



Aprovado 19/11/2019

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Relatório e Contas

3.º Trimestre de 2019

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

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

Relatório e Contas do 3.º Trimestre de 2019

Aprovado em Conselho de Administração em 19 de novembro de 2019.



Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO DO 3.º TRIMESTRE DE 2019	9
I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	11
1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social	13
2. Linhas de Ação	15
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 3.º TRIMESTRE DE 2019	17
1. Introdução	19
2. Intervenção Física no Território	20
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	22
2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	27
2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	28
2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	29
2.5. Síntese do Património Reabilitado	33
3. Intervenção Imaterial	35
3.1. Loja da Reabilitação Urbana	35
3.2. Divulgação do Projeto dinamizado pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico	36
4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	38
4.1. Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”	38
4.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	40
5. Síntese	40
RELATÓRIO DE CONTAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2019	43
1. Introdução	45
2. Situação Patrimonial	46
2.1. Ativo	47
2.1.1. Ativo Não Corrente	47
2.1.2. Ativo Corrente	48
2.1.2.1. Inventários	49
2.1.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes	50
2.1.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	50
2.1.2.4. Acionistas	50
2.1.2.5. Outras Contas a Receber	50
2.1.2.6. Diferimentos	51
2.1.2.7. Caixa e Depósitos Bancários	51
2.2. Passivo	52
2.2.1. Passivo não Corrente	52



2.2.1.1.	Financiamentos Obtidos	52
2.2.2.	Passivo Corrente	52
2.2.2.1.	Fornecedores	53
2.2.2.2.	Estados e Outros Entes Públicos	53
2.2.2.3.	Outras Contas a Pagar	53
2.2.2.4.	Diferimentos	54
3.	Apuramento de Resultados	55
3.1.	Rendimentos	55
3.1.1.	Impostos, Contribuições e Taxas	56
3.1.2.	Vendas	56
3.1.3.	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	57
3.1.4.	Varição nos Inventários da Produção	57
3.1.5.	Trabalhos Para a Própria Entidade	57
3.1.6.	Outros Rendimentos	58
3.2.	Gastos	59
3.2.1.	Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	59
3.2.2.	Fornecimentos e Serviços Externos	59
3.2.3.	Gastos com o Pessoal	60
3.2.4.	Outros Gastos	61
3.2.5.	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	61
3.2.6.	Juros e Gastos Similares Suportados	62
4.	Execução Orçamental	63
4.1.	Saldo Orçamental	63
4.1.1.	Receitas	64
4.1.2.	Despesas	64
4.1.3.	Caixa e Depósitos Bancários	65
4.2.	Resultado	66
	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	67



Índice de Figuras

Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	21
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	22
Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de setembro de 2019	26
Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos	65

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	30
Gráfico 2: Contratos de Arrendamento em vigor no terceiro trimestre de 2019 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	31
Gráfico 3: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	Erro! Marcador não definido.
Gráfico 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento dos Imóveis sob Propriedade da Porto Vivo, SRU	34
Gráfico 5: Variação nos Inventários da Produção	57

Índice de Tabelas

Tabela 1: Estado-da-Arte das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	25
Tabela 2: Balanço Sintético	47
Tabela 3: Ativo	47
Tabela 4: Ativo Não Corrente	48
Tabela 5: Ativo Corrente	49
Tabela 6: Inventários	49
Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários	51
Tabela 8: Passivo	52
Tabela 9: Passivo Corrente	53
Tabela 10: Demonstração dos Resultados	55
Tabela 11: Processos de Licenciamento	56
Tabela 12: Outros Rendimentos	58
Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos	60
Tabela 14: Gastos com o Pessoal	61
Tabela 15: Juros e Gastos Similares Suportados	62
Tabela 16: Saldo Orçamental	63
Tabela 17: Resultado Líquido	66
Tabela 18: Balanço	69
Tabela 19: Demonstração dos Resultados	70



Lista de Abreviaturas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARUCHP – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

BEI – Banco Europeu de Investimento

CHP – Centro Histórico do Porto

CHPPM – Centro Histórico do Porto Património Mundial

CMP – Câmara Municipal do Porto

DE – Documento Estratégico

DMU – Direção Municipal do Urbanismo

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

GAU – Unidade de Gestão de Área Urbana

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

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

IGF – Inspeção-Geral de Finanças

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

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

LRU – Loja de Reabilitação Urbana

NRAU – Nova Lei do Arrendamento Urbano

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

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PM – Património Mundial

RPMP – Rede Património Mundial de Portugal

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

UI – Unidade de Intervenção

**RELATÓRIO DE GESTÃO DO 3.º TRIMESTRE DE
2019**

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL



1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social

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

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

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

Compete à Porto Vivo, SRU, no âmbito dos seus Estatutos:

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

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

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

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



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

“a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

e) elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;

f) adquirir, alinear ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;

g) regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;

h) cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob a sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;

i) executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;

j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;



k) prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;

l) exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da sociedade;

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

2. Linhas de Ação

- Reabilitação de diversas parcelas com vista à criação de uma Residência de Estudantes no Quarteirão da Bainharia e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Quarteirão dos Pelames, e lançamento de novos concursos;
- Promoção de concurso de arrendamento de frações habitacionais resultantes do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- Promoção das empreitadas de reabilitação nas Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- Reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto;
- Gestão e coordenação da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação, na sequência da aprovação da proposta de designação da Porto Vivo, SRU como entidade gestora em Reunião Pública do Executivo Municipal de 28 de junho de 2019, e aprovação em sede de reunião extraordinária de 8 de julho de 2019 da Assembleia Municipal do Porto;



- Contribuição para a execução do Projeto “*AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites*”, em articulação com a Câmara Municipal do Porto.

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 3.º TRIMESTRE DE 2019



1. Introdução

O presente Relatório de Atividades pretende apresentar a evolução e o ponto de situação dos principais projetos materiais e imateriais desenvolvidos pela Porto Vivo, SRU durante o terceiro trimestre de 2019.

Salienta-se que a partir de junho de 2018, após a avocação pelo Município do Porto¹ das competências que se encontravam delegadas na Porto Vivo, SRU relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, a área de intervenção da Sociedade ficou circunscrita às Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

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

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

Por fim, de referir que por deliberação da Assembleia Municipal do Porto em 8 de julho de 2019, a Porto Vivo, SRU foi designada entidade gestora da reabilitação da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã — Estação, tendo-lhe sido delegados os poderes correspondentes com exceção dos poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissão de

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



comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, bem como fiscalização.

Neste contexto são evidenciados neste relatório os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Sociedade, quer na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, particularmente no que respeita às Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, quer no contexto das Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

Relativamente aos projetos e iniciativas imateriais é realçada a atuação da Loja de Reabilitação Urbana e os trabalhos desenvolvidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico, bem como o processo de divulgação e promoção da atividade da Sociedade.

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

2. Intervenção Física no Território

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

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

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



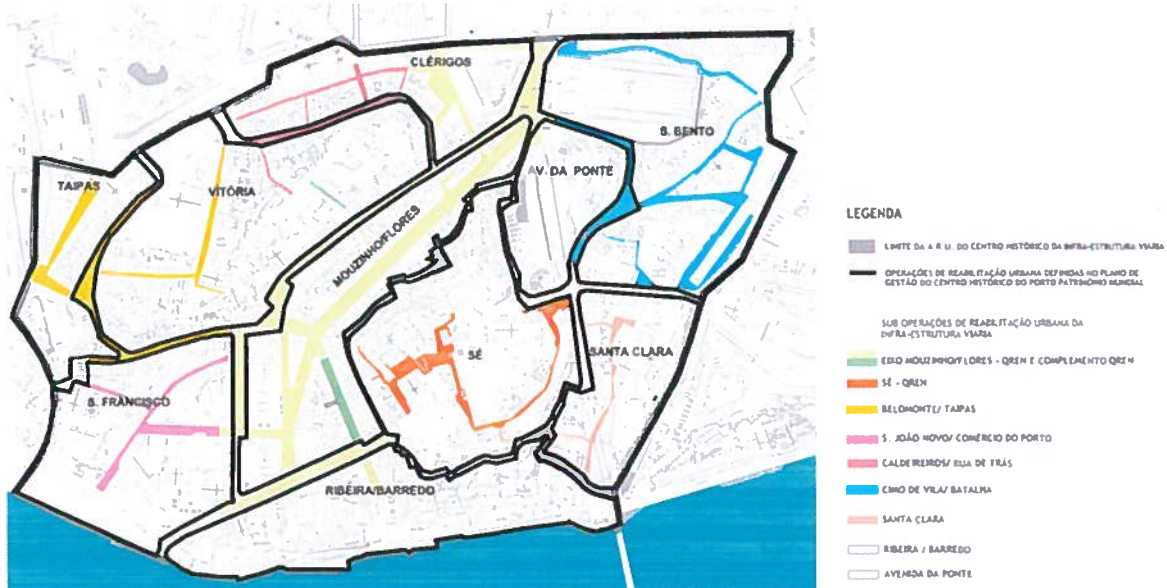
Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

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

2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

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

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



© PORTO VIVO, SRU (2012)

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

Operação Morro da Sé

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

Esta intervenção compreende a execução de um conjunto de diversas operações que visam, nomeadamente, a recuperação do edificado (melhorando as condições de habitabilidade da população residente e oferecendo fogos de qualidade a novos residentes), a requalificação do espaço público (pretendendo aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de



convívio da comunidade) e a promoção de ações imateriais (visando a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

De acordo com o previsto no respetivo Documento Estratégico, e dado o estado de paralisação do processo de reabilitação de diversas parcelas pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames, o Conselho de Administração deliberou reavivá-lo, com vista à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico, respetivamente. Prevendo-se o lançamento de um novo concurso até final do corrente ano, que será alvo de validação de um consultor externo, foram preparadas as peças concursais e desenvolvidos estudos de viabilidade económica e financeira.

