



# Relatório & Contas

## 1.º Trimestre de 2020

Porto, Maio 2020

*[Handwritten signature]*

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050 - 417 Porto

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

MX  
✓  
4

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

**Relatório & Contas – 1.º Trimestre 2020**

Aprovado em Conselho de Administração em 27 de maio de 2020

*Handwritten signature*  
Handwritten signature  
Handwritten signature

✓





## Índice

<b>RELATÓRIO DE GESTÃO</b>	<b>9</b>
<b>I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL</b>	<b>11</b>
Caracterização da Sociedade e Objeto Social	13
<b>II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 1.º TRIMESTRE 2020</b>	<b>17</b>
1. Sumário	19
2. Eixos Estratégicos de Atividade	21
2.1. Centro Histórico	21
2.2. Operações de Reabilitação Urbana (ORU's)	23
2.2.1 ORU Campanhã -Estação	23
2.2.2 ORU - Corujeira	23
2.3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	24
2.4 Projeto "Ilhas" da Cidade	24
2.5 Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos	25
2.5.1 Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto	25
2.5.2 Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto	25
2.5.3 Quarteirão de D. João I	26
3. Síntese do Património Próprio Reabilitado	26
4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	26
4.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	26
4.2. Quarteirão do Corpo da Guarda e Prédio na Rua de Miragaia	29
4.3. Quarteirão de Carlos Alberto	29
5. Indicadores de Eficácia	29
<b>III - RELATÓRIO DE CONTAS</b>	<b>33</b>
1. Sumário	35
2. Situação Patrimonial	37
2.1. Ativo	37
2.1.1. Ativo Não Corrente	38
2.1.2. Ativo Corrente	39
2.1.2.1. Inventários	40
2.1.2.2. Outras Contas a Receber	41
2.1.2.3. Diferimentos	41
2.1.2.4. Caixa e Depósitos Bancários	41
2.2. Passivo	42
2.2.1. Passivo não Corrente	42

*Handwritten signature and checkmark*



---

2.2.2.	Passivo Corrente	43
3.	Apuramento de Resultados	45
3.1.	Rendimentos	45
3.1.1.	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	45
3.1.2.	Varição nos Inventários da Produção	46
3.1.3.	Trabalhos para a Própria Entidade	46
3.1.4.	Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	47
3.2.	Gastos	48
3.2.1.	Fornecimentos e Serviços Externos	48
3.2.2.	Gastos com o Pessoal	49
3.2.3.	Outros Gastos	49
3.2.4.	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	50
3.2.5.	Juros e Gastos Similares Suportados	50
4.	Execução Orçamental	52
4.1.	Saldo Orçamental	52
4.1.1.	Receitas	53
4.1.2.	Despesas	53
4.1.3.	Caixa e Depósitos Bancários	54
<b>IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>		<b>55</b>



## Índice de Figuras

Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade	20
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	22
Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	35
Figura 4: Variação nos Inventários da Produção	46
Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	54

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Síntese do Património Reabilitado	26
Gráfico 2: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	27
Gráfico 3: Contratos de Arrendamento em vigor no final do 1.º trimestre de 2020 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	27
Gráfico 4: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	28

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Balanço Sintético	37
Tabela 2: Ativo	37
Tabela 3: Ativo Não Corrente	38
Tabela 4: Ativo Corrente	39
Tabela 5: Inventários	40
Tabela 6: Caixa e Depósitos Bancários	42
Tabela 7: Passivo	42
Tabela 8: Passivo Não Corrente	43
Tabela 9: Passivo Corrente	44
Tabela 10: Demonstração dos Resultados	45
Tabela 11: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	47
Tabela 12: Fornecimentos e Serviços Externos	48
Tabela 13: Gastos com o Pessoal	49
Tabela 14: Gastos em Propriedades de Investimento	50
Tabela 15: Juros e Gastos Similares Suportados	51
Tabela 16: Saldo Orçamental	52
Tabela 17: Balanço	57
Tabela 18: Demonstração dos Resultados	58

*Handwritten marks:*  
A checkmark and a signature-like mark.



