

TLL
S&A



Relatório e Contas

3.º Trimestre de 2018

Porto, 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

TZL



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

Relatório e Contas do 3.º Trimestre de 2018

Aprovado em Conselho de Administração em 27 de novembro de 2018

Índice

SUMÁRIO EXECUTIVO	13
I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 3.º TRIMESTRE DE 2018	19
1. Introdução	21
2. Assembleia Geral	21
3. Intervenção Física no Território	23
3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	23
3.1.1. Operação Sé	24
3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	24
3.1.2. Operação Clérigos	27
3.1.3. Operação Vitória	28
3.1.4. Operação Santa Clara	29
3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	30
3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	31
3.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	33
4. Intervenção Imaterial	34
4.1. Loja da Reabilitação Urbana	34
4.2. Divulgação do Projeto	34
4.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	36
5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	39
5.1. Projeto “2nd Chance”	39
5.2. Projeto AtlaS.WH	41
5.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	42
5.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	42
6. Síntese Final	43
II – RELATÓRIO DE CONTAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2018	45
1. Introdução	47
2. Processo de Reabilitação Urbana	48
2.1. Intervenção no Território	51
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	51
2.1.1.1. Operação Sé	51
a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	51
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	52

2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores	53
a) Quarteirão Corpo da Guarda	53
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	54
2.1.2.1. AIP Aliados	54
a) Quarteirão D. João I	54
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	54
b) Quarteirão Carlos Alberto	54
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	55
2.2.1. Operação Sé	55
3. Situação Patrimonial	57
3.1. Ativo não Corrente	57
3.2. Ativo Corrente	58
3.2.1. Inventários	58
3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes	59
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	59
3.2.4. Outras Contas a Receber e Diferimentos	59
3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários	60
3.3. Passivo	61
3.3.1. Reabilitação Urbana	62
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	63
3.3.1.2. Fornecedores	63
3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar	64
3.3.2. Estrutura	64
4. Apuramento de Resultados	65
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	65
4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas	66
4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	67
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	67
4.1.4. Provisões	68
4.1.5. Outros Rendimentos e Ganhos	68
4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos	69
4.1.7. Gastos com o Pessoal	70
4.1.8. Outros Gastos	72
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	72
4.3. Resultado antes de Impostos	72
4.4. Resultado Líquido do Período	73

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	75
EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO	79
3.º TRIMESTRE DE 2018	
1. Introdução	81
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	81
3. Execução Orçamental	85
a. Despesas	85
b. Receitas	87
c. Resultado Orçamental	88

Índice de Tabelas

TABELA 1: ESTADO-DA-ARTE, A 30 DE SETEMBRO DE 2018, DAS OPERAÇÕES DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO	27
TABELA 2 RESUMO DA ATIVIDADE DE LICENCIAMENTO, 30 DE SETEMBRO DE 2018	31
TABELA 3 INDICADORES DE COMERCIALIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS PARCELAS SOB PROPRIEDADE DA PORTO VIVO, SRU	33
TABELA 4 N.º TOTAL DE ATENDIMENTOS DA LRU, POR TIPO DE ATENDIMENTO, ATÉ AO 3º TRIMESTRE DE 2018	34
TABELA 5: IMPACTO CONTABILÍSTICO ACUMULADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE INTERVENÇÃO	50
TABELA 6: SÍNTESE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO "VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA", CANDIDATA AO PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO NORTE – ON.2	52
TABELA 7: CARACTERÍSTICAS DO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	56
TABELA 8: ATIVO NÃO CORRENTE	58
TABELA 9: DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	60
TABELA 10: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	66
TABELA 11: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	68
TABELA 12: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	70
TABELA 13: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA DE GASTOS COM PESSOAL	71
TABELA 14: BALANÇO	77
TABELA 15: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS	78
TABELA 16: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO ORÇAMENTADO E APURADO	84

Índice de Figuras

FIGURA 1 - PLANTA DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO	23
FIGURA 2 SUB-OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DO PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO PATRIMÓNIO MUNDIAL	24
FIGURA 3: PONTO DE SITUAÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO, A 30 DE SETEMBRO DE 2018	26
FIGURA 4: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES LÓIOS E FLORES SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	28
FIGURA 5: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES SÃO BENTO DA VITÓRIA, VITÓRIA, MISERICÓRDIA E D. LOPO SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	29
FIGURA 6: PLANTA DA OPERAÇÃO SANTA CLARA	30
FIGURA 7: VISITA À OPERAÇÃO SANTA CLARA” – DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	35
FIGURA 8 - ARQUITETAS HOLANDESAS RESPONSÁVEIS PELO PROJETO "IMAGINE PORTO"	37
FIGURA 9: ENCONTRO DA REDE DE PARCEIROS DO PROJETO “ATLAS WH – INTERREG ATLANTIC AREA 2014-2020” NA CIDADE DO PORTO.	38
FIGURA 10: REUNIÃO DO PROJETO “ATLAS WH – INTERREG ATLANTIC AREA 2014-2020” NA CIDADE DO PORTO	41
FIGURA 11: CARACTERIZAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ATUAIS	90

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1: SÍNTESE DO GRAU DE COMERCIALIZAÇÃO/ARRENDAMENTO DE FRAÇÕES REABILITADAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	49
GRÁFICO 2: CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS NO ÂMBITO DA EXECUÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	53
GRÁFICO 3: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE	62
GRÁFICO 4: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE – REABILITAÇÃO URBANA	62
GRÁFICO 5: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO: 2017 E 2018	67
GRÁFICO 6: COMPARAÇÃO ENTRE A DESPESA ORÇAMENTADA E A DESPESA PAGA	86
GRÁFICO 7: COMPARAÇÃO ENTRE A RECEITA ORÇAMENTADA E A RECEITA OBTIDA	87
GRÁFICO 8: RECEITAS, DESPESAS E DÉFICE ORÇAMENTAL	89

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABC** – Área Bruta Construída
- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** – Banco Europeu de Investimento
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CMP** – Câmara Municipal do Porto
- 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
- IF** – Instrumento Financeiro
- IGF** – Inspeção-Geral de Finanças
- IHRU** – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- JESSICA** – Acrónimo inglês de “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”
- LRU** – Loja de Reabilitação Urbana
- NRAU** - Nova Lei do Arrendamento Urbano
- ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- QREN** – Quadro de Referência Estratégica Nacional
- RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal
- SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana
- UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

RL


SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE ATIVIDADES

O Relatório de Atividades do terceiro trimestre de 2018 apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido no Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde se encontra em curso a empreitada da operação C, cuja data de conclusão prevista neste momento é de final de outubro de 2018. Salienta-se 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 deste trimestre, a Porto Vivo, SRU apenas mantém as referidas competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

Tendo em consideração o processo de municipalização desta Sociedade em curso, é entendimento que não estão reunidas as condições necessárias para iniciar as Operações D e I. Não obstante, surgiram, em cada uma delas, hipóteses de avanço num sistema de parceria com investidores designadamente através de permuta dos prédios atuais por frações futuras resultantes da respetiva reabilitação. Estas hipóteses, em ambos os casos, encontram-se em fase de análise.

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste trimestre, ficaram concluídas as intervenções de demolições, escavações e contenções periféricas levada a cargo pelo parceiro privado. Em 21 de Junho de 2018 foi aprovada pela Porto Vivo, a alteração do prazo previsto para a conclusão da operação de Intervenção Conjugada, ou seja, foi aprovada a unificação das fases das operações de reabilitação, resultantes do Aditamento ao Contrato de Reabilitação e redução do prazo contratual global aí previsto em 522 dias, considerando-se, assim, que o termo do prazo contratual ocorrerá em 3 de Março de 2020. Realça-se que, o parceiro privado pretende ceder a posição contratual a terceiros, estando esta situação a ser analisada, não havendo ainda deliberação sobre a mesma.

Relativamente ao processo de reabilitação da parcela 6, parte integrante do Quarteirão Carlos Alberto, foram retomados procedimentos no sentido de concretizar o processo de reabilitação da parcela, através da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva

empreitada, da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta, bem como do envio àquelas entidades do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 para fazer face à despesa estimada para o presente ano. 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.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 86 alvarás de obra e 39 alvarás de utilização e foram rececionados 1167 requerimentos e 220 processos.

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 2652 atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado 23% do total e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos representou 77%.

No âmbito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a participação na celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que este ano se celebrou no dia 24 de março.

Relativamente aos trabalhos conduzidos pelo 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, durante os primeiros três trimestres de 2018, foi concluído o Projeto “2nd Chance” do Programa URBACT III, com a realização de diversas atividades na Área de Intervenção de Santa Clara. Relativamente ao projeto AtlaS.WH, realizou-se o primeiro encontro da rede de parceiros, na Porto e uma reunião em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico. A Porto Vivo, SRU participou ativamente na elaboração de um modelo de diagnóstico para cada um dos “locais” património mundial constantes desta rede de cidades, assumindo também a realização do diagnóstico do Centro Histórico do Porto. Efetuou-se ainda, em cooperação com o Município do Porto e com as outras cidades parceiras, tarefas ligadas à 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 até final do terceiro trimestre 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 período homólogo 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, da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta, bem como do envio àquelas entidades do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 para fazer face à despesa estimada para o presente ano. 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, 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, registo este que permitiu que o resultado líquido da Porto Vivo, SRU alcançasse no período o valor negativo de apenas 156.809,47€.