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

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

No terceiro semestre de 2019 importa salientar a conclusão da empreitada de reabilitação da Operação C do Programa de Realojamento Definitivo, que deu origem a 7 frações.

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

Relativamente à Operação I, o Conselho de Administração da Sociedade deliberou efetuar uma permuta com o titular do prédio contíguo da parcela 12 do Quarteirão do Souto de que a Porto Vivo, SRU é proprietária, com vista à reabilitação conjunta das parcelas 11, 12 e 13 desse



Quarteirão. Está pendente a realização da escritura de permuta e posterior operação de licenciamento urbanístico por parte do parceiro privado que entregará à Sociedade duas frações habitacionais reabilitadas.

Durante este período deu-se ainda início à organização de um novo concurso de arrendamento de nove frações habitacionais reabilitadas resultantes do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com lançamento previsto durante o mês de novembro.

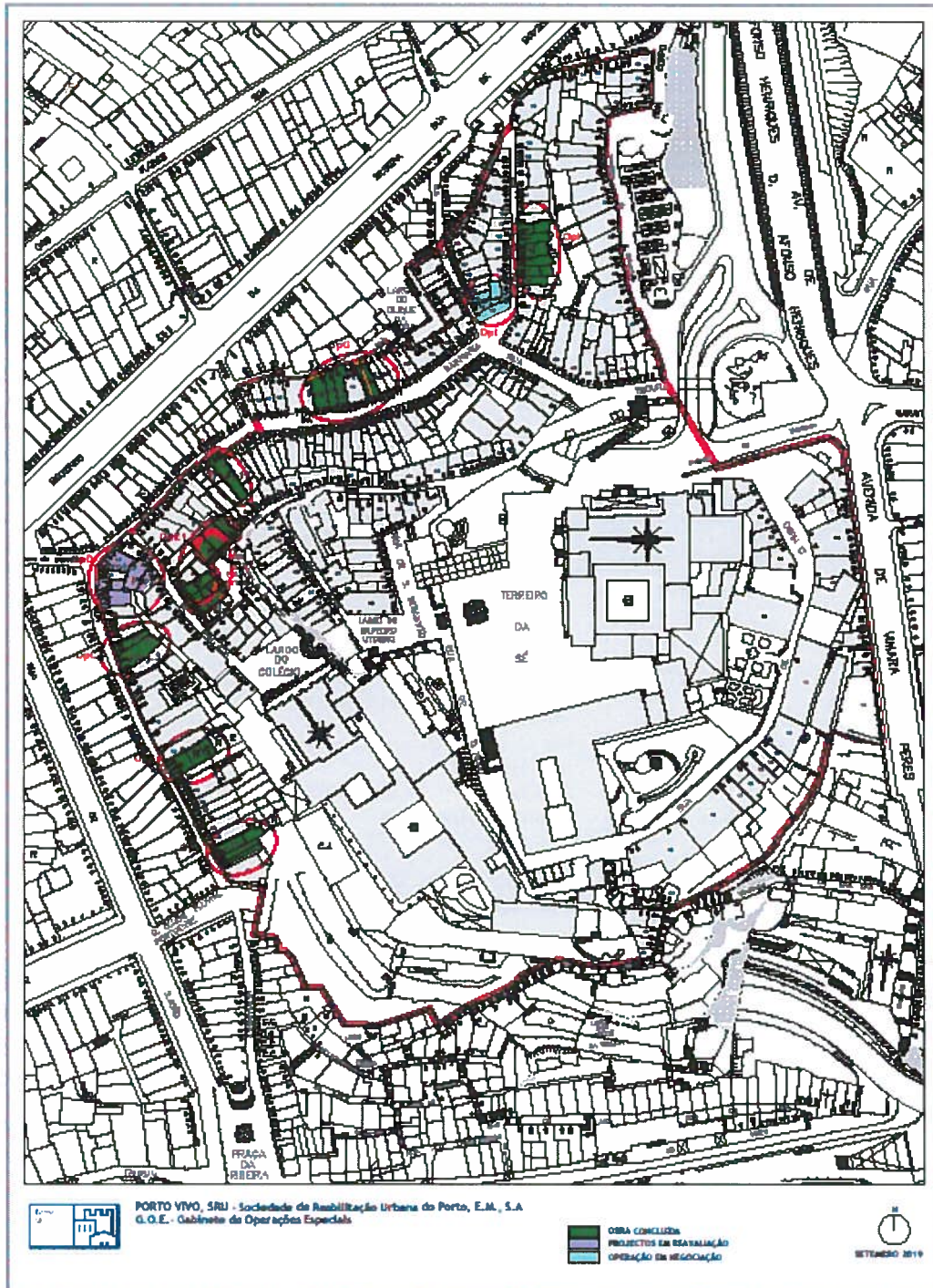
Na Tabela 1 apresenta-se o ponto de situação das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a 30 de setembro de 2019.

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

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

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

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



© Porto VIVO, SRU (2019)

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



2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

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

Desse modo, e de acordo com o previsto, na página 26 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, destaca-se que foi despoletado o processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto, considerando o facto de a mesma se encontrar devoluta ao nível dos pisos superiores e de a utilização do rés-do-chão ser desqualificada devido ao mau estado de conservação em que o prédio se encontra. Assim, e uma vez que a localização e apetência do prédio apelam a um investimento na sua recuperação, com vista à sua rentabilização através do arrendamento ou da possível venda, foi elaborado internamente o projeto de arquitetura, que atualmente se encontra na fase final tendente à realização dos projetos das especialidades. De destacar ainda, a assinatura do acordo de cessão de arrendamento do inquilino do rés-do-chão, no mês de setembro.

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

Na Unidade de Intervenção (UI) do Quarteirão de D. João I, foi autorizada a cessão da posição contratual do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - *Portuguese Real Estate Development Fund*, e do Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfolio Imobiliário, representados pela sociedade gestora Interfundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.” para as sociedades “*Rivoli Residential Development – RRD S.A.*”, “*Rivoli II Retail Development – RRD S.A.*”, “*Rivoli III Parking Development – RRD S.A.*”, “*TSH Porto, TSHPI, S.A*” e “*TSH Porto Residential Development, TSHRD, S.A.*”, cujo contrato foi outorgado a 14 de Agosto de 2019. Ainda foi autorizada a alteração do prazo contratual.



2.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

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

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

Neste âmbito importa igualmente destacar outras atividades desenvolvidas decorrentes da atribuição das atuais funções, nomeadamente:

- A participação na coordenação do processo tendente ao lançamento do concurso público internacional que visa a celebração de um contrato de reabilitação urbana para parte das Unidades de Intervenção (UI) do Quarteirão da Bainharia e do Quarteirão dos Pelames;
- A coordenação do processo da parcela 14 da UI do Quarteirão de Carlos Alberto conducente ao lançamento de um concurso de empreitada de reabilitação, nele se incluindo o levantamento arquitetónico do existente, elaboração do respetivo projeto de arquitetura e acordo extrajudicial com o inquilino do rés-do-chão;
- Análise do processo da parcela 6 da UI de Carlos Alberto, com vista a celebrar acordo com o parceiro privado;
- A emissão de pareceres, na sequência de consulta da Direção Municipal de Urbanismo, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas relativos a imóveis localizados em Unidades de Intervenção com Documentos Estratégicos aprovados, visando



salvaguardar o cumprimento das determinações constantes dos referidos Documentos Estratégicos, bem como o cumprimento dos contratos celebrados;

- A sistematização e organização dos elementos cadastrais e registrais dos imóveis que são propriedade da Porto Vivo, SRU;
- A pesquisa de sistemas de gestão documental, visando a sua futura implementação;
- A recolha e estudo de informação relativa à Área de Reabilitação Urbana da Corujeira e Área de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação.