## Lista de Abreviaturas

**BEI** - Banco Europeu de Investimento

**COVID-19** - novo Coronavírus SARS-CoV-2

**CPMP** - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto.

**IHRU** - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

**MIPIM** - exposição Marché International des Professionnels de l'IMmobilier

**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana

**PDM** - Plano Diretor Municipal

**SIG** – Sistema de Informação Geográfica

**Projeto Atlas-WH** - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites

**SRU** - Sociedade de Reabilitação Urbana

**UI** - Unidade de Intervenção

*M*  
*J U*



# **RELATÓRIO DE GESTÃO**

**1.º TRIMESTRE 2020**

*M*  
*U ✓*



## I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

14  
12 ✓





## 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.

Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, determinam ter esta como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da (n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU):

*“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 necessárias competências (n.º 2 do artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU) estando esta sociedade habilitada a:



*“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.”.*





## II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 1.º TRIMESTRE 2020

ll ✓





## 1. Sumário

O presente Relatório de Atividades pretende expor a evolução e o ponto de situação de todas as atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o primeiro trimestre de 2020.

No âmbito da alteração aos seus estatutos em contexto municipal, esta Sociedade viu o seu território de intervenção crescer enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, bem como de Campanhã – Estação e ainda da Corujeira. Foram ainda atribuídas à Porto Vivo, SRU, competências para a gestão dos edifícios destinados a habitação, para arrendamento a rendas acessíveis, tendo ainda passado a ter um papel interventivo no projeto das “Ilhas do Porto”.

Com as novas competências atribuídas em 2019 foram definidos quatro eixos estratégicos de atividade, cujo desenvolvimento é sintetizado seguidamente.

### [E1] Centro Histórico

- Início dos trabalhos de coordenação da elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade, no âmbito do projeto Atlas-WH
- Realização das primeiras vistorias, no âmbito da criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara
- Tratamento de informação de identificação do estado da arte, a nível de edificado e do espaço público, no âmbito da elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto
- Prorrogação do prazo para apresentação de propostas associadas ao Concurso Público para a criação de um Residência de Estudantes

### [E2] ORU's

- **ORU - Campanhã-Estação**
- Preparação do programa operacional
- Análise da dinâmica de mercado
- Atualização do diagnóstico do edificado
- **ORU - Corujeira**
- Análise dos elementos que constituem a ORU
- Análise da dinâmica de mercado