De destacar, adicionalmente, que a avocação de competências pelo Município do Porto (aprovada em reunião do Executivo Municipal de 6 de março de 2018 e deliberada em Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018) traduziu-se num decréscimo do número de processos de licenciamento emitidos/cobrados no terceiro trimestre deste ano, não obstante não se registar, até à data, um impacto no total acumulado face ao verificado em 2017.

R/L



I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 3.º TRIMESTRE DE 2018

1. Introdução

O presente Relatório de Atividades apresenta o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, nos primeiros três trimestres de 2018, sendo de destacar 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, há a destacar o trabalho desenvolvido pela Loja de Reabilitação Urbana (LRU), pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto, e 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 DE aprovado e apesar da avocação das competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana relativas à ARU CHP pelo Município do Porto, no final do 1º semestre, registaram-se, neste período, 86 alvarás de obra e 39 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1167 requerimentos e 220 processos.

2. Assembleia Geral

Foi realizada, no dia 19 de março de 2018, a Assembleia Geral anual desta Sociedade, estando representada a totalidade do capital social, através da presença dos Representantes dos acionistas IHRU, IP 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, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade e eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2017, este foi aprovado por unanimidade. Passando ao segundo ponto da ordem de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que os trabalhos fossem interrompidos pelo fato 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. Tendo sido aprovado por unanimidade pelos Senhores Acionistas interromper os trabalhos da sessão.

No dia 10 de abril de 2018, os acionistas IHRU, IP e Município do Porto, deliberaram, nos termos e ao abrigo do disposto na primeira parte do número 1 do artigo 54º 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.

Assim, encontra-se ainda por deliberar o ponto 4 da ordem de trabalhos da Assembleia Geral de 19 de março de 2018, “ Eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato”.

3. Intervenção Física no Território

Nesta secção apresentam-se os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (cf., Figura 1), ao longo do 3º trimestre de 2018, e está organizada tendo em conta as Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do DL 104/2004, dada a avocação de competências pelo Município do Porto em final do primeiro semestre. Neste contexto, na Figura 1 abaixo identificada, estão ilustradas as atuais áreas territoriais de ação da Porto Vivo, SRU.



Figura 1 - Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado

|| 3.1. 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 2).



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

© Porto Vivo, SRU (2012)

3.1.1. Operação Sé

A Operação Morro da Sé, faz parte integrante da ARU do Centro Histórico, contendo onze Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

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

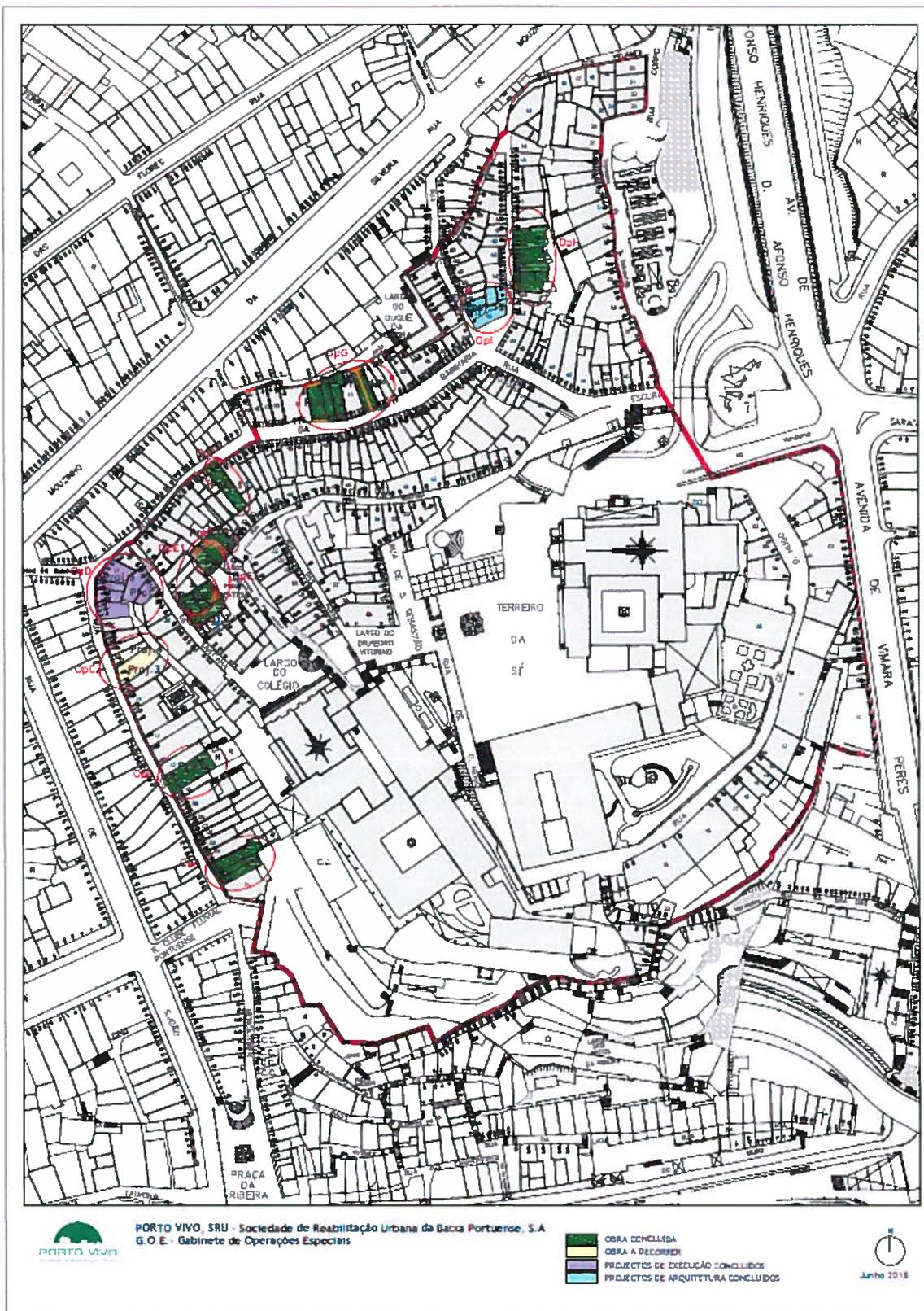
3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

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.

Neste 3º trimestre de 2018 encontra-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 adiada para final de novembro, estando, no entanto, a receção provisória da empreitada já concluída desde 19 de setembro de 2018.

Considerando o processo de municipalização desta Sociedade em curso, é entendimento do Concelho de Administração, que não estão reunidas as condições necessárias para iniciar as Operações D e I. Não obstante, surgiram, em cada uma delas, hipóteses de avanço num sistema de parceria com investidores designadamente através de permuta dos prédios atuais por frações futuras resultantes da respetiva reabilitação. Estas hipóteses, em ambos os casos, encontram-se em fase de análise.



© PORTO VIVO, SRU (2016)

Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de setembro de 2018

Apresenta-se na tabela seguinte o estado-da-arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo. Programa de Realojamento Definitivo.

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	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	3º trimestre de 2018	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		-	-	-

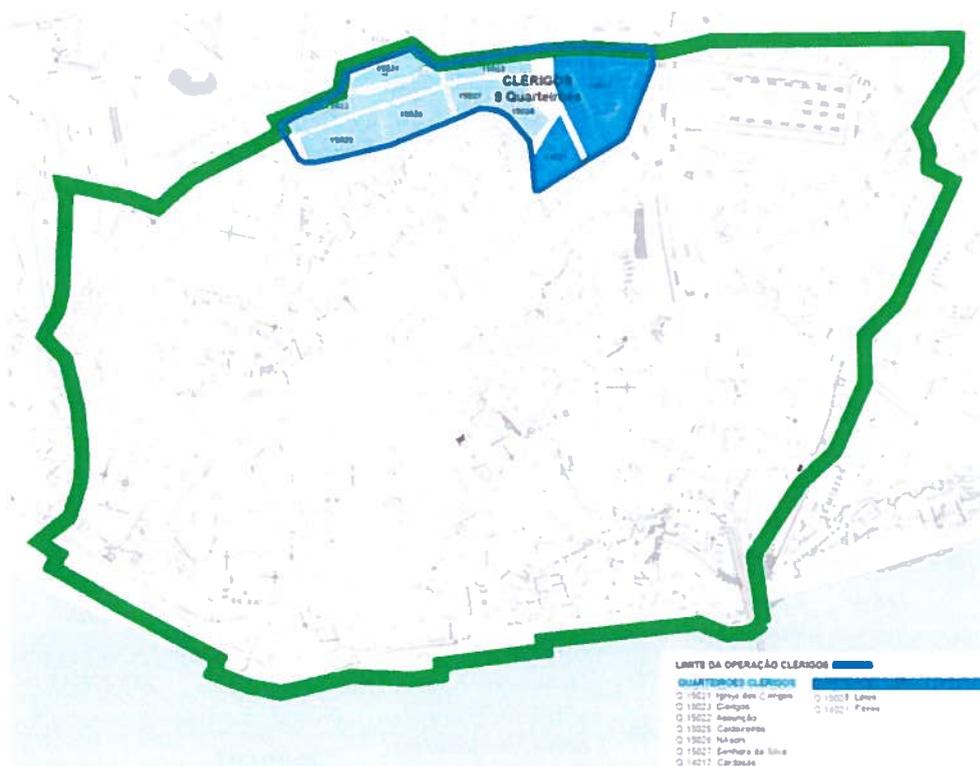
Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

Tabela 1: Estado-da-Arte, a 30 de setembro de 2018, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

3.1.2. 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 deste ano, 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.

