2014 e 31 de julho de 2015.

O Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU



Ana Cruz, Dr.ª

Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza, Arq.º

Vogal do Conselho de Administração

~~RL~~
RL

ANEXO AO RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

RL

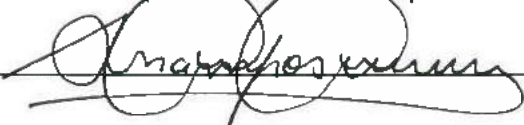
**DECLARAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
PREVISTAS NO N.º 1 DO ART.º 52.º DO DECRETO-LEI N.º
133/2013**

DECLARAÇÃO

Eu, **Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz**, portadora do Cartão do Cidadão n.º 10313714 9 ZX1 válido até 12/12/2027, declaro que para os fins e efeitos previstos no n.º1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., Sociedade na qual cargo exerço o cargo de Vogal não Executivo do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 15 de fevereiro de 2019

(Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz)

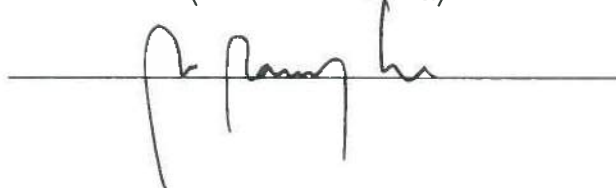


DECLARAÇÃO

Eu, **Rui Ramos Loza**, portador do Cartão do Cidadão n.º 00973830 4ZX4 válido até 21/05/2022, declaro que para os fins e efeitos previstos no n.º 1 do artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., Sociedade na qual cargo exerço o cargo de Vogal não Executivo do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 15 de fevereiro de 2019

(Rui Ramos Loza)



Handwritten signature and initials in blue ink.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 (que evidencia um total de 14.931.799,41 euros e um total de capital próprio de 3.618.259,22 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 426.297,68 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio, a demonstração dos fluxos de caixa e os mapas de execução orçamental, que evidenciam um total de 3.020.857,44 euros de despesa paga e um total de 8.007.537,48 euros de receita cobrada, relativos ao ano findo naquela data, e as notas explicativas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. em 31 de dezembro de 2018 e o seu desempenho financeiro e a execução orçamental relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para as Administrações Públicas (SNC-AP).

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme descrito na 1.2 das notas explicativas às demonstrações financeiras, a Entidade adotou o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) em 2018, pela primeira vez. De modo a assegurar a comparabilidade, as demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2017 foram reexpressas, de acordo com o normativo referido, do que resultou um impacto negativo no montante de 9.002,16 euros no total de balanço e no total do capital próprio, decorrente do desconhecimento de ativos fixos tangíveis.

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



Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;



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

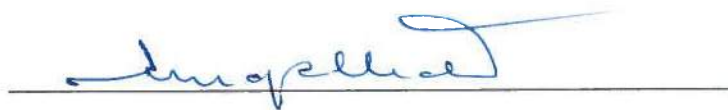
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 28 de fevereiro de 2019



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



122

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

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

Senhores Acionistas,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

2 - RELATÓRIO

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



1

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

3 - PARECER

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

- 3.1 Que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018;
- 3.2 Que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 Que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade e dela tirem as conclusões referidas no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Porto, 28 de fevereiro de 2019

O Fiscal Único



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