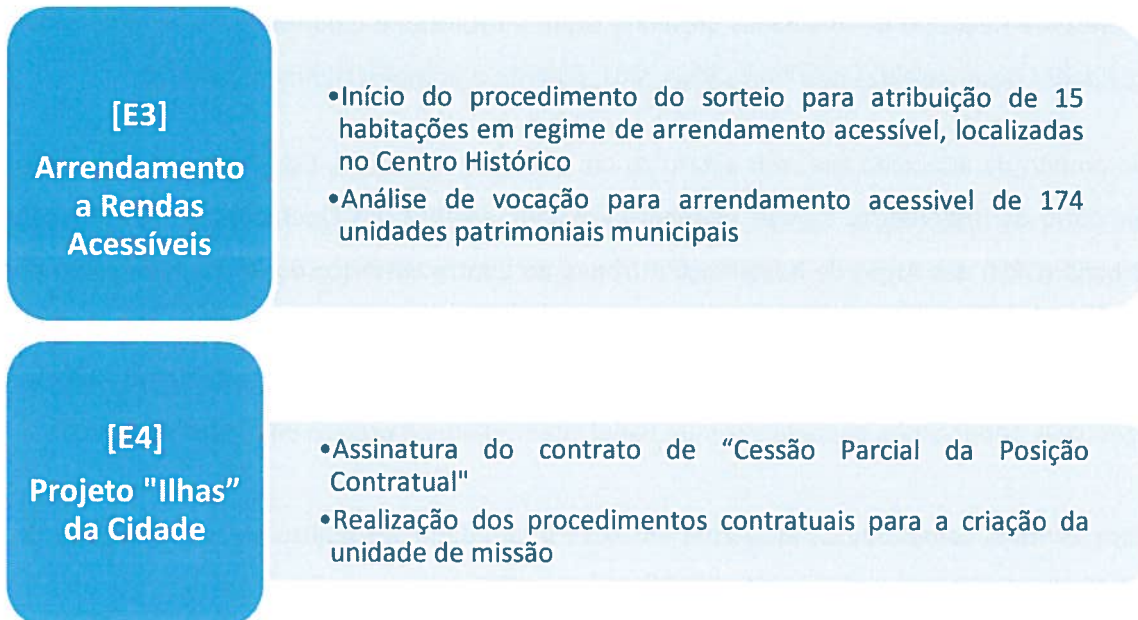


Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade

As circunstâncias impostas pela pandemia do novo Coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), determinou que fosse decretado pelo Senhor Presidente da República, no dia 18 de março, Estado de Emergência Nacional<sup>1</sup>, o que exigiu uma adaptação às exigências de prevenção impostas quer para salvaguarda da saúde dos colaboradores e utentes da Porto Vivo, SRU, quer pelas medidas impostas pela situação de Estado de Emergência.

Neste contexto, as instalações da Porto Vivo, SRU foram encerradas no final do dia 13 de março e todos os colaboradores encontram-se a desenvolver as suas funções em regime de teletrabalho, não se podendo ainda prever quando será retomada a atividade nas instalações, em circunstâncias normais.

<sup>1</sup> Com entrada em vigor no dia 19 de março.



## 2. Eixos Estratégicos de Atividade

### 2.1. Centro Histórico

Neste período tiveram início os trabalhos de coordenação para elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade a desenvolver em 2020, no âmbito do projeto AtlaS-WH - *Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites*, através da elaboração de conteúdos e tratamento de informação, nomeadamente, a atualização de indicadores e a elaboração de tabelas, plantas e gráficos que retratam o nível do estado de conservação do edificado na zona abrangida pelo projeto, bem como a ocupação, propriedade e uso do edificado, e identificação das obras em curso.

No âmbito da criação da Unidade de Intervenção (UI) de Santa Clara, foram realizadas as primeiras vistorias de identificação do estado de conservação do edificado e a verificação das intervenções necessárias, bem como o levantamento de informações de carácter social, mormente: identificação de proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos, e de moradores. O desenvolvimento deste trabalho teve de ser suspenso no mês de março por impossibilidade de realização no estrito cumprimento das medidas implementadas pelo Governo Português e pelo Município do Porto para minimizar o impacto do COVID-19.

Foram ainda efetuadas diversas reuniões com o Departamento de Planeamento Urbano do Município do Porto que resultaram na integração do jardim de Santa Clara na planta da Estrutura Ecológica Municipal.

No que toca à elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto, considerou-se ser de aproveitar as sinergias de informação do Plano de Gestão e Sustentabilidade, em curso no âmbito do projeto AtlaS-WH, tendo sido tratada informação de identificação do estado da arte, a nível de edificado e do espaço público, no Centro Histórico do Porto Património Mundial.