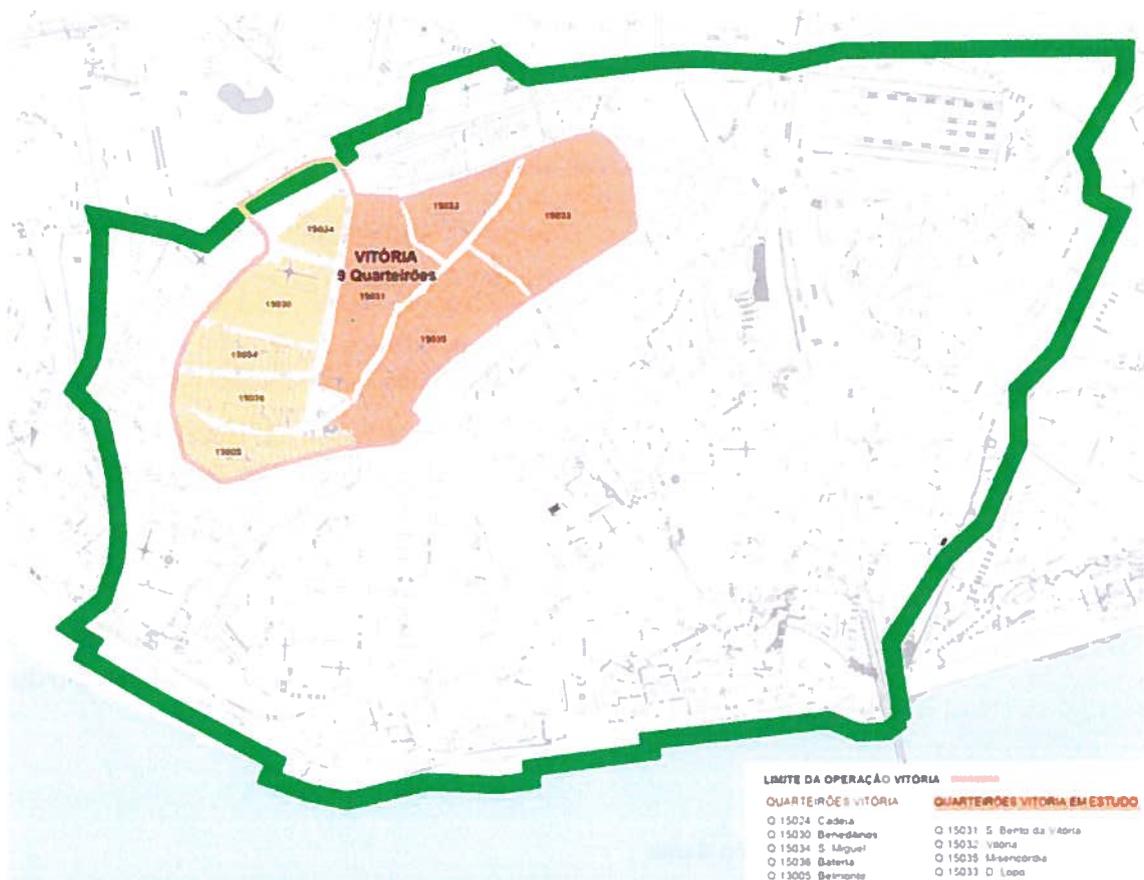


© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 4: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

3.1.3. Operação Vitória

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

3.1.4. Operação Santa Clara

Durante o primeiro semestre de 2018, concluiu-se o Programa de Ação de Santa Clara, realizado no âmbito da parceria do 2nd Chance / 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 irá ser preparada a operacionalização do Plano de Ação Local, tendo em vista incentivar os investidores, os proprietários a investirem e a população residente a ser parte ativa na regeneração deste território do Centro Histórico.



© Porto Vivo, SRU (2015)

Figura 6: Planta da Operação Santa Clara

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.

3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção 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 foi aprovada pela Porto Vivo, a alteração do prazo previsto para a conclusão da operação de Intervenção Conjugada, ou seja, foi aprovada a unificação das fases das operações de reabilitação, resultantes do Aditamento ao Contrato de Reabilitação e redução do prazo contratual global ai previsto em 522 dias, considerando-se, assim, que o termo do prazo contratual ocorrerá em 3 de Março de 2020. Realça-se ainda 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, tendo, para o efeito, solicitado um parecer jurídico externo.

Relativamente ao processo de reabilitação da parcela 6, parte integrante do Quarteirão

Carlos Alberto, foram retomados procedimentos no sentido de concretizar o processo de reabilitação da parcela, através da submissão, à Tutela e às Finanças, do pedido de autorização para assunção de compromisso plurianual para a realização da respetiva empreitada, da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta, bem como do envio àquelas entidades do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 para fazer face à despesa estimada para o presente ano. 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. De relevar que, no sentido de facilitar o processo de alienação das mesmas, encontra-se em análise a possibilidade de alteração do uso destas frações.

|| 3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

De acordo com a Tabela 2, nos três primeiros trimestres de 2018, contabilizaram-se 86 alvarás de obra e 39 alvarás de utilização. Foram ainda rececionados um total de 1167 requerimentos e 220 processos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
3.º Trimestre 2017	92	40	1203	261
3.º Trimestre 2018	86	39	1167	220
Δ %	-7%	-3%	-3%	-16%

Tabela 2 Resumo da Atividade de Licenciamento, 30 de setembro de 2018

Como se pode verificar na tabela anterior, regista-se uma diminuição nos licenciamentos emitidos pela sociedade. Esta situação deriva da avocação de competências, já anteriormente mencionada, levada a cabo por parte do Município do Porto, ficando a Porto Vivo, SRU limitada à emissão de licenciamentos apenas para as áreas com Documento Estratégico aprovado.

T2L




Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

	Descritivo	Fórmula
o	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$
	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$
o no te	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$
no te	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$
o	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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} *$
de	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	$\frac{\sum_{i=0}^n n. \text{ }^{\circ} \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$

Tabela 3 Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU

4. 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.

|| 4.1. Loja da Reabilitação Urbana

Nos primeiros três trimestres de 2018, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 2652 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2017 3º Trimestre	2018 3º Trimestre
Informações Gerais e Património	578	618
Incentivos e Financiamento	1883	2034
Total	2461	2652

Tabela 4 N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, até ao 3º trimestre de 2018

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou 23% do total, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos à reabilitação representou 77%.

|| 4.2. Divulgação do Projeto

Durante os três primeiros trimestres 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 da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que este ano se celebrou no dia 24 de Março, a Porto Vivo, SRU associou-se mais uma vez a este evento com a preparação de visita à operação Santa Clara, no âmbito do projeto 2nd Chance do URBACT III, que contou com 40 inscrições.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 7: Visita à operação Santa Clara” – Dia nacional dos Centros Históricos

Relativamente ao Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU participou em 8 sessões, que contaram com a presença de 43 alunos.

Durante os três primeiros trimestres de 2018, realizaram-se duas entrevistas, ao PortoNet e ao Público. Foram também publicadas 67 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.

Conferências e Seminários

- Participação 16ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO e 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.
- 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.

Apresentações

- Apresentações na Escola EB2,3 Manoel de Oliveira e na Escola EBS Rodrigues de Freitas, sobre o tema “O Meu Porto é Património Mundial” no âmbito do Projeto 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;

4.3. 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, cujos serviços são assegurados por força do Protocolo celebrado com o Município do Porto.

Durante os três primeiros trimestres de 2018, 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.

No âmbito da execução do projeto Atlas WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020, o GGCH participou na organização do primeiro encontro da rede de parceiros, que se realizou no Porto

nos dias 30 e 31 de janeiro e da reunião de 14 de fevereiro em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico. Já no decorrer do terceiro trimestre foi efetuada a revisão da referida análise de diagnóstico. Efetuaram-se também, reuniões relacionadas com o plano de comunicação do projeto para a criação do logotipo, website, newsletters e modelos de relatórios e estudos.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU participou em 8 sessões, envolvendo de 43 alunos. Ainda neste âmbito, foi inaugurada na Casa Tait a exposição dos trabalhos finais de ano letivo 2017-2018 do projeto. As atividades desenvolvidas dentro e fora das escolas têm como objetivo promover a consciência sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

Salienta-se ainda, a realização da 16ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO e que teve lugar na Biblioteca Municipal de Elvas. Nesta reunião o GCCH não teve possibilidade de se deslocar a Elvas, pelo que só 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”.

No período de referência deste relatório, procedeu-se também ao acompanhamento do estágio de três arquitetas holandesas da UNESCO Chair da T/eEindhoven, por intermédio da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto. Em 13 de julho ocorreu a apresentação pública do projeto “Imagine Porto”, relativo ao trabalho desenvolvido no período de estágio efetuado no Porto. Este trabalho continuará a ser desenvolvido até ao próximo ano.



Figura 8 - 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 V. N. Gaia, e a participação de municípios da Alemanha, França e Itália, relativo à candidatura de cinco pontes metálicas de grande arco da Europa a Património Mundial da Humanidade.

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.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 9: Encontro da rede de parceiros do projeto “Atlas WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto.

Salienta-se ainda 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 da Operação C, do projeto 3 do Morro da Sé e na realização de vistorias NRAU e elaboração de relatórios, 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.