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

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

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

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

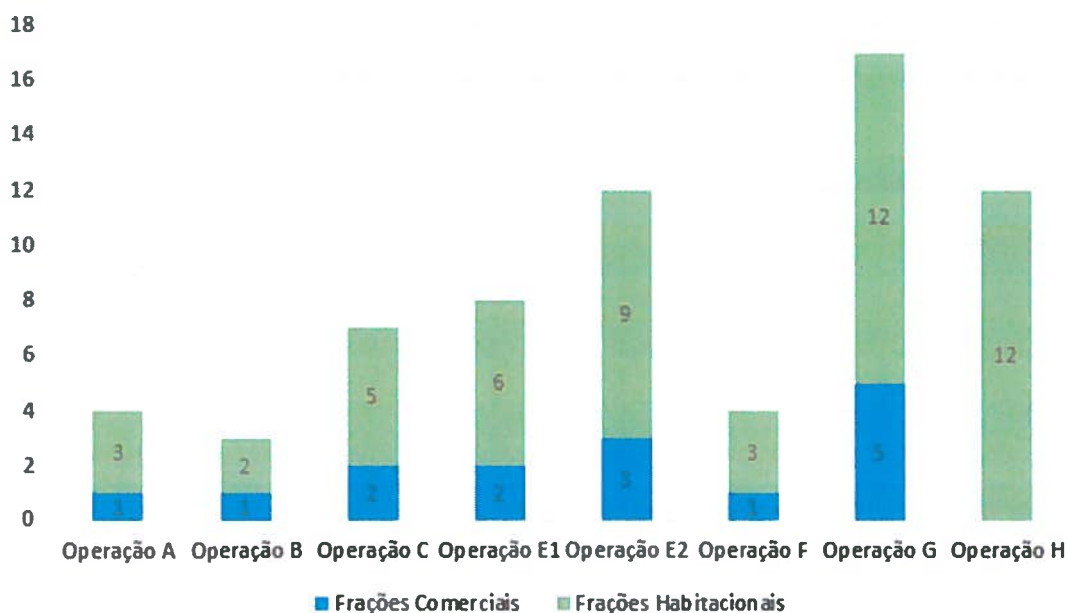


Gráfico 1: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

De notar que, considerando o estipulado na respetiva escritura de permuta, a Sociedade procedeu à entrega de uma fração habitacional à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (Operação G), pelo que sessenta e sete frações ficaram disponíveis para arrendamento. Destas, até 30 de setembro de 2019, quarenta e nove frações encontravam-se arrendadas, número este que inclui duas denúncias de contrato de arrendamento para fins habitacionais de inquilinos residentes no Quarteirão da Viela do Anjo, com efeitos nessa data (conforme o Gráfico 2).

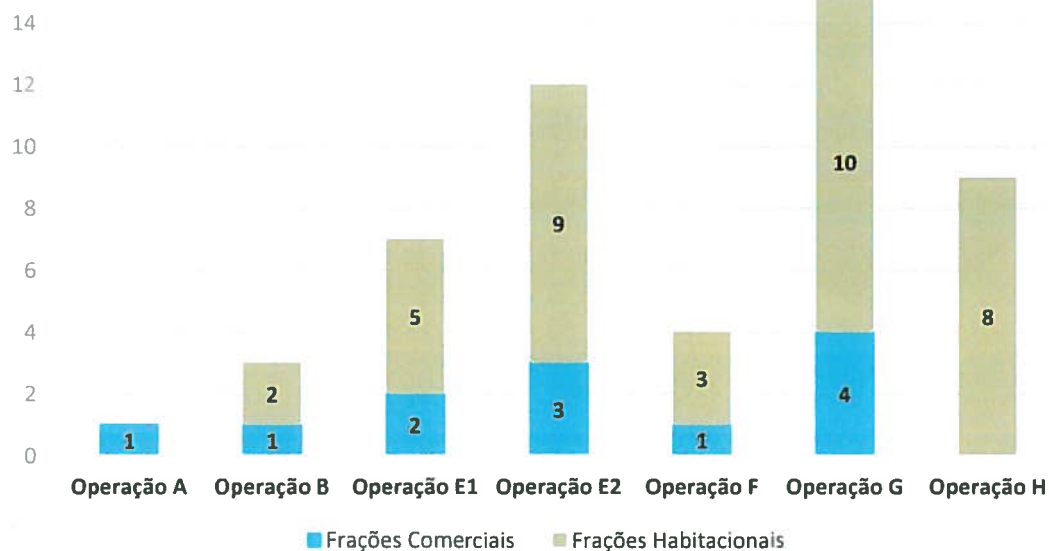


Gráfico 2: Contratos de Arrendamento em vigor no Terceiro Trimestre de 2019 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Mais se destaca, conforme exposto no ponto 2.1 (p. 23), que deste total das referidas frações desocupadas, foram selecionadas nove frações habitacionais que irão ser sorteadas no âmbito da organização de um concurso de arrendamento.

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

Arrendamento de cariz social:

No final do terceiro trimestre encontravam-se em vigor trinta e sete contratos de arrendamento celebrados em regime de arrendamento de cariz social, dos quais doze são comerciais.

O valor da renda foi calculado tendo por base os valores de 5€/m² para as habitações e de 8€/m² para os espaços comerciais, sendo atualizados anualmente de acordo com o fixado por Portaria.

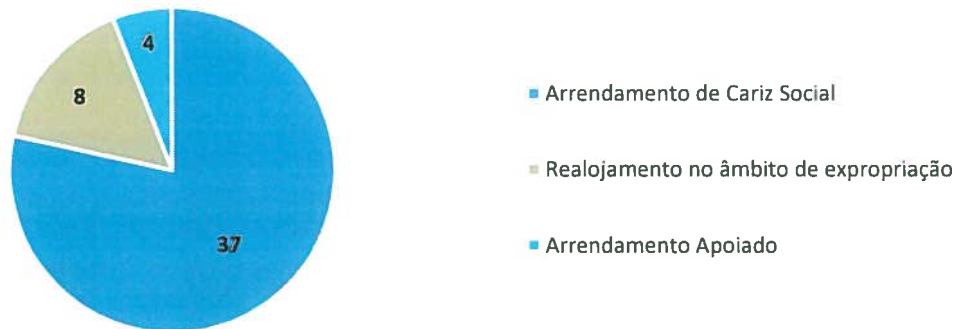


Gráfico 3: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Realojamento no âmbito de expropriação:

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

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

Arrendamento Apoiado:

Até à data foram celebrados três contratos em regime de arrendamento apoiado, no âmbito do processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.”, em substituição do realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Porto Vivo, SRU e que preferiram não regressar ao Morro da Sé.

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

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



- **Prédio: Rua das Flores**

Das sete frações resultantes do processo de reabilitação do prédio sito na Rua das Flores, seis já se encontravam vendidas, encontrando-se, atualmente, arrendada uma fração comercial. A renda desta fração foi sido fixada com base no valor praticado, à data, no mercado livre e tem vindo a ser atualizada de acordo com o disposto pela Portaria de atualização das rendas.

- **Quarteirão de Carlos Alberto**

Conforme mencionado no ponto 2.2 (p.26), foi aprovada a alienação da fração H, uma das três frações destinadas a serviços no Quarteirão de Carlos Alberto pertencentes ao empreendimento Pátio Luso.

2.5. Síntese do Património Reabilitado

Da totalidade das 118 frações reabilitadas pela Porto Vivo, SRU, 57 encontram-se arrendadas, 19 serão objeto de arrendamento e as restantes 42 estão vendidas ou destinadas a venda no âmbito dos contratos de reabilitação anteriormente celebrados com os parceiros privados (conforme Gráfico 4):