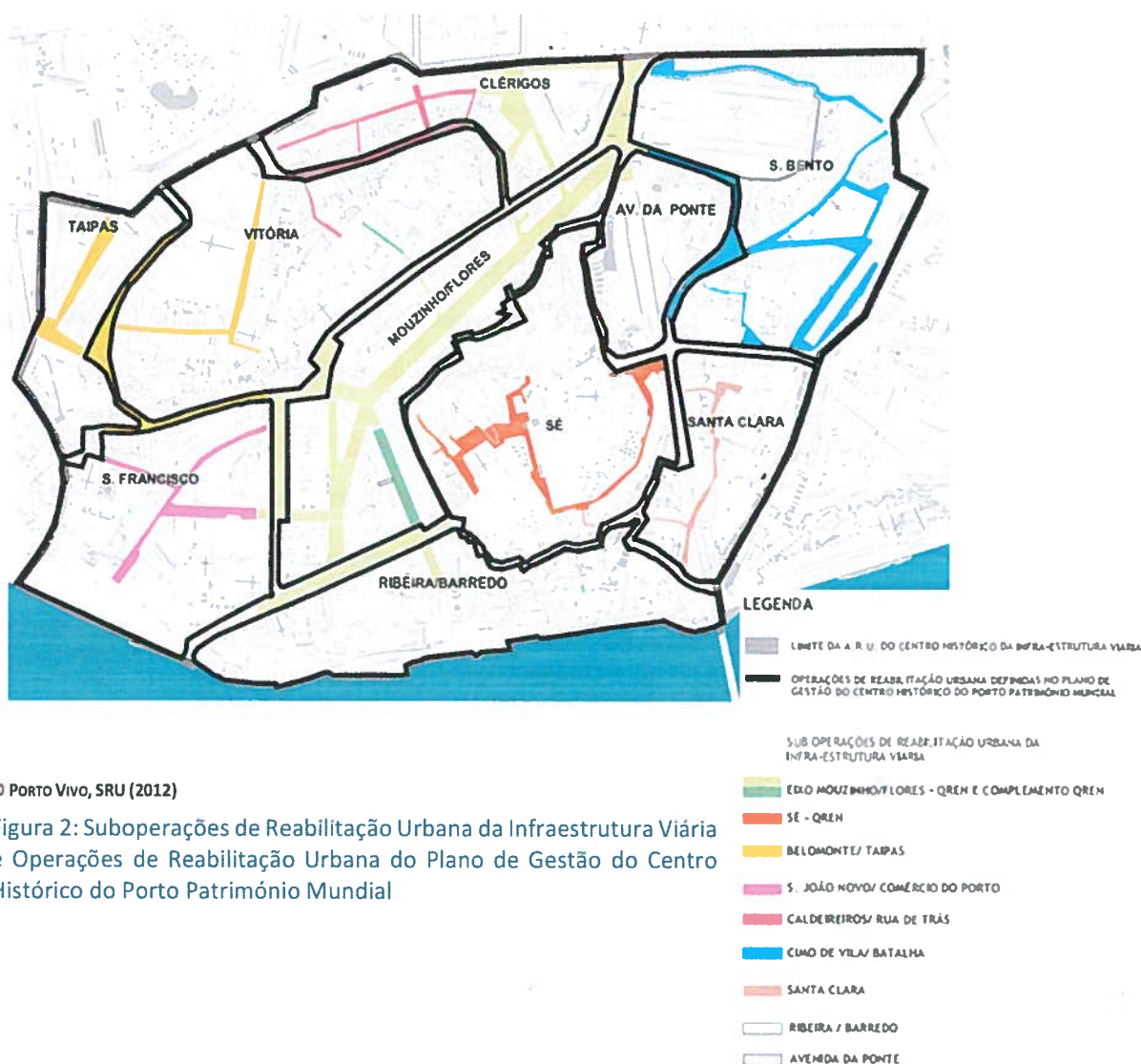
Relativamente à conclusão do projeto do Morro da Sé, neste período foi contratualizada a elaboração dos projetos de especialidades da Operação D<sup>2</sup>, localizada na Unidade de Intervenção do Seminário, com a execução de 3 projetos distintos, abrangendo um total de 5 edifícios, que irão integrar 14 frações habitacionais e 4 frações comerciais.

---

<sup>2</sup> Pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

No que concerne ao concurso público da Residência de Estudantes, lançado em dezembro do ano passado, foi deliberado pelo Conselho de Administração prorrogar o prazo para apresentação de propostas até 29 de maio de 2020<sup>3</sup>, por consequência do contexto atual de estado de emergência.