5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

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

|| 5.1. Projeto “2nd Chance”

O Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants” é liderado pela cidade de Nápoles e conta 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 será descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, ou ainda complexos de edifícios ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto, será desenvolvido um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podem 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 onde será desenvolvido este projeto a nível local, juntando futuramente parceiros estratégicos no âmbito do Grupo Local URBACT (GLU) a criar

Ao longo deste período foram realizadas as seguintes atividades:

- 5 reuniões de trabalho do Grupo de Ação Local para desenvolvimento/elaboração do Plano de Ação Local (PAL);
- 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;
- Desenvolvimento do logo de Santa Clara;

- 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;
- Realização de vistorias técnicas;
- Início da realização de um vídeo sobre Santa Clara e o projeto 2nd Chance, com filmagens de entrevistas aos moradores;
- Workshop participativo “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 exposição do PIAL, o encerramento da 2ª 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, de 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” é cofinanciado Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

Atualmente, o projeto encontra-se terminado, expectando-se que o Plano de Ação Local desenvolvido possa dar frutos no terreno, seguindo-se as estratégias preconizadas e desenvolvendo-se os projetos públicos e privados propostos.

|| 5.2. Projeto Atlas.WH

No ano de 2018, destaca-se a realização do primeiro encontro da rede de parceiros, na Porto nos dias 30 e 31 e janeiro e a reunião de 14 de fevereiro em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico.



© Porto Vivo, SRU (2018)

Figura 10: 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 desta rede de cidades, assumindo também a realização do diagnóstico do Centro Histórico do Porto.

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

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

|| 5.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da AdE Porto, pelo que se procura em todo o momento aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, desde logo, 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.

No decorrer deste exercício, a Porto Vivo participou na Assembleia Geral Ordinária da AdE Porto, cuja ordem de trabalhos foi: ponto 1- Alteração aos Estatutos – alteração da redação do artigo 2.º, n.º 1 – alteração da sede da Associação; ponto 2- Análise e aprovação do Relatório de Atividades e Contas 2017 e do parecer do Conselho Fiscal e ponto 3- Aplicação da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso.

|| 5.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

A Porto Vivo, SRU, foi associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT e 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.

Em janeiro, deste ano, foi realizada uma Assembleia Geral na qual foi deliberado a dissolução da Associação.

Atualmente 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.

6. Síntese Final

O Relatório de Atividades do terceiro trimestre de 2018, apresenta as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física, com especial destaque para as obras realizadas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescentando-se os projetos de foro imaterial e de divulgação do processo de reabilitação urbana. No respeitante ao trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto destaca-se os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde se encontra em curso a empreitada da operação C, cuja data de conclusão prevista neste momento é de final de outubro de 2018. Salienta-se ainda 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 deste trimestre, a Porto Vivo, SRU apenas mantém as referidas competências nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado. Relativamente à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 86 alvarás de obra e 39 alvarás de utilização e foram rececionados 1167 requerimentos e 220 processos.

O Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu 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, durante os primeiros três trimestres de 2018, foi concluído o Projeto "2nd Chance" do Programa URBACT III, com a realização de diversas atividades na Área de Intervenção de Santa Clara. Relativamente ao projeto AtlaS.WH, a Porto Vivo, SRU participou ativamente na elaboração de um modelo de diagnóstico para cada um dos "locais" património mundial constantes desta rede de cidades, assumindo também a realização do diagnóstico do Centro Histórico do Porto. Efetuou-se ainda, em cooperação com o Município do Porto e com as outras cidades parceiras, tarefas ligadas à comunicação e seleção de questões transversais a aprofundar globalmente.

126



**II – RELATÓRIO DE CONTAS DO
3.º TRIMESTRE 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 até final do terceiro trimestre 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 homólogo 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 em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2018” (aprovado pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017).

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 empreitada¹, da preparação das peças do procedimento concursal a lançar associado a esta, bem como do envio àquelas entidades do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 para fazer face à despesa estimada para o presente ano. 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 mesma², 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

¹ Na data de aprovação do presente relatório estas entidades já tinham autorizado a assunção deste compromisso.

² 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.

que se encontravam em curso, tendo em consideração as decisões favoráveis à Sociedade transitadas em julgado no presente ano.

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

2. Processo de Reabilitação Urbana

Até final do terceiro trimestre 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 78.400€, 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 5: 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€³.

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento 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 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

³ 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.

do empreendimento.

Além disso, e no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, das cinquenta e sete frações reabilitadas resultantes⁴, uma foi entregue à antiga 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 nove que entrarão em processo de arrendamento no próximo sorteio público a realizar (conforme previsto em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2019), uma é comercial e oito são habitacionais. De notar que do total das frações arrendadas, oito são referentes a realojamentos definitivos de famílias que residiam em parcelas expropriadas nesta área, 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 1: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção⁵

⁴ Frações pertencentes às operações B, E1, E2, F, G e H.

⁵ 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						
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas (2)	Imparidades (3)	Custo das Frações Arrendadas (4)	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)	Rendas Obtidas (12)	Resultado da Venda (13)
Quartelão Carlos Alberto	4 573 488,53	4 365 820,14	-	-	207.668,39	297 586,67	-	-	-	-	-	-	-
Quartelão das Cardosas	13 855 324,22	13 855 324,22	-	-	-	-4 778 755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quartelão Corpo da Guarda	3 205 458,92	2 237 731,84	-	987 727,28	-	-3 777,84	-	394 455,73	31 244,30	8 525,56	535.501,69	135 975,85	188.130,70
Quartelão D. João I	4 483 643,45	4 483 643,45	-	-	-	7 798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	8 025 784,84	80 299,70	13 129,01	4 010 364,80	3.921.971,13	-35.299,70	108 713,29	-	124 350,45	58 413,84	3.938.514,00	197 378,07	-
Prédio: R. Miragaia	323 902,48	71 918,47	-	251 986,01	-	-14 418,47	1 314,40	-	13 853,07	-	238.447,34	37 806,69	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	185.197,78	-	184.697,41	-	10 197,78	-	-	8.234,85	-	178.482,58	25.983,37	-
Total	34.817.477,43	25.259.833,48	13.129,01	5.414.775,50	4.129.839,52	-4.518.665,91	118.827,68	394.455,73	178.882,87	64.939,20	4.886.725,59	396.723,98	188.130,70

(unidade: euros)

Notas:

- (1): Investimento total realizado e afeto 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 Exmos. 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.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de permissão.
- (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.
- (11): Valor contabilizado na rubrica de "Propriedades de Investimento", referente a frações arrendadas/em processo de arrendamento.
- (12): Rendas 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 efetuadas ao longo dos exercícios.

Tabela 5: 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 Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e do Programa de Realojamento Definitivo, caracterizados especificamente nos pontos seguintes.

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

Não obstante este Programa estar totalmente encerrado desde o ano de 2015, o presente período 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 da execução da mesma:

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 30.09.2018	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Comparticipação 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 6: Síntese da Execução da Operação "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética", candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, até final do terceiro trimestre de 2018 foram contabilizadas despesas no valor aproximado de 107.200€, associadas ao desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se, neste total, o encargo aproximado de 91.300€ referente à execução da Operação C.

Conforme já apresentado no Gráfico 2: Contratos de Arrendamento Celebrados no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, 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 197.000€.

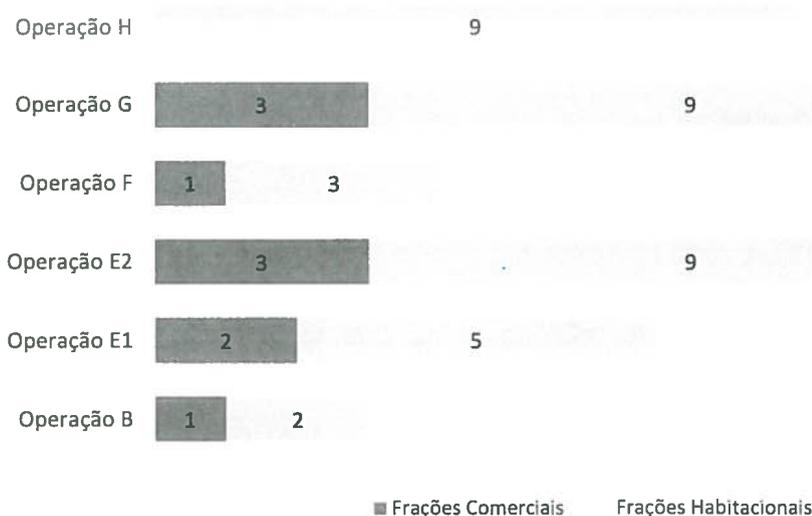


Gráfico 2: Contratos de Arrendamento Celebrados no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

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 535.501,69€. Apesar de representarem neste período um encargo de 1.365,22€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, no entanto, um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 20.917,75€. 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 será reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portfolio Imobiliário”⁶, 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 período de referência deste relatório, 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 já dada pela Tutela e pelas Finanças, bem como através do envio do pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 na respetiva despesa. Neste último caso a autorização está pendente apenas da parte das Finanças.

Não obstante, importa referir que ao longo deste período 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

⁶ Na presente data a Sociedade encontra-se a analisar o pedido de cedência de posição contratual por parte destes Parceiros Privados.

contrapartida pela aquisição do prédio. No quarto trimestre do presente ano espera-se concluir este processo, tendo em consideração que foi já solicitada autorização àquelas entidades para proceder ao pagamento do valor de 450.000€ através da aplicação de saldos transitados de 2017.