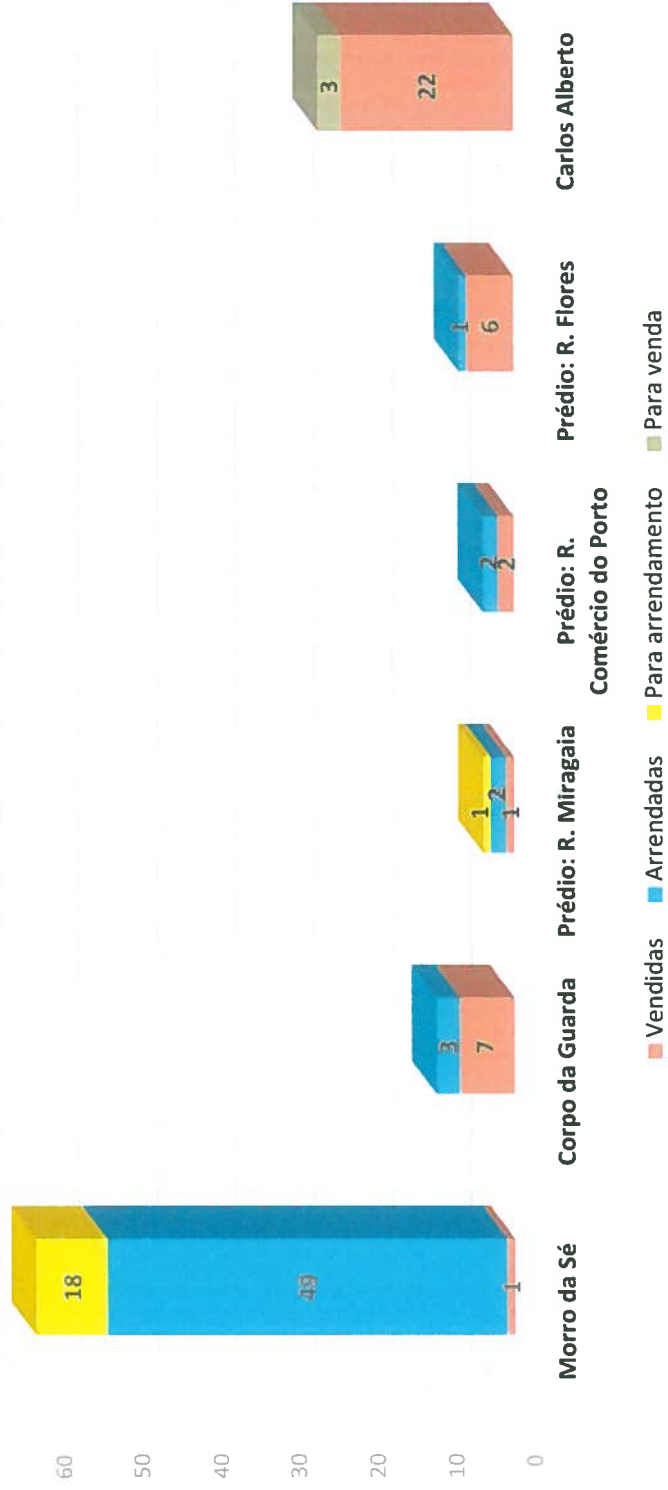


Gráfico 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento dos Imóveis sob Propriedade da Porto Vivo, SRU

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



3. Intervenção Imaterial

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

3.1. Loja da Reabilitação Urbana

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

Durante o até primeiro semestre de 2019, a LRU realizou 1377 atendimentos.

Contudo, no terceiro trimestre, a LRU deixou de existir nos moldes anteriores e passou a existir uma nova Unidade Orgânica de Imagem/Relações Públicas e *Front Office*.

Neste contexto, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- Reuniões sobre a nova abordagem gráfica para material publicitário de divulgação da Sociedade, no âmbito da alteração da imagem de acordo com a nova identidade corporativa da Sociedade;
- Reuniões para estabelecimento de parcerias;
- Colaboração no âmbito das participações da Sociedade em diversos eventos;
- Divulgação e acompanhamento dos munícipes na estratégia de reabilitação urbana, divulgando incentivos, benefícios fiscais e municipais;
- Receção de pedidos de Direitos de Preferência;
- Emissão de certidões e declarações de localização para imóveis localizados nas U.I.
- Receção de pedidos de realização de vistorias de determinação do índice de conservação de imóveis localizados nas U.I.
- Receção de pedidos de certidão para efeitos de isenção de IMI no C.H.



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

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

Durante o ano de 2019, merecem destaque as seguintes ações:

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

O GGCH deu início um levantamento dos edifícios dentro da ARU do CHPPM e das Unidades de Intervenção fora deste território e na gestão da Porto Vivo, SRU, no sentido de se programar uma ação



junto dos proprietários, com vista à identificação de problemas e constrangimentos na sua reabilitação, e apoiar os referidos proprietários, a encontrar soluções para a reabilitação deste edificado. Para o efeito foi produzida uma ficha tipo, efetuou-se um levantamento fotográfico de todos os edifícios e iniciou-se o preenchimento das respetivas fichas com os dados disponíveis.

Foi dada continuidade ao mapeamento de vários indicadores, sobretudo relacionados com o edificado (estado de conservação, ocupação, funcionalidade e propriedade) do CHPPM, bem como à monitorização do número de transações registadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHPPM, noutras ARU's e locais da cidade, através das comunicações recebidas pela Câmara Municipal do Porto e pela Porto Vivo, SRU, com vista ao exercício do direito de preferência.

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

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

Até setembro, foram ainda realizadas colaboração com o núcleo de Gestão de Obras, 11 vistorias NRAU (Nova Lei do Arrendamento Urbano) e resultante elaboração de relatórios para avaliação do estado de conservação das parcelas com vista à obtenção de benefícios fiscais.

De realçar, igualmente, que foram desenvolvidos dois projetos de licenciamento para a Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e que tiveram início os projetos de execução.

Destaca-se ainda que, por solicitação da Domus Social, E.M. foi desenvolvido e apresentado um projeto de licenciamento para o encerramento da Viela do Anjo e tendo já sido adjudicada a obra e prevê-se a sua colocação durante o mês de outubro de 2019.

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



4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

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

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

O Projeto “*AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites*”, financiado pelo Programa *Interreg Atlantic Area*, pretende criar uma rede de trabalho entre os Sítios Património Mundial no Espaço Atlântico, contribuindo, ainda, para a revisão do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial que tem vindo a ser desenvolvido pela Porto Vivo, SRU em articulação com a Câmara Municipal do Porto (CMP).

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

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

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

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



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

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

Mais se destaca o envolvimento da Porto Vivo, SRU na preparação e participação no 3.º Encontro Internacional “*Historic Centres under Change – Perspectives of World Heritage in the Atlantic Area*” (“Centros Históricos em Mudança – Perspetivas sobre o Património Mundial no Espaço Atlântico”), realizado nos dias 22 e 23 de maio no âmbito do Projeto “*AtlaS.WH*”. A sessão aberta ao público decorreu a 22 de maio no Paço Episcopal e contou com a intervenção do Senhor Arquiteto Pedro Baganha, Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU e Vereador do Urbanismo, Espaço Público e Património da CMP. Nesta sessão foram apresentados os principais resultados do diagnóstico dos Sítios Património Mundial realizado pelo parceiro de Santiago de Compostela, bem como o estudo realizado por Florença no contexto do *Work Package 5*.

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

Neste trimestre, deu-se continuidade à preparação das atividades a inserir no projeto com a comunidade escolar para o ano letivo 2019-2020 ação inserida no *Work Package 3 – “Capitalization”*, procedeu-se à recolha de informação em formato GIS para fornecer ao parceiro de Bordéus, responsável pelo “*WP 7-Management & Sustainability Plan’s Management Tools*”.



A concretização do Projeto “*AtlaS.WH*” deverá ocorrer até ao final de novembro de 2020.

4.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

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

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

5. Síntese

Relativamente aos projetos materiais são destacados os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Sociedade, particularmente no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde se relevam as ações desenvolvidas para a sua execução, bem como a criação de um novo concurso de arrendamento.

Ainda no Morro da Sé é evidenciado o processo de reabilitação de diversas parcelas pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames, com vista à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico, respetivamente.

Nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado destaca-se a autorização da cessão da posição contratual dos parceiros privados no Quarteirão de D. João I, o acionamento do processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto, com vista à sua rentabilização através do arrendamento ou da possível venda, assim como a aprovação da alienação da fração H do empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão de Carlos Alberto.

Apesar de nos atuais estatutos da Porto Vivo, SRU não se incluírem as competências de gestão urbanística e de fiscalização, a atividade de licenciamento e fiscalização centrou-se na organização de



processos e atualização da base de dados, visando a célere transferência dos processos em curso e de processos urbanísticos licenciados e arquivados para a Divisão Municipal de Arquivo Geral.

Dos trabalhos desenvolvidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico destacam-se, nomeadamente, a monitorização e mapeamento de indicadores relacionados com o edificado e do número de transações registadas na ARU do CHP.

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

III - RELATÓRIO DE CONTAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2019



1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU até final do terceiro trimestre de 2019, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível orçamental, em sede de aprovação da revisão orçamental para o exercício de 2019.

Deste modo, destaca-se o seguinte:

A. A nível patrimonial (comparação efetuada com a situação patrimonial verificada no final do ano de 2018):

- i. Um aumento do Ativo Não Corrente, por contrapartida do Ativo Corrente, associado à alteração do registo contabilístico do valor dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”, na sequência da conclusão do respetivo processo de reabilitação e da afetação das frações reabilitadas resultantes ao mercado de arrendamento.
- ii. Um incremento do total do Ativo, tendo em consideração o aumento das disponibilidades financeiras, na sequência da transferência de 1M€ por parte do IHRU no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado entre este e o Município do Porto.

B. A nível de resultados (comparação efetuada com o resultado apurado no final do terceiro trimestre de 2018):

- i. A apresentação de um resultado líquido positivo de 0,68M€, evidenciando uma variação positiva face ao período homólogo de 2018, em cerca 0,84M€, tendo em consideração o facto evidenciado na alínea ii do ponto A;
- ii. A diminuição, ainda que pouco expressiva, do total dos gastos de estrutura suportados (3%), devido, principalmente, à redução dos:
 - Fornecimentos e serviços externos relacionados com a estrutura da Sociedade;



- Juros suportados, por força da amortização do financiamento bancário efetuada no final de 2018.