No que respeita ao procedimento do Alojamento Turístico, apesar das peças concursais estarem praticamente concluídas, verifica-se a necessidade de avaliar a oportunidade de se avançar com este procedimento ainda no corrente ano em virtude dos impactos que a pandemia do COVID-19 trará à conjuntura económica.



© 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

<sup>3</sup> À data de aprovação deste relatório este prazo já havia sido prorrogado para 31 de outubro de 2020.

*Handwritten initials/signature*





## 2.2. Operações de Reabilitação Urbana (ORU's)

### 2.2.1 ORU Campanhã -Estação

Em julho de 2019, a Porto Vivo, SRU foi designada como entidade gestora da ORU de Campanhã – Estação, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto, bem como das demais competências legais.

Neste âmbito foi dada continuidade à preparação do programa operacional, através do estudo sobre o Masterplan da Zona Oriental da Cidade e dos documentos que constituem a ORU de Campanhã-Estação. Desta forma procura-se compatibilizar as ações constantes do Programa Estratégico da referida ORU com as ações previstas na proposta preliminar do PDM do Porto.

Por forma a avaliar a dinâmica do mercado procedeu-se ao registo e à análise de todas as comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como à sua delimitação em planta.

Procedeu-se ainda à atualização do diagnóstico do edificado desta área geográfica com especial incidência na Unidade de Intervenção da Lomba e Rua de Pinto Bessa, nomeadamente, através da identificação dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e ruína, das operações urbanísticas presentemente em curso, bem como da realização da análise aos levantamentos das ilhas desta unidade e dos projetos previstos para os seus eixos viários.

Providenciou-se ainda a identificação e detalhe das diversas atividades com vista à elaboração do Plano de Ação da ORU de Campanhã-Estação.

### 2.2.2 ORU - Corujeira

A Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2019, tendo sido a Porto Vivo, SRU designada como entidade gestora competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão, mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto, bem como das demais competências legais.



Neste âmbito deu-se seguimento ao processo de análise documental dos elementos que constituem a ORU – Corujeira e foi encetado o estudo do território, por forma a planear e programar a futura intervenção.

À semelhança do que acontece na ORU de Campanhã-Estação, a avaliação da dinâmica do mercado efetuou-se através do registo e análise de todas as comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como a sua delimitação em planta.

### **2.3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis**

Neste trimestre deu-se início ao processo de atribuição, por sorteio, de 15 habitações em regime de arrendamento acessível, localizadas no Centro Histórico. A atribuição de habitações estava prevista para o último trimestre de 2019 e contemplava apenas 9 habitações. Contudo, estando em conclusão naquela data, a reabilitação de 6 outras frações na Operação C<sup>4</sup> optou-se, por economia de processo, remeter o procedimento para este início de ano e incluir no sorteio estas frações.

No âmbito deste sorteio foram rececionadas e analisadas 330 candidaturas, tendo ficado suspenso o procedimento por força dos constrangimentos do COVID-19.

Ainda no que respeita ao Arrendamento a Rendas Acessíveis, foi realizada a análise dos 174 relatórios referentes a unidades patrimoniais municipais cujo levantamento e caracterização foi efetuado no final de 2019, preparando-se deste modo a informação para a avaliação da respetiva vocação dos imóveis para colocação ao abrigo do regime de arrendamento a renda acessível.

### **2.4 Projeto "Ilhas" da Cidade**

No âmbito da candidatura municipal ao programa Abordagem Integrada para a Inclusão Ativa; na Atividade III.7 denominada Programa Estratégico "As Ilhas do Porto" para a identificação e

---

<sup>4</sup> Pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.





implementação de estratégias específicas para a regeneração habitacional das “Ilhas” do Porto”, destaca-se a assinatura do contrato de “Cessão Parcial da Posição Contratual. Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas” firmado entre o Município do Porto, a DomusSocial e a Porto Vivo, SRU.