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 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 processo de alienação das mesmas, 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 terceiro trimestre de 2018, as características enunciadas na tabela seguinte.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Utilização Total ⁷	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.	8.547.781,84

⁷ Ao total dos pagamentos efetuados a 30 de setembro de 2018 foi acrescido o valor das diversas retenções efetuadas aos pagamentos (para reforço de cauções, para entrega a agentes de execução no âmbito de ações de penhora de créditos e para entrega às Finanças e à Segurança Social), bem como o respetivo IVA, na medida em que à Porto Vivo, SRU é aplicado o regime de afetação real.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Hipotecas⁸	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.	585.075,83
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).	922.070,61
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial e IGCP⁹	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.	15.027,75
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.	2.505.996,24

Tabela 7: Características do Desembolso do IHRU/BEI

De relevar que, face ao comunicado pelo IHRU a 21 de maio de 2018, as verbas não utilizadas a 30 de setembro de 2018 terão que ser devolvidas ao BEI, pelo que assim que os pedidos de aplicação de saldos transitados de 2017 efetuados¹⁰ à Tutela e às Finanças sejam aprovados, no total de 2.252.218,16€ (10.800.000€ - 8.547.781,84€), este montante será

⁸ Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

⁹ 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.

¹⁰ Foi efetuado um pedido de aplicação de saldos transitados de 2017 a 29 de junho de 2018, no valor de 2.217.000€, tendo em consideração os pagamentos efetuados até essa data e os compromissos assumidos por executar. Não obstante, a 30 de setembro foi apurado o real valor utilizado, pelo que na data de aprovação do presente relatório tinha sido já submetido o reforço do respetivo pedido.

reembolsado àquele organismo, amortização esta que terá impacto no valor dos juros a suportar após esta data.

De facto, estima-se que no ano de 2019, as verbas a obter com o arrendamento das diversas frações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo, 184.665,04€, sejam suficientes para colmatar os gastos financeiros associados a este Desembolso nesse ano, 69.600,50€ (conforme exposto no Plano de Atividades e Orçamento para 2019, aprovado pelo Conselho de Administração a 25 de julho de 2018).

3. Situação Patrimonial

|| 3.1. Ativo não Corrente

Com um total de 5.528.740,56€, o Ativo não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo de aproximadamente 57.500€ face ao saldo registado no final do período homólogo de 2017, justificado, principalmente, pelo investimento realizado em prédios pertencentes às operações E1, E2 e G do Programa de Realojamento Definitivo no Morro da Sé, nomeadamente, a reparações de anomalias detetadas nas diferentes frações que se encontram em processo de arrendamento.

O montante residual de 24,32€ contabilizado como “Outros Ativos Financeiros” reflete o valor do Fundo de Compensação do Trabalho a 30 de setembro de 2018 e corresponde a 0,925% da remuneração base dos trabalhadores contratados no presente ano, não obstante de, no curto prazo, se solicitar o reembolso de parte do mesmo, tendo em consideração o termo de um dos contratos.

Rubrica	30.09.2017	30.09.2018
Ativos Fixos Tangíveis	13.390,43	5.893,53
Equipamento Básico	12.205,09	5.804,37
Equipamento Administrativo	1.167,81	89,16
Outros Ativos Fixos Tangíveis	17,53	-
Propriedades de Investimento	5.457.349,09	5.522.822,71
Fração A - Rua das Flores	647.786,53	636.097,12
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	241.914,57	239.447,34
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	544.006,07	535.501,69
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	178.233,00	175.462,56
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	3.845.409,28	3.936.314,00
Operação B	358.298,16	406.275,60
Operação E1	637.137,28	661.775,47
Operação E2	598.061,05	611.694,40
Operação F	238.543,54	234.816,33
Operação G	1.007.513,51	1.027.612,28
Operação H	1.005.855,74	994.139,92
Ativos Intangíveis	482,54	-
Outros Ativos Financeiros	-	24,32
Total	5.471.222,06	5.528.740,56

(unidade: euros)

Tabela 8: Ativo Não Corrente

|| 3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final do terceiro trimestre de 2018 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 4.203.236,34€, verificando-se um acréscimo de cerca 230.000€ face ao montante registado no período homólogo de 2018 (3.972.961,94). 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.

3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes

Com um saldo final de 12.864,25€, 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 Nova¹¹ e na Rua do Mercadores, nos montantes de 4.890,80€ e 7.887,60€, respetivamente.

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 44.402,27€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC, não obstante na data de aprovação do presente relatório a Sociedade já ter recebido o valor do IRC apurado no ano de em 2017, no total de 12.940,43€.

3.2.4. Outras Contas a Receber e Diferimentos

O total apurado nas rubricas de Outras Contas a Receber e Diferimentos, 17.386,60€ e 24.510,49€, respetivamente, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 4.299,30€ relativos a despesas suportadas no âmbito do processo expropriativo do Quarteirão D. João I e cujo reembolso foi já solicitado aos Parceiros Privados;
- 6.008,65€ referentes a seguros pagos antecipadamente, mas cujo encargo é apenas calculado mensalmente;
- 18.501,84€ associados a pagamentos antecipados efetuados de diversas despesas, tendo em consideração o estipulado nos respetivos contratos, tais como rendas,

¹¹ Neste caso, trata-se de um contrato de sub-arrendamento, mas cujo arrendatário é o mesmo da fração sita na Rua das Flores.

alugueres e comissões.

3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 6.819.985,70€, contribuem as disponibilidades financeiras apresentadas na tabela seguinte, distribuídas de acordo com a sua natureza.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	34.874,05	2.505.996,24	2.540.870,29
Fundos Próprios	19.846,30	-	19.846,30
Desembolso IHRU/BEI	15.027,75	2.505.996,24	2.521.023,99
Gestão Corrente	12.436,84	4.266.678,57	4.279.115,41
Fundos Próprios/Alheios	12.436,84	4.266.678,57	4.279.115,41
Total	47.310,89	6.772.674,81	6.819.985,70

(unidade: euros)

Tabela 9: Disponibilidades Financeiras

Verifica-se, assim, que a Sociedade apresenta verbas associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.521.023,99€¹², bem como fundos próprios¹³ no valor global de 4.298.961,71€. Ora, tendo em consideração o facto de a Sociedade não ter obtido receitas suficientes para fazer face às despesas suportadas no presente ano, verifica-se uma diminuição do saldo desta rubrica face ao registado no final do período homólogo de 2017 (7.047.710,77€). Não obstante, dado o nível das disponibilidades próprias, a Sociedade

¹² Este montante não corresponde apenas aos valores não utilizados (2.252.218,16€), mas engloba, entre outras, a recuperação do investimento já efetivada, bem como o pagamento de encargos financeiros líquidos (deduzidos de juros recebidos no âmbito das aplicações financeiras efetuadas).

¹³ De realçar que, conforme apresentado na Figura 11: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais no ponto **Erro! A origem da referência não foi encontrada.. Erro! A origem da referência não foi encontrada.** do capítulo 3 Execução Orçamental, a Sociedade detém fundos de outras entidades no valor no valor de 61.685,35€, com principal destaque para as referentes às retenções efetuadas aos pagamentos, para reforço de cauções prestadas, no âmbito dos contratos de empreitada celebrados.

solicitou autorização para utilizar 1,5M€ para amortizar totalmente o financiamento obtido junto do Millennium BCP, estando o mesmo dependente, atualmente, da autorização do Ministério das Finanças¹⁴.

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 Tesouraria, 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 atuais¹⁵, 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 entidade¹⁶.

|| 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do terceiro trimestre de 2017, o Passivo da Sociedade, no total de 12.754.376,62€, apresenta uma diminuição de cerca 398.000€, explicada, principalmente, pela anulação das provisões registadas em 2015 e 2016 no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, justificando, assim a diminuição do peso das dívidas inerentes à gestão corrente, de acordo com o apresentado e explicado seguidamente:

¹⁴ Não obstante o pedido efetuado no total de 1,5M€, a possibilidade de efetuar o pagamento de 0,45M€ ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como o facto de se esperar a obtenção de menores participações do IHRU no ano de 2019 face ao previsto aquando da aprovação do “Plano de Atividades e Orçamento 2019”, poderá resultar numa diminuição da amortização para o valor de apenas 0,6M€.

¹⁵ 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.

¹⁶ Autorização concedida e informada a 20 de agosto de 2018, abrangendo a mesma o ano de 2019.



Gráfico 3: Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 98% do Passivo apresentado no final do período em análise, e correspondente ao saldo de 12.495.381,80€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um acréscimo de aproximadamente 37.000€ face ao contabilizado no período homólogo de 2017:



(unidade: euros)

Gráfico 4: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 12,3M€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana inclui o valor de 10,8M€ relativo ao 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, bem como 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.

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado no exercício de 2017, na data de aprovação deste relatório a Sociedade tinha já solicitado autorização ao Ministério do Ambiente e ao Ministério das Finanças para proceder à amortização do financiamento bancário em 1,5M€ (não obstante, na presente data poder existir a possibilidade de se amortizar apenas o valor de 0,6M€). Por outro lado, a obrigação de devolver as verbas não utilizadas do Desembolso recebido do IHRU/BEI, traduzir-se-á, caso os pedidos sejam autorizados, numa redução dos financiamentos obtidos no ano de 2018 para o total de 8.547.781,84€, correspondentes, integralmente a este último.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores apresentou, no final do terceiro trimestre de 2018, o valor de 103.592,55€, incluindo, maioritariamente, 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 final do ano, tendo em consideração o processo de negociação iniciado com o mesmo. O montante adicional corresponde a verbas residuais por pagar no âmbito da execução do processo de reabilitação do Morro da Sé.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 91.789,25€, 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 cerca de 50.000€ 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.”*, valor este que 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 3: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente atinge o valor de 258.994,82€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado no final do período homólogo de 2018, verifica-se um decréscimo destas dívidas de cerca 435.000€, justificado, principalmente, pela anulação 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 e Diferimentos – 217.592,16€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 128.129,12€, e referentes, maioritariamente, à previsão de 3/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2019, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. 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 espera efetuar até final do presente ano.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 29.936,07€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de outubro de 2018), bem como a IVA a liquidar.