C. A nível orçamental (comparação efetuada com a previsão constante em sede de Revisão Orçamental, aprovada pelo Conselho de Administração e pela Assembleia de Acionistas a 10 e a 30 de setembro de 2019, respetivamente):

- Um grau de execução das receitas de 70% do total do orçamento, justificado, principalmente, pelo não recebimento da contrapartida financeira de 1M€ por parte do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU;
- Um grau de execução das despesas previstas de 59%, tendo em consideração, especialmente, o nível do investimento em reabilitação urbana, não obstante a possibilidade da respetiva concretização até final do ano, na medida em que está em causa, maioritariamente, o pagamento de uma indemnização de 0,45M€ ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto;
- A obtenção de um saldo orçamental positivo de 0,81M€.

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

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

2. Situação Patrimonial

No final do terceiro trimestre de 2019 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao final do ano de 2018, uma variação positiva de 0,86M€, explicada, sobretudo, pelo aumento das disponibilidades financeiras por força da transferência do IHRU de 1M€, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto.



Tabela 2: Balanço Sintético

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativo	14.931.799,41	15.794.423,82	862.624,41	5,78%
Património Líquido	3.618.259,22	4.577.385,62	959.126,40	26,51%
Passivo	11.313.540,19	11.217.038,20	-96.501,99	-0,85%
Património Líquido e Passivo	14.931.799,41	15.794.423,82	862.624,41	5,78%

unidade: euros

Refira-se ainda que o Património Líquido da Sociedade é superior a 50% do seu capital próprio (6M€), não estando, assim sujeita ao exposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

2.1. Ativo

A Sociedade registou no final do período em análise um Ativo no montante de 15,79M€, correspondente a uma variação positiva de cerca de 6% face ao verificado a 31 de dezembro de 2018. Conforme é perceptível na Tabela 3, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, no qual se encontra registado, principalmente, o valor das “Propriedades de Investimento”, bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas associadas a “Inventários” e a “Caixa e Depósitos Bancários”, cuja caracterização é efetuada nos pontos seguintes.

Tabela 3: Ativo

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	5.485.642,03	5.902.950,46	417.308,43	7,61%
Ativo Corrente	9.446.157,38	9.891.473,36	445.315,98	4,71%
Total	14.931.799,41	15.794.423,82	862.624,41	5,78%

unidade: euros

2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 5,90M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,42M€ face ao registado no final do ano de 2018, justificado, principalmente, pela transferência para “Propriedades de Investimento” dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de



Realojamento Definitivo do Morro da Sé, que, uma vez finalizado o processo de reabilitação, passou a integrar o mercado de arrendamento.

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

Tabela 4: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	863,05	1.203,47	340,42	39,44%
Equipamento Básico	315,62	112,72	-202,90	-64,29%
Equipamento Administrativo	547,43	895,24	347,81	63,54%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	195,51	195,51	-
Propriedades de Investimento	5.484.751,36	5.899.544,81	414.793,45	7,56%
Fração A - Rua das Flores	633.174,86	624.407,85	-8.767,01	-1,38%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	533.375,68	526.997,44	-6.378,24	-1,20%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	237.189,60	234.354,61	-2.834,99	-1,20%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	174.769,93	172.692,08	-2.077,85	-1,19%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	3.906.241,29	4.341.092,83	434.851,54	11,13%
Operação A	-	480.723,76	480.723,76	-
Operação B	404.645,62	399.796,10	-4.849,52	-1,20%
Operação E1	659.105,99	651.097,80	-8.008,19	-1,22%
Operação E2	607.821,19	600.744,89	-7.076,30	-1,16%
Operação F	233.884,49	231.089,06	-2.795,43	-1,20%
Operação G	1.010.453,86	998.740,27	-11.713,59	-1,16%
Operação H	990.330,14	978.900,95	-11.429,19	-1,15%
Ativos Intangíveis	-	2.118,50	2.118,50	-
Outros Ativos Financeiros	27,62	83,68	56,06	202,97%
Total	5.485.642,03	5.902.950,46	417.308,43	7,61%

unidade: euros

2.1.2. Ativo Corrente

A variação negativa de cerca de 6% verificada no total do Ativo Corrente (Tabela 5) é devida, principalmente, ao incremento nas disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração a transferência do IHRU, já mencionada anteriormente.



Tabela 5: Ativo Corrente

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Inventários	4.284.207,23	3.826.478,49	-457.728,74	-10,68%
Clientes, Contribuintes e Utentes	13.053,80	12.044,65	-1.009,15	-7,73%
Estado e Outros Entes Públicos	43.991,58	30.988,02	-13.003,56	-29,56%
Acionistas	-	164.541,54	164.541,54	-
Outras Contas a Receber	34.218,77	2.954,32	-31.264,45	-91,37%
Diferimentos	47.552,43	17.533,29	-30.019,14	-63,13%
Caixa e Depósitos Bancários	5.023.133,57	5.836.933,05	813.799,48	16,20%
Total	9.446.157,38	9.891.473,36	445.315,98	4,71%

unidade: euros

2.1.2.1. Inventários

No final do terceiro trimestre de 2019 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor de 3,83M€, conforme apresentado na Tabela 6. O decréscimo total de cerca de 0,46M€ face ao registado no final de 2018, é justificado, principalmente, pela transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme referido no ponto 2.1.1.

Tabela 6: Inventários

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73.596,82	73.596,82	-	0,00%
Quarteirão Carlos Alberto	207.936,11	176.716,45	-31.219,66	-15,01%
Empreendimento Pátio Luso	185.564,89	151.031,17	-34.533,72	-18,61%
Parcela 14	22.371,22	25.685,28	3.314,06	14,81%
Morro da Sé	4.002.674,30	3.576.165,22	-426.509,08	-10,66%
Residência de Estudantes	1.941.136,51	1.939.638,22	-1.498,29	-0,08%
Unidade de Alojamento Turístico	382.552,46	382.102,14	-450,32	-0,12%
Programa de Realojamento Definitivo	1.678.985,33	1.254.424,86	-424.560,47	-25,29%
Operação A	486.193,44	-	-486.193,44	-100,00%
Operação C	617.069,80	678.631,87	61.562,07	9,98%
Operação D	509.233,61	509.304,51	70,90	0,01%
Operação I	66.488,48	66.488,48	-	0,00%
Total	4.284.207,23	3.826.478,49	-457.728,74	-10,68%

unidade: euros

De relevar no entanto o acréscimo do valor da operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, no seguimento da conclusão das respetivas obras de reabilitação,



esperando-se, por isso, que a curto prazo o respetivo valor seja igualmente transferido para “Propriedades de Investimento”.

Por outro lado, o decréscimo evidenciado no valor do empreendimento Pátio Luso, sito no Quarteirão Carlos Alberto, prende-se com a alienação de uma das frações.

2.1.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes

O saldo apresentado pela conta de Clientes, 12.045€, traduz, na íntegra, o montante a receber de três arrendatários, no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor.

2.1.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e de Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 30.988€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC (efetuadas ao nível de rendimentos de capitais), os pagamentos por conta realizados, bem como o IVA a receber.

2.1.2.4. Acionistas

No seguimento da Deliberação Unânime n.º 34 datada de 27 de março de 2019, referente à reposição dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, está contabilizada nesta rubrica o valor de 164.542€ a receber do IHRU, correspondente à quota de 60%, tendo em consideração o entendimento de, naquele exercício, este ainda ser acionista.

2.1.2.5. Outras Contas a Receber

O total apurado na rubrica de Outras Contas a Receber, 2.954€, engloba, principalmente, as cauções prestadas a favor da Águas do Porto no âmbito da apreciação e aprovação de processos.



2.1.2.6. Diferimentos

O valor de 17.533€ refletido na conta de Diferimentos é respeitante a faturas contabilizadas no exercício de 2018 mas que estão a ser reconhecidas mensalmente no 2019, referentes a seguros e comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento em vigor.

2.1.2.7. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total 5,84M€ (Tabela 7), inclui a verba de 2,17M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação do Morro da Sé, cujo decréscimo face ao final do exercício de 2018 é explicada pela execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo. De notar, no entanto, que se assiste a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas associadas ao desenvolvimento deste programa.

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de cerca 0,81M€ por força, principalmente, da transferência no valor de 1M€ realizada pelo IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto.

Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários⁴

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fundos Próprios	2.465.542,57	3.279.054,71	813.512,14	33,00%
Fundos Alheios	36.453,53	38.456,19	2.002,66	5,49%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2.249.100,70	2.168.443,13	-80.657,57	-10,33%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	272.036,77	350.979,02	78.942,25	135,51%
Total	5.023.133,57	5.836.933,05	813.799,48	16,20%

unidade: euros

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



2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,22M€, traduz uma diminuição face ao final do ano de 2018 de cerca de 96.500€, explicada, principalmente, pela diminuição das rubricas de fornecedores e de outras contas a pagar, conforme se verifica na tabela seguinte.