➤ **Fornecedores – 11.466,59€**

Na rubrica de fornecedores associada à gestão corrente da Sociedade encontram-se registadas, principalmente, as contas a pagar no âmbito dos serviços de revisão oficial de contas e de limpeza e higiene, pagamentos estes efetuados no prazo de vencimento das respetivas faturas.

4. Apuramento de Resultados

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

Contabilizando o valor positivo de 30.171,98€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do terceiro trimestre de 2018 regista um decréscimo de 1,02M€ face ao apresentado no período homólogo de 2017, por força 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 195.463,85€, 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 187.988,02€, correspondentes à emissão de duzentos e catorze processos, de acordo com o resumido na seguinte tabela.

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	98	176.981,61€	ARU-CHP, 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	22	2.396,04€	ARU-CHP, Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Souto, Imperial, Feitoria Inglesa
Outro Averbamento ao Processo	22	841,20€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pensão Monumental, Ponte Nova, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Imperial, São Domingos, Bainharia
Constituição de Propriedade Horizontal	23	1.807,17€	ARU-CHP, Pelames, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cardosas, Porto Vivo, Cais das Pedras, Mouzinho/Flores, Corpo Guarda, Feitoria Inglesa
Fichas Técnicas	8	1.242,00€	ARU-CHP, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cais das Pedras
Alvará de Utilização	41	4.720,00€	ARU – CHP, Ferreira Borges, Pelames, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, Sementeira, Sousa Viterbo, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Feitoria Inglesa
Total	214	187.988,02€	

Tabela 10: 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 trimestre deste ano, não obstante não se registar um impacto no nível do total acumulado face ao registado em 2017.



Gráfico 5: Processos de Licenciamento: 2017 e 2018

Regista-se, no entanto, um decréscimo de cerca 19% do total dos rendimentos obtidos com a cobrança destas taxas, análise esta efetuada sem consideração do impacto da taxa de licenciamento extraordinária cobrada no ano de 2017, no valor de 1.277.054,83€.

4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total dos subsídios registados até final do terceiro trimestre de 2018, há a referir o valor de 3.480,06€ associado à comparticipação final do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito do estágio profissional finalizado em maio de 2018.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo de 93.930,45€, 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	90.729,49	91.757,69
Rendas e Alugueres	-	5.151,33	5.151,33
Rendas Recebidas	-1.964,34	-7.772,34	-9.736,68
Trabalhos Especializados	-	6.758,11	6.758,11
Total	-936,14	94.866,59	93.930,45

(unidade: euros) **Tabela 11: 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 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 271.629,22€, a rubrica de Outros Rendimentos e Ganhos traduz, principalmente, o montante de 177.133,04€ 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 347.362,19€, 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.

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 193.000€ face ao contabilizado no período homólogo 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, adicionalmente, uma diminuição dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, no valor total aproximado de 84.000€, por força, principalmente, do decréscimo verificado na rubrica de “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de, no ano de 2017, se ter efetuado 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 “Conservação e Reparação”, por força dos gastos com as prestações de serviços por trabalhadores independentes no âmbito de assessoria na área operacional, financeira e secretariado, bem como das reparações efetuadas no elevador da sede, por força da inspeção realizada em 2017, respetivamente.

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	263.518,50	49%	184.809,93	78.708,57	101.874,64	29%	91.757,69	10.116,95	-87%
Serviços Especializados	120.433,68	22%	9.349,38	111.084,30	114.677,66	33%	6.758,11	107.919,55	-3%
Trabalhos Especializados	63.195,36	12%	9.349,38	53.845,98	62.705,48	18%	6.758,11	55.947,37	4%
Publicidade e Propaganda	4.091,93	1%		4.091,93	80,00	0%		80,00	-98%
Vigilância e Segurança	20.426,36	4%		20.426,36	18.656,17	5%		18.656,17	-9%
Honorários	10.141,44	2%		10.141,44	16.557,79	5%		16.557,79	63%
Comissões	10.644,00	2%		10.644,00	0,00	0%		0,00	-100%
Conservação e Reparação	6.121,39	1%		6.121,39	10.069,99	3%		10.069,99	65%
Serviços Bancários	751,43	0%		751,43	0,00	0%		0,00	-100%
Outros Serviços Especializados	5.061,77	1%		5.061,77	6.608,23	0%		6.608,23	31%
Materias de Consumo	6.714,96	1%	0,00	6.714,96	3.397,74	1%	0,00	3.397,74	-49%
Peças, Ferr. e Utensílios Desgaste Rápido	122,58	0%		122,58	42,79	0%		42,79	-65%
Livros e Documentação Técnica	201,56	0%		201,56	155,32	0%		155,32	-23%
Material de Escritório	1.996,78	0%		1.996,78	1.999,59	1%		1.999,59	0%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	22,50	0%		22,50	0,00	0%		0,00	-100%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	0,00	0%		0,00	2,02	0%		2,02	
Outros	4.371,54	1%		4.371,54	1.198,02	0%		1.198,02	-73%
Energia e Fluidos	9.370,72	2%	0,00	9.370,72	10.286,31	3%	0,00	10.286,31	10%
Electricidade	7.680,44	1%		7.680,44	8.525,21	2%		8.525,21	11%
Combustíveis e Lubrificantes	1.002,90	0%		1.002,90	767,18	0%		767,18	-24%
Água	687,38	0%		687,38	993,92	0%		993,92	45%
Deslocações, Estadas e Transportes	10.231,22	2%	0,00	10.231,22	7.048,37	2%	0,00	7.048,37	-31%
Deslocações e Estadas	4.906,17	1%		4.906,17	2.816,02	1%		2.816,02	-43%
Outros	5.325,05	1%		5.325,05	4.232,35	1%		4.232,35	-21%
Serviços Diversos	130.377,69	24%	18.514,71	111.862,98	110.077,47	32%	5.151,33	104.926,14	-6%
Rendas e Aluguers	71.239,69	13%	7.660,33	63.579,36	64.905,14	19%	5.151,33	59.753,81	-6%
Comunicação	4.327,45	1%		4.327,45	4.025,57	1%		4.025,57	-7%
Seguros	17.249,42	3%		17.249,42	12.228,94	4%		12.228,94	-29%
Contencioso e Notariado	2.614,00	0%	714,00	1.900,00	1.405,60	0%		1.405,60	-28%
Despesas de Representação	3.053,45	1%		3.053,45	248,66	0%		248,66	-92%
Limpeza Higiene e Conforto	19.340,31	4%		19.340,31	24.552,29	7%		24.552,29	27%
Outros Serviços	12.553,37	2%	10.140,38	2.412,99	2.711,27	1%		2.711,27	12%
TOTAL	540.646,77	100%	212.674,02	327.972,75	347.362,19	100%	103.667,13	243.695,06	-26%

(unidade: euros)

Tabela 12: Fornecimentos e Serviços Externos

4.1.7. Gastos com o Pessoal

No final do terceiro trimestre 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 Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face a igual período de 2017, a saída de um trabalhador por falecimento e a entrada de outro para a área de secretariado, com celebração de um contrato por termo certo.

Não obstante a manutenção do total do número de trabalhadores, importa referir que, na presente data, o Conselho de Administração é apenas composto por dois membros, ambos não executivos, tendo em consideração a denúncia do cargo por parte do Presidente Executivo e a sua não substituição. Uma vez que este auferia remuneração, esta situação contribui para a diminuição dos encargos com pessoal verificada, no valor aproximado de

111.000€.

Rubrica	30.09.2017	30.09.2018	Variação
Remunerações	538.912,71	490.919,04	-47.993,67
Indemnizações	39.344,33	-	-39.344,33
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	132.952,72	112.148,66	-20.804,06
Seguros de Acidentes de Trabalho	6.444,63	4.811,06	-1.633,57
Formação	1.097,00	-	-1.097,00
Outros	2.328,37	2.074,77	-253,60
Total	721.079,76	609.953,53	-111.126,23

(unidade: euros)

Tabela 13: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Refere-se, adicionalmente, que se assiste a uma diminuição dos encargos associados a formação, na medida em que a partir do ano de 2018 este encargo passa a estar contabilizado na rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, tendo atingido, no entanto, no final do período de referência deste relatório, o valor de 670,84€.

Importa, relevar, 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 à 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”¹⁷ no sentido de solicitar uma proposta que permitisse implementar este projeto. No seguimento da mesma, e uma vez 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 se encontra pendente apenas da decisão do Ministério das Finanças.

¹⁷ Entidade contratada pela empresa “Go Porto”, no sentido de implementar tal Sistema internamente.

4.1.8. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 21.972,88€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 7.786,49€ correspondente a Imposto de Selo suportado em virtude da manutenção, junto do Millennium BCP, do saldo a descoberto, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção (3,9M€) e da utilização (1,5M€) 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 adicional de IMI pago, no valor de 7.674,92€.

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

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é negativo em 41.400,05€, foi considerado o montante de 71.572,03€ 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 do terceiro trimestre de 2017, dada a passagem de prédios que se encontravam em Inventários para Propriedades de Investimento, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento.

4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor negativo de 156.809,47€, o Resultado antes de Impostos traduz o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 115.409,42€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (79.248,08€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (36.157,91€). Relativamente ao verificado no período homólogo de 2017, assiste-se a um decréscimo de

cerca 7.400€ destes encargos, por força da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis aos financiamentos (Banca Comercial e IHRU/BEI).

|| 4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no final do terceiro trimestre de 2018 reflete um prejuízo de 156.809,47€, justificado, principalmente, pela anulação de provisões registadas em 2015 e 2016 no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral que se encontravam em curso, no valor de 444.957€. Esta situação permitirá que no final do ano de 2018 a Sociedade apresente um capital próprio superior a 50% do seu capital social (tendo em consideração que na presente data o mesmo atinge o valor de 3.896.749,59€).

RL



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tabela 14: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 30 de setembro de 2018		
Rubricas	Períodos	
	2018	2017
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	5.893,53	13.390,43
Propriedades de investimento	5.522.822,71	5.457.349,09
Ativos intangíveis	-	482,54
Outros Ativos financeiros	24,32	-
	5.528.740,56	5.471.222,06
Ativo corrente		
Inventários	4.203.236,34	3.972.961,94
Clientes, contribuintes e utentes	12.864,25	268.108,87
Estado e outros entes públicos	44.402,27	59.621,00
Outras contas a receber	17.386,60	96.775,37
Diferimentos	24.510,49	35,57
Caixa e depósitos bancários	6.819.985,70	7.047.710,77
	11.122.385,65	11.445.213,52
Total do Ativo	16.651.126,21	16.916.435,58
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	6.000.000,00	6.000.000,00
Reservas	29.642,94	-
Resultados transitados	-1.976.083,88	-3.110.604,29
Resultado líquido do período	-156.809,47	874.593,13
Total do património líquido	3.896.749,59	3.763.988,84
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	-	444.957,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	10.800.000,00	11.244.957,00
Passivo corrente		
Fornecedores	115.059,14	120.703,11
Estado e outros entes públicos	29.936,07	69.856,70
Financiamentos obtidos	1.500.000,00	1.500.000,00
Outras contas a pagar	292.683,37	216.929,93
Diferimentos	16.698,04	-
	1.954.376,62	1.907.489,74
Total do passivo	12.754.376,62	13.152.446,74
Total do capital próprio e do passivo	16.651.126,21	16.916.435,58

Tabela 15: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de setembro de 2018		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	2018	2017
Impostos, contribuições e taxas	195.463,85	1.518.896,82
Vendas	-	1.280.065,96
Transferências e subsídios correntes obtidos	3.480,06	5.004,85
Variação nos inventários da produção	93.930,45	-3.736.762,48
Trabalhos para a própria entidade	-	2.616.468,57
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-
Fornecimentos e serviços externos	-347.362,19	-540.646,77
Gastos com o pessoal	-609.953,53	-721.079,76
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	-	397.058,32
Provisões (aumentos/reduções)	444.957,00	-
Outros rendimentos e ganhos	271.629,22	251.563,71
Outros gastos e perdas	-21.972,88	-21.360,23
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	30.171,98	1.049.208,99
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-71.572,03	-53.412,09
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-41.400,05	995.796,90
Juros e rendimentos similares obtidos	-	1.619,73
Juros e gastos similares suportados	-115.409,42	-122.823,50
Resultado antes de impostos	-156.809,47	874.593,13
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
Resultado líquido do período	-156.809,47	874.593,13

RL



EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO
3.º TRIMESTRE 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 do terceiro trimestre 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 2018, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

|| 2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2018 estimava-se que, no final do terceiro trimestre de 2018, a Sociedade registasse um resultado líquido positivo de 573.252€, conforme exposto na tabela seguinte, representando, assim, uma diminuição do apurado em cerca de 730.000€ 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 1M€¹⁸, 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 Sé, e cuja contrapartida estimada para a Sociedade era de 683.000€ (acrescida de IVA):

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:

¹⁸ Previu-se uma comparticipação financeira por parte dos atuais Acionistas de 1M€ em junho de 2018 e de 1M€ em dezembro de 2018.

- A reversão das provisões contabilizadas no final de 2017¹⁹ 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€²⁰, 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, com impacto positivo nessa 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 duas frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, o que se traduziu numa diminuição da receita obtida em aproximadamente 504.500€, assim como na redução do lucro em cerca 197.500€, conforme previsto nas páginas 69 e 70 do Plano de Atividades e Orçamento;

¹⁹ 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.

²⁰ Valor detalhado na Tabela 16: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso constante na página 106 do Relatório & Contas de 2017.

- A não alienação de duas frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, com diminuição da receita em cerca de 193.000€ e do resultado a obter em 36.700€, 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€.

	2017	2018			Variação 2018/2017		
	Executado Setembro (A)	Previsto Setembro (B)	Executado Setembro (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	179.816	251.866	149.954	-101.912	-40%	-29.862	-17%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	63.125	106.745	82.785	-23.960	-22%	19.660	31%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	4.092	34.961	80	-34.881	-100%	-4.012	-98%
Remunerações e Encargos Sociais	721.080	800.874	610.624	-190.250	-24%	-110.455	-15%
Impostos (I. Selo, IM, Imposto do Período)	17.579	18.339	18.726	387	2%	1.147	7%
Outros Gastos	3.781	179.767	3.220	-176.548	-98%	-561	-15%
Depreciação e Amortização	53.412	119.826	71.572	-48.254	-40%	18.160	34%
Outro Alíquo Não Corrente	7.674	43.087	5.603	-37.484	-87%	-2.971	-27%
Frções (Rua das Flores, C. Guarda, Miragalá, PRD - Morro Sé)	45.738	76.739	65.969	-10.770	-14%	20.231	44%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	18.913	22.135	15.910	-6.225	-28%	-3.003	-16%
Total dos Gastos Estrutura	1.061.798	1.534.514	952.871	-581.643	-38%	-108.927	-10%
Rendimentos							
Licenciamentos	1.508.191	180.750	187.988	7.238	4%	-1.320.203	-88%
Trabalhos para a própria empresa	2.616.469	3.591.321	-	-3.591.321	-100%	-2.616.469	-100%
Subsídios à Exploração	5.005	-	3.480	3.480	-	-1.525	-30%
Outros Rendimentos e Ganhos	20.227	69.000	82.855	13.855	20%	62.628	310%
Juros e Rendimentos Financeiros	694	559	-	-559	-100%	-694	-100%
Contrato Programa Acionistas	-	906.504	-	-906.504	-100%	-	-
Total dos Rendimentos	4.150.586	4.748.134	274.323	-4.473.811	-94%	-3.876.263	-93%
Investimento							
Investimento em imobilizado	2.449.031	3.668.321	16.133	-3.652.188	-100%	-2.432.898	-99%
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	271.889	1.091.181	97.123	-994.058	-91%	-174.766	-64%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	-	233.550	-	-233.550	-100%	-	-
Gastos Financeiros	103.910	158.950	99.526	-59.424	-37%	-4.384	-4%
Rendimentos							
Vendas	1.375.320	656.167	-	-656.167	-100%	-1.375.320	-100%
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	2.434	-	2.758	2.758	-	324	13%
Rendas Realojamentos Definitivos	40.760	134.974	105.881	-29.093	-22%	65.121	160%
Renda Prédio Rua das Flores	39.338	36.149	35.802	-347	-1%	-3.536	-9%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragalá + R. Comércio Porto)	42.531	29.210	35.061	5.851	20%	-7.471	-18%
Contrapartida Parceiro Privado (Morro Sé)	-	683.000	-	-683.000	-100%	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	926	825	-	-825	-100%	-926	-100%
Total da Reabilitação	-1.125.509	-56.643	17.149	73.792	-130%	1.142.658	-102%
Varição da Produção	-3.736.762	-2.897.011	93.930	2.790.842	-103%	3.830.693	-103%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	397.058	-	444.957	444.957	-	47.899	12%
Resultado Líquido	874.583	573.252	-156.809	-730.061	-127%	-1.031.403	-118%

Tabela 16: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

|| 3. Execução Orçamental

|| a. Despesas

Com despesas pagas que totalizam 1.137.209,66€, no final de setembro de 2018 assiste-se a uma execução de apenas 18% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2018”, tendo em consideração, principalmente, o baixo nível da execução do investimento estimado, bem como a não concretização do pagamento de indemnizações²¹/remunerações²² 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 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 44%²³ do mesmo, com maior diferença para o que respeita ao total do investimento executado, cujo grau atingiu apenas 15% 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

²¹ Processos com a entidade “Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda.”, com o antigo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas, com os antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1 e 2 do Quarteirão D. João I, com a entidade “I.H.V.A. – Indústria Hoteleira Vinga & Amigável”.

²² Processos com dois trabalhadores e um ex-trabalhador da Sociedade.

²³ Tendo em consideração a revisão do orçamento para 2018, estima-se que neste ano a Sociedade suporte 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.

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.

Por outro lado, o pagamento atualmente previsto de 450.000€ ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, resultante das negociações conduzidas com o mesmo, permitirá que o processo de reabilitação urbana apresente um acréscimo de execução no ano de 2018 de cerca 68%.