Tabela 8: Passivo

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10.800.000,00	10.800.000,00	-	0,00%
Passivo Corrente	513.540,19	417.038,20	-96.501,99	-18,79%
Total	11.313.540,19	11.217.038,20	-96.501,99	-0,85%

unidade: euros

2.2.1. Passivo não Corrente

2.2.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 10,8M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos Obtidos (única rubrica constituinte do Passivo Não Corrente) reflete a totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, tendo já sido utilizado, deste total, o valor de 8,63M€.

2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 0,42M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação negativa de cerca 96.500€ face ao verificado no final do exercício de 2018, tendo em consideração a variação apresentada pelas respetivas rubricas constituintes (apresentadas na Tabela 9).



Tabela 9: Passivo Corrente

Rubrica	31.12.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fornecedores	204.637,06	169.252,11	-35.384,95	-17,29%
Estado e Outros Entes Públicos	29.327,63	29.275,86	-51,77	-0,18%
Outras Contas a Pagar	260.789,11	202.581,80	-58.207,31	-22,32%
Diferimentos	18.786,39	15.928,43	-2.857,96	-15,21%
Total	513.540,19	417.038,20	-96.501,99	-18,79%

unidade: euros

2.2.2.1. Fornecedores

Com um total de 0,17M€, a conta de Fornecedores traduz, principalmente, o montante de 0,10M€ referente à permuta celebrada com o antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto (contabilização esta que se prevê que esteja anulada no ano de 2019, tendo em consideração o processo de negociação iniciado com o mesmo). Todas as restantes despesas são referentes ao funcionamento corrente da Sociedade, sendo as mesmas pagas no respetivo prazo de vencimento.

2.2.2.2. Estados e Outros Entes Públicos

O saldo registado nesta rubrica, corresponde, principalmente, a retenções na fonte efetuadas a vencimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e para a Caixa Geral de Aposentações, montantes estes pagos no mês de outubro.

2.2.2.3. Outras Contas a Pagar

O valor contabilizado em Outras Contas a Pagar, em aproximadamente 0,20M€, contempla as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,14M€, e referentes à previsão de 3/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2020, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano, acrescido, ainda, de 3/4 do subsídio de natal a pagar em novembro de 2019.



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

2.2.2.4. Diferimentos

O total dos diferimentos registados, em cerca de 16.000€, correspondente a recebimentos de rendas, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, tendo em consideração o pagamento antecipado das mesmas por parte dos arrendatários.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,68M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 10. O acréscimo dos gastos, em cerca de 5%, estão relacionados com os encargos suportados no processo de reabilitação urbana, tendo os gastos de estrutura⁵ diminuído em 3%.

Tabela 10: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.09.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Rendimentos	1.009.460,58	1.911.648,33	902.187,75	89,37%
Impostos, Contribuições e Taxas	195.463,85	133.596,56	-61.867,29	-31,65%
Vendas	-	180.000,00	180.000,00	-
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	3.480,06	1.005.757,58	1.002.277,52	28800,58%
Variação nos Inventários da Produção	93.930,45	-457.728,74	-551.659,19	-587,31%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	486.193,44	486.193,44	-
Provisões (Reduções)	444.957,00	-	-444.957,00	-100,00%
Outros Rendimentos	271.629,22	563.829,49	292.200,27	107,57%
Gastos	1.166.270,05	1.226.757,83	60.487,78	5,19%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	-	5.298,48	5.298,48	-
Fornecimentos e Serviços Externos	347.362,19	390.823,53	43.461,34	12,51%
Gastos com o Pessoal	609.953,53	659.029,63	49.076,10	8,05%
Outros Gastos	21.972,88	38.561,50	16.588,62	75,50%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	71.572,03	72.107,66	535,63	0,75%
Juros e Gastos Similares Obtidos	115.409,42	60.937,03	-54.472,39	-47,20%
Resultado Líquido	-156.809,47	684.890,50	841.699,97	-536,77%

unidade: euros

3.1. Rendimentos

A variação de 89% verificada ao nível dos rendimentos face ao período homólogo, justifica-se, principalmente, conforme já foi referido anteriormente, pela transferência de 1M€ efetuada pelo IHRU, refletida em Transferências e Subsídios Correntes Obtidos. Importa, no entanto, referir a variação positiva da rubrica de Outros Rendimentos, tendo em consideração o recebimento de 0,30M€

⁵ A 30 de setembro de 2019 contribuem para o total dos gastos os seguintes encargos com reabilitação urbana: 5.298,48€ contabilizados como Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas e 190.667,18€ registados como Fornecimentos e Serviços Externos, pelo que o total dos gastos de estrutura é de 1.030.792,17€. A 30 de setembro de 2018 este total cifrou-se em 1.062.602,92€.



dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, de acordo com o a seguir apresentado.

3.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas

Na rubrica de Impostos, Contribuições e Taxas, no valor global de 0,13M€, 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, conforme exposto na tabela 11.

Tendo em consideração que a Porto Vivo, SRU deixou de ter competências, a partir de março, na área de Licenciamento e Fiscalização, verificou-se um decréscimo associado à obtenção de rendimentos com esta atividade em cerca de 30% face ao período homólogo.

Tabela 11: Processos de Licenciamento

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

3.1.2. Vendas

No terceiro trimestre de 2019 a Sociedade procedeu à venda de uma fração pertencente ao empreendimento Pátio Luso, sito no Quarteirão Carlos Alberto, pelo valor de 0,18M€, tendo obtido com esta operação um resultado positivo de cerca de 18.000€ e uma receita líquida de 52.500€ (tendo em consideração a contrapartida paga ao Parceiro Privado pela realização das respetivas obras de reabilitação).

3.1.3. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total das transferências e subsídios registados até final do terceiro trimestre de 2019, há a referir o valor de 1M€ recebido do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto. Esta rubrica inclui, igualmente, o valor de 5.758€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos estágios profissionais iniciados em dezembro de 2018 e entretanto terminados.

3.1.4. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,46M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 0,49M€ referente à Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no Gráfico 5. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na Tabela 6 apresentada anteriormente.

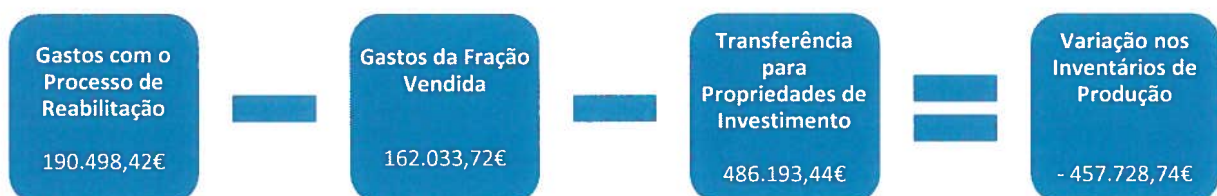


Gráfico 5: Variação nos Inventários da Produção

3.1.5. Trabalhos Para a Própria Entidade

Por contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 0,49M€ associado ao valor da Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



3.1.6. Outros Rendimentos

Para o saldo de 0,56M€ contabilizado na rubrica de Outros Rendimentos, contribuem, principalmente, os seguintes fatores (detalhados na Tabela 12):

- O recebimento de uma compensação no valor de 0,30M€, por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, pelo prolongamento da execução do respetivo contrato, calculada com referência ao valor referido na cláusula 19.ª do Contrato de Reabilitação Urbana, ou seja, 500€/dia, desde o dia 3 março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação;
- As rendas vencidas no âmbito dos diferentes contratos de arrendamento em vigor, no total de 0,18M€⁶.

Tabela 12: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	177.133,04	182.969,25	5.836,21	3,29%
Fração A - Rua das Flores	36.191,88	36.608,13	416,25	1,15%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	20.917,75	22.313,19	1.395,44	6,67%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	8.243,72	7.968,36	-275,36	-3,34%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	5.899,05	5.971,68	72,63	1,23%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	105.880,64	110.107,89	4.227,25	3,99%
Operação A	-	2.100,00	2.100,00	-
Operação B	12.287,98	12.443,12	155,14	1,26%
Operação E1	15.277,60	15.477,15	199,55	1,31%
Operação E2	27.611,01	27.991,59	380,58	1,38%
Operação F	6.907,46	6.995,34	87,88	1,27%
Operação G	21.970,76	25.038,42	3.067,66	13,96%
Operação H	21.825,83	20.062,27	-1.763,56	-8,08%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	876,40	43.707,11	42.830,71	4887,12%
Prestação de Serviços	67.873,17	25.623,17	-42.250,00	-62,25%
Indemnizações	-	295.500,00	295.500,00	-
Outros Rendimentos	25.746,61	16.029,96	-9.716,65	-37,74%
Total	271.629,22	563.829,49	292.200,27	107,57%

unidade: euros

⁶ A diminuição das rendas verificada na Operação H pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé prende-se com a denúncia do respetivo contrato de arrendamento por parte de um arrendatário.



3.2. Gastos

Conforme evidenciado na Demonstração de Resultados, Tabela 10, a Sociedade registou um total de gastos de 1,23M€, evidenciando um acréscimo em todas as rubricas face a setembro de 2018, com exceção da referente aos juros e gastos similares suportados.

3.2.1. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

O montante de 5.200€ contabilizado nesta rubrica traduz o pagamento de uma indemnização ao inquilino da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, no âmbito do acordo de cessação do contrato de arrendamento.

3.2.2. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,39M€, esta rubrica é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 13.

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 43.500€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados à rubrica de subcontratos, tendo em consideração o aumento dos encargos com o processo de reabilitação urbana. De notar que, por outro lado, se assiste a uma diminuição dos gastos de estrutura, justificada, principalmente, pela diminuição dos encargos com “Honorários”, tendo em consideração que nesse período a Sociedade teve em vigor contratos de prestações de serviços celebrados com trabalhadores independentes no âmbito de assessoria na área operacional, financeira e secretariado.



Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.09.2018			30.09.2019			Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	101.874,64	91.757,69	10.116,95	187.196,01	187.196,01	-	-10.116,95	-100%
Serviços Especializados	114.677,66	6.758,11	107.919,55	91.223,99	2.009,60	89.214,39	-18.705,16	-17%
Trabalhos Especializados	62.705,48	6.758,11	55.947,37	66.013,27	1.972,70	64.040,57	8.093,20	14%
Publicidade	80,00	-	80,00	236,10	-	236,10	156,10	195%
Vigilância e Segurança	18.656,17	-	18.656,17	20.288,09	-	20.288,09	1.631,92	9%
Honorários	16.557,79	-	16.557,79	350,66	36,90	313,76	-16.244,03	-98%
Conservação e Reparação	10.069,99	-	10.069,99	1.844,24	-	1.844,24	-8.225,75	-82%
Outros Serviços Especializados	6.608,23	-	6.608,23	2.491,63	-	2.491,63	-4.116,60	-62%
Materiais de Consumo	3.397,74	-	3.397,74	5.297,78	-	5.297,78	1.900,04	56%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	42,79	-	42,79	455,48	-	455,48	412,69	964%
Livros e Documentação Técnica	155,32	-	155,32	37,61	-	37,61	-117,71	-76%
Material de Escritório	1.999,59	-	1.999,59	1.271,18	-	1.271,18	-728,41	-36%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	-	-	-	10,00	-	10,00	10,00	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	2,02	-	2,02	-	-	-	-	-
Outros	1.198,02	-	1.198,02	3.523,51	-	3.523,51	2.325,49	194%
Energia e Fluidos	10.286,31	-	10.286,31	8.717,58	-	8.717,58	-1.568,73	-15%
Eletricidade	8.525,21	-	8.525,21	6.490,59	-	6.490,59	-2.034,62	-24%
Combustíveis e Lubrificantes	767,18	-	767,18	1.590,13	-	1.590,13	822,95	107%
Água	993,92	-	993,92	636,86	-	636,86	-357,06	-36%
Deslocações, Estadas e Transportes	7.048,37	-	7.048,37	4.460,10	-	4.460,10	-2.588,27	-37%
Deslocações e Estadas	2.816,02	-	2.816,02	291,20	-	291,20	-2.524,82	-90%
Outros	4.232,35	-	4.232,35	4.168,90	-	4.168,90	-63,45	-1%
Serviços Diversos	110.077,47	5.151,33	104.926,14	93.928,07	1.461,57	92.466,50	-12.459,64	-12%
Rendas e Alugueres	64.905,14	5.151,33	59.753,81	66.929,92	1.390,67	65.539,25	5.785,44	10%
Comunicação	4.025,57	-	4.025,57	3.876,16	-	3.876,16	-149,41	-4%
Seguros	12.228,94	-	12.228,94	1.650,31	-	1.650,31	-10.578,63	-87%
Contencioso e Notariado	1.405,60	-	1.405,60	1.568,50	-	1.568,50	162,90	12%
Despesas de Representação	248,66	-	248,66	23,25	-	23,25	-225,41	-91%
Limpeza Higiene e Conforto	24.552,29	-	24.552,29	18.231,62	-	18.231,62	-6.320,67	-26%
Outros Serviços	2.711,27	-	2.711,27	1.648,31	70,90	1.577,41	-1.133,86	-42%
TOTAL	347.362,19	103.667,13	243.695,06	390.823,53	190.667,18	200.156,35	-43.538,71	-18%

unidade: euros

3.2.3. Gastos com o Pessoal

No final de setembro de 2019, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 trabalhadores, verificando-se, assim, a manutenção do total do número de colaboradores face ao período homólogo de 2018. Não obstante, assiste-se a um incremento dos gastos suportados, em cerca de 49.000€, quer por força da indemnização paga no seguimento de uma rescisão do contrato de trabalho por mútuo acordo, quer decorrente da contabilização dos duodécimos do subsídio de Natal a pagar em novembro⁷.

⁷ Registo esse que não ocorreu em 2018.



Assiste-se, igualmente, a um aumento da rubrica de seguros, tendo em consideração a alteração do entendimento contabilístico da contabilização do seguro de saúde como gastos com pessoal e não em fornecimento de serviços externos.

Tabela 14: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Remunerações	490.919,04	504.499,92	13.580,88	2,77%
Indemnizações	-	29.942,50	29.942,50	-
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	112.148,66	111.199,69	-948,97	-0,85%
Seguros	4.811,06	11.270,51	6.459,45	134,26%
Outros	2.074,77	2.117,01	42,24	2,04%
Total	609.953,53	659.029,63	49.076,10	8,05%

unidade: euros

3.2.4. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 38.500€, a rubrica de “Outros Gastos e Perdas”, traduz, especialmente, o montante de 19.000€ correspondente a encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, identificados no ponto 2.1, nomeadamente, eletricidade, consumos de água, seguros, condomínio, serviços de limpeza e encargos com conservação e reparação que não aumentam a vida útil do imóvel.

3.2.5. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 72.100€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado no final do terceiro trimestre de 2018, dada a amortização aplicada à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.



3.2.6. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 61.000€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário que estiveram em vigor ao longo do ano, de acordo com o resumido seguidamente:

Tabela 15: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2018	30.09.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Juros de Financiamento Suportados	79.251,51	34.803,49	-44.448,02	-56,08%
Banca Comercial	45.541,80	-	-45.541,80	-100,00%
IHRU/BEI	33.709,71	34.803,49	1.093,78	3,24%
Comissões Bancárias	36.157,91	26.118,36	-10.039,55	-27,77%
Outros Juros	-	15,18	15,18	-
Total	115.409,42	60.937,03	-54.472,39	-47,20%

unidade: euros

De notar que a diminuição das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado a conta corrente caucionada destinada ao processo de reabilitação urbana, no valor de 1,5M€, bem como de ter diminuído o saldo a descoberto autorizado de 2,4M€ para 1,5M€.



4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final do terceiro trimestre de 2019, quer ao nível da execução das despesas e despesas, quer no que respeita ao resultado apurado, face ao que foi orçamentado. Tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia de Acionistas a 30 de setembro de 2019, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a uma execução de 70% do total das receitas previstas e a uma execução de 59% do total das despesas, verificando-se, no final do terceiro trimestre de 2019, um saldo orçamental de 0,81M€. Este total é suficiente para fazer face ao total dos compromissos atualmente assumidos e ainda não pagos, 0,42M€.

Tabela 16: Saldo Orçamental

Rubrica	Revisão Orçamental	Execução	Grau de Execução
Receitas	4.350.846	3.062.025	70%
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2.000.000	1.000.000	50%
Reposição de Prejuízos Operacionais	274.237	109.694	40%
Subsídios à Exploração	38.993	35.436	91%
Venda de Frações	180.000	180.000	100%
Rendas	275.508	198.436	72%
Licenciamentos, Certidões e Vistorias	164.080	164.324	100%
Prestação de Serviços	63.033	31.517	50%
Reembolso de Indemnizações	983.595	983.594	100%
Outras Receitas	371.400	359.023	97%
Despesas	3.783.753	2.250.228	59%
Despesas com Pessoal do Quadro	979.053	624.261	64%
Despesas com Estágios	17.872	17.411	97%
Aquisições de Bens e Serviços	492.908	213.978	43%
Juros de Financiamentos Obtidos	46.290	34.687	75%
Outros Encargos Financeiros	18.355	11.795	64%
Indemnizações	1.161.068	983.594	85%
Impostos e Taxas	113.796	84.122	74%
Investimento em Reabilitação Urbana	811.172	202.924	25%
Investimento em Software e Hardware	50.017	3.493	7%
Outras Despesas	93.222	73.962	79%
Saldo	567.093	811.797	

unidade: euros



4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 3,06M€, verifica-se, no final do período em análise, uma execução de 70% do total previsto em sede de Revisão Orçamental, por força, principalmente, do não recebimento da contrapartida financeira do Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU.