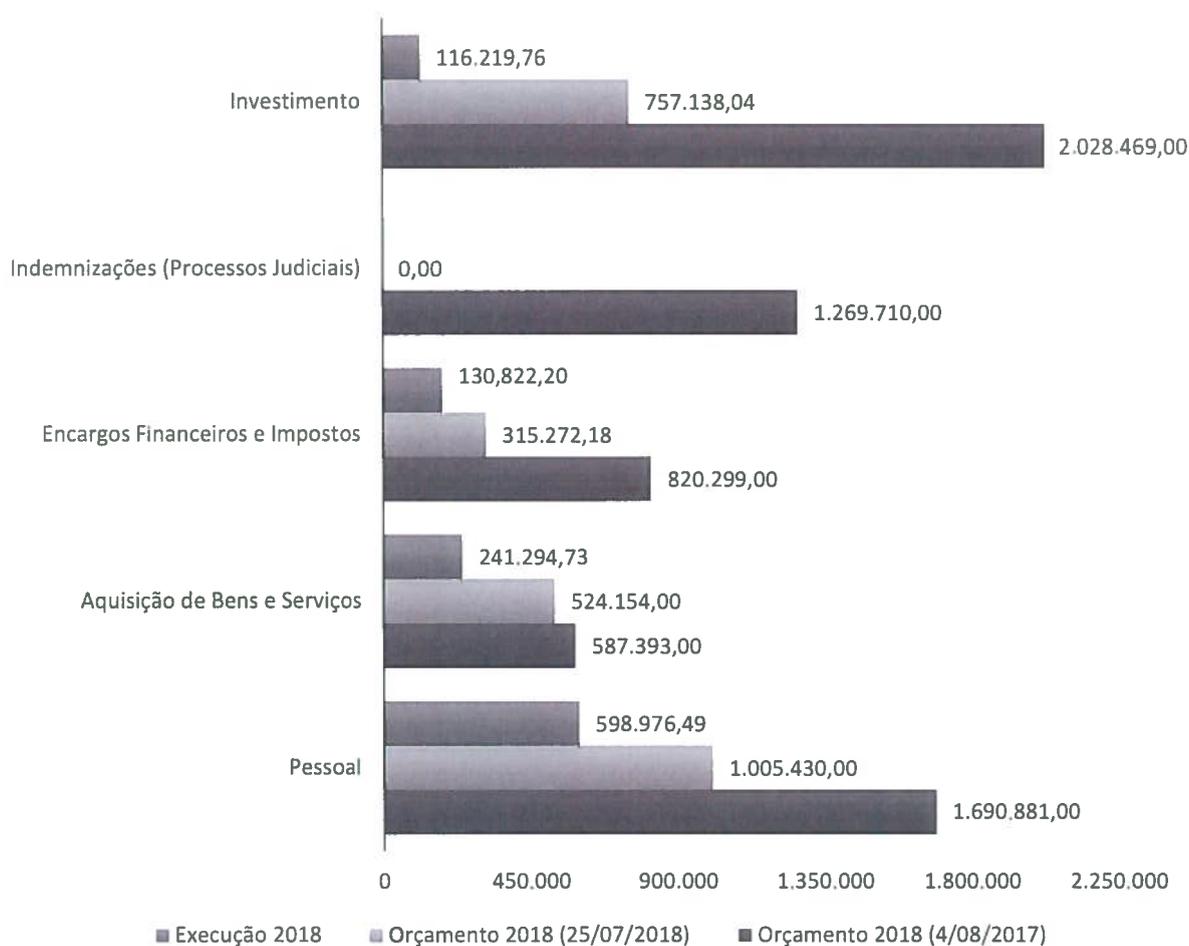


Gráfico 6: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga²⁴

²⁴ 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.

b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 552.687,26€, verifica-se, no final do período em análise, uma execução de cerca 10% 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 reposição de prejuízos operacionais referentes ao ano de 2016, na medida em que o mesmo foi efetivado ainda no ano de 2017.

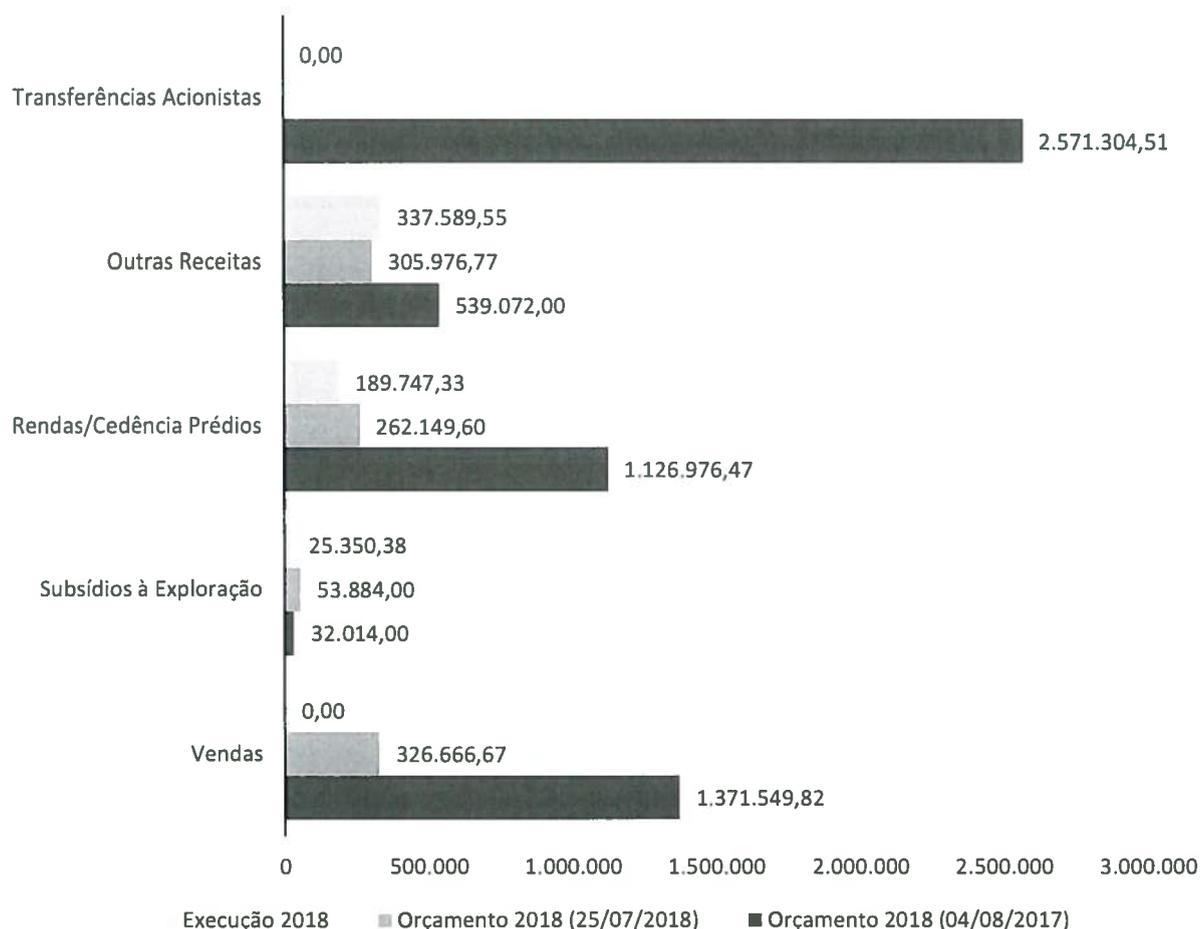


Gráfico 7: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida

Para a redução do nível de receitas, acresce ainda o facto de, na presente data não se estimar qualquer obtenção de receitas associadas à venda de frações. De facto, do total de 1,38M€

orçamentado para 2018, previa-se, na data de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” apenas a obtenção de 326.666,67€ inerente à alienação das três frações reabilitadas pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, venda que atualmente não se prevê efetivar, uma vez que esta operação 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).

Releva-se, adicionalmente, que a Sociedade não estima receber o valor de 840.090€ associado à contrapartida devida pelos Parceiros Privados pela celebração de contratos para a criação e exploração de empreendimentos no Morro da Sé, não estando, de facto, esta operação prevista para o exercício de 2018, nem para o ano de 2019.

Ora, e conforme se pode verificar no gráfico apresentado, apenas as rubricas associadas a “Outras Receitas” e aos “Subsídios à Exploração” estão 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.

|| c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do período em análise, um défice orçamental no valor de 584.522,40€, na medida em que as receitas cobradas (552.687,26€) foram inferiores à totalidade das despesas pagas (1.137.209,66€).



Gráfico 8: Receitas, Despesas e Défice Orçamental

De relevar que se estima que até final do ano esta diferença atinja o total de 1.781.851,41€²⁵ tendo já sido solicitada autorização para proceder à aplicação de saldos transitados de 2017 no sentido de colmatar esta diferença, e no valor total de 2.123.200€²⁶. De notar que a diferença de 341.300€ verificada entre as necessidades atualmente apuradas e os pedidos efetuados prende-se com o facto de se prever que parte do valor solicitado em junho de 2018 já não venha a ser utilizado (associado ao processo de reabilitação urbana) e de o respetivo montante, 504.019€, só poder ser utilizado nesse tipo de despesas.

Deste modo, no final do terceiro trimestre de 2018 as disponibilidades financeiras da Sociedade contabilizam o valor de 6.819.985,70€, contribuindo as componentes apresentadas na figura seguinte.

²⁵ Para este total não está considerada a despesa a registar com a amortização dos financiamentos obtidos junto do Millennium BCP e do IHRU/BEI.

²⁶ Corresponde à soma entre o primeiro, o quarto e o quinto pedido de aplicação de saldos transitados de 2017.

Disponibilidades Financeiras		
6.819.985,70€		
Saldo Orçamental 2018	Fundos Alheios 2018	Saldo Transitado 2017
-584.522,40€	61.685,35 €	7.342.822,75€
Despesas Pagas	Pagamentos	Desembolso IHRU/BEI
1.137.209,66€	18.708,44€	2.512.655,12€
Receitas Obtidas	Recebimentos	Fundos Próprios
552.687,26€	80.393,79€	4.830.167,63€

Figura 11: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais²⁷

²⁷ O valor positivo associado a fundos alheios representa a diferença entre verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: retenções efetuadas em pagamento para reforço de cauções) e as verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outras entidades.