Por outro lado, e também com taxas de execução não superiores a 50%, destaca-se o facto de ainda não ter sido recebida a reposição de prejuízos operacionais apurados no ano de 2018, por parte do IHRU, bem como o nível das prestações de serviços, no que respeita, nomeadamente, aos serviços prestados pela Sociedade ao Município do Porto no âmbito do projeto Atlas.

4.1.2. Despesas

Com despesas pagas que totalizam 2,25M€, dos quais cerca de 0,98M€ correspondem a indemnizações pagas aos antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1, 2 e 17 do Quarteirão D. João I, no âmbito das sentenças judiciais proferidas, no final de setembro de 2019 assiste-se a uma execução de 59% dos valores agora estimados, tendo em consideração, principalmente, o nível do investimento em reabilitação urbana, 25%.

De facto, para o total atualmente previsto, 0,81M€, contribui o valor orçamentado de 0,45M€ a pagar ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, referente ao pagamento de uma indemnização pelo atraso na entrega das quatro frações reabilitadas, no âmbito do contrato de permuta celebrado. Tendo em consideração as atuais negociações com o mesmo, bem como a incerteza associada ao recebimento do valor de 1M€ por parte do Município do Porto, não foi assim possível concretizar a mesma.

De notar que o pagamento⁸ dos compromissos entretanto assumidos conduzirá a um aumento da taxa de execução do orçamento de despesas para 71%.

⁸ Pagamento efetuado dentro do prazo de vencimento.

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do terceiro trimestre de 2019, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,837M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2018 (4,987M€), os Fundos Alheios Líquidos de 2019 (0,038M€) e o Saldo Orçamental de 2019 (0,812M€), conforme o exposto na Figura 4.

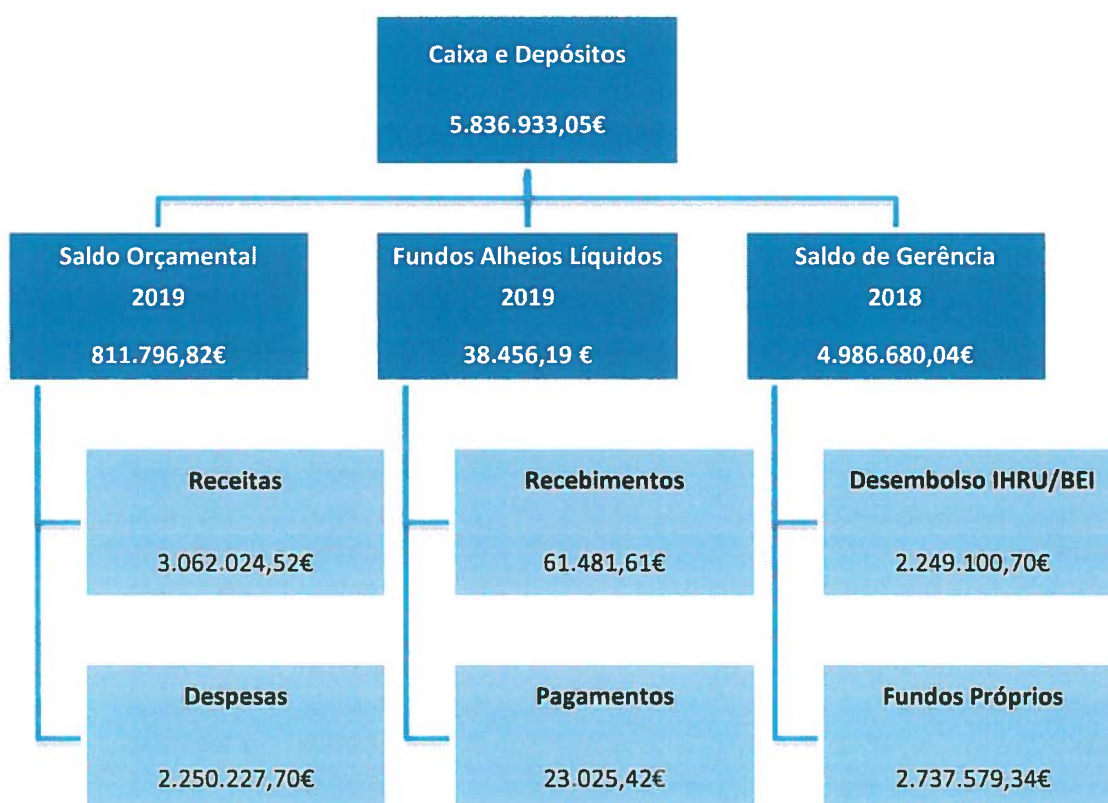


Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos⁹

⁹ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamento para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2018 corresponde ao montante não utilizado, do total de 10,8M€.



4.2. Resultado

Em sede de revisão orçamental, a Sociedade estimava terminar o ano de 2019 com um resultado líquido positivo de 0,92M€, tendo em consideração, principalmente, as transferências correntes de 2M€ a receber do IHRU e do Município do Porto, sendo esta última ainda incerta.

Do lado dos gastos, verifica-se uma baixa execução dos Fornecimentos e Serviços Externos e do Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas, por força da redução do nível do investimento.

Já a rubrica associada a Outros Gastos traduz a não contabilização do valor de 0,177M€ a pagar à entidade “Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda.”, no âmbito do processo judicial em curso, porquanto ainda não há qualquer sentença transitada em julgado.

Tabela 17: Resultado Líquido

Rubrica	Revisão Orçamental	Execução	Grau de Execução
Rendimentos	3.544.492,33	1.911.648,33	54%
Impostos, Contribuições e Taxas	133.398,37	133.596,56	100%
Vendas	180.000,00	180.000,00	100%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2.015.813,50	1.005.757,58	50%
Varição nos Inventários da Produção	95.196,66	-457.728,74	-481%
Trabalhos para a Própria Entidade	486.193,44	486.193,44	100%
Outros Rendimentos	633.890,36	563.829,49	89%
Gastos	2.626.544,78	1.226.757,83	47%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	355.500,00	5.298,48	1%
Fornecimentos e Serviços Externos	840.438,08	390.823,53	47%
Gastos com o Pessoal	931.547,48	659.029,63	71%
Outros Gastos	257.638,90	38.561,50	15%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	100.189,32	72.107,66	72%
Juros e Gastos Similares Suportados	64.320,00	60.937,03	95%
Imposto sobre o Rendimento do Período	76.911,00	-	0%
Resultado Líquido	917.947,55	684.890,50	

unidade: euros

IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



Tabela 18: Balanço

Balanço Individual		
Rubricas	Períodos	
	30/09/2019	31/12/2018
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	1.203,47	863,05
Propriedades de investimento	5.899.544,81	5.484.751,36
Ativos intangíveis	2.118,50	0,00
Outros Ativos financeiros	83,68	27,62
	5.902.950,46	5.485.642,03
Ativo corrente		
Inventários	3.826.478,49	4.284.207,23
Clientes, contribuintes e utentes	12.044,65	13.053,80
Estado e outros entes públicos	30.988,02	43.991,58
Accionistas/sócios/associados	164.541,54	0,00
Outras contas a receber	2.954,32	34.218,77
Diferimentos	17.533,29	47.552,43
Caixa e depósitos bancários	5.836.933,05	5.023.133,57
	9.891.473,36	9.446.157,38
Total do ativo	15.794.423,82	14.931.799,41
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	6.000.000,00	6.000.000,00
Reservas	29.642,94	29.642,94
Resultados transitados	-2.137.147,82	-1.985.086,04
Resultado líquido do período	684.890,50	-426.297,68
Total do património líquido	4.577.385,62	3.618.259,22
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	10.800.000,00	10.800.000,00
Passivo corrente		
Fornecedores	169.252,11	204.637,06
Estado e outros entes públicos	29.275,86	29.327,63
Outras contas a pagar	202.581,80	260.789,11
Diferimentos	15.928,43	18.786,39
	417.038,20	513.540,19
Total do passivo	11.217.038,20	11.313.540,19
Total do património líquido e do passivo	15.794.423,82	14.931.799,41



Tabela 19: Demonstração dos Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de setembro de 2019		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	2019	2018
Impostos, contribuições e taxas	133.596,56	195.463,85
Vendas	180.000,00	0,00
Transferências e subsídios correntes obtidos	1.005.757,58	3.480,06
Variação nos inventários da produção	-457.728,74	93.930,45
Trabalhos para a própria entidade	486.193,44	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-5.298,48	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-390.823,53	-347.362,19
Gastos com o pessoal	-659.029,63	-609.953,53
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	444.957,00
Outros rendimentos	563.829,49	271.629,22
Outros gastos	-38.561,50	-21.972,88
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	817.935,19	30.171,98
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-72.107,66	-71.572,03
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	745.827,53	-41.400,05
Juros e gastos similares suportados	-60.937,03	-115.409,42
Resultado antes de impostos	684.890,50	-156.809,47
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	684.890,50	-156.809,47