Por via do contrato celebrado a DomusSocial cedeu parcialmente a sua posição contratual à Porto Vivo, SRU no âmbito do referido Programa Estratégico, o qual foi aprovado no quadro da candidatura ao Fundo do ‘Portugal 2020’ denominado Abordagem Integrada para a inclusão ativa, NORTE-07-4234-FSE-000012, assumindo assim a Porto Vivo, SRU, a função de gestora desta atividade, bem como todas as obrigações e direitos relativos à sua execução.

Neste âmbito e durante este primeiro trimestre foram realizados os procedimentos contratuais necessários à criação da unidade de missão que a Porto Vivo, SRU irá criar para encetar esta atividade, cujo início ocorreu em maio de 2020.

## **2.5 Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos**

### **2.5.1 Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto**

Durante o primeiro trimestre de 2020, foi contratualizada a prestação de serviços de elaboração dos projetos de especialidades para a reabilitação patrimonial da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto. Contudo, em virtude dos constrangimentos do COVID-19, a calendarização para esta operação necessitou ser revista.

### **2.5.2 Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto**

Neste período obteve-se um princípio de acordo, com o antigo proprietário desta parcela, quanto à resolução das questões relativas ao direito de propriedade sobre o imóvel, estando em curso as diligências necessárias à respetiva formalização.

### 2.5.3 Quarteirão de D. João I

Este quarteirão continua a ser objecto de monitorização, no âmbito da execução do Contrato de Reabilitação Urbana por parte dos Parceiros Privados.

## 3. Síntese do Património Próprio Reabilitado

Fazendo um ponto de situação sobre o património próprio da Porto Vivo, SRU, neste primeiro trimestre de 2020, e tomando como referência 118 das frações reabilitadas: 55 encontram-se arrendadas, 21 estão em condições de ser objeto de arrendamento<sup>5</sup>, 41 foram vendidas e 1 está destinada à venda no âmbito de contratos de reabilitação urbana celebrados com parceiros privados (Gráfico 1).

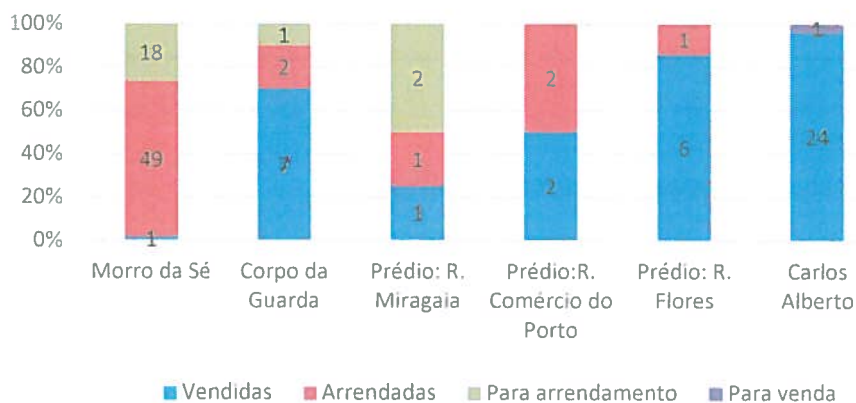


Gráfico 1: Síntese do Património Reabilitado<sup>6</sup>

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

### 4.1. 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 68 frações reabilitadas, distribuídas por prédios pertencentes a estas

<sup>5</sup> Sendo que 15 fazem parte do sorteio de Arrendamento a Rendas Acessíveis.

<sup>6</sup> 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 duas frações já permutadas, de acordo com os respetivos Contratos de Reabilitação anteriormente celebrados.

*Handwritten signatures and marks.*



operações, 15 das quais destinadas a comércio e 53 destinadas a habitação.

De notar que, considerando o estipulado na respetiva escritura de permuta, a Porto Vivo, SRU procedeu à entrega de uma fração habitacional à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (Operação G), pelo que 67 frações ficaram disponíveis para arrendamento. Deste conjunto de frações, 49 encontram-se atualmente arrendadas (Gráficos 2 e 3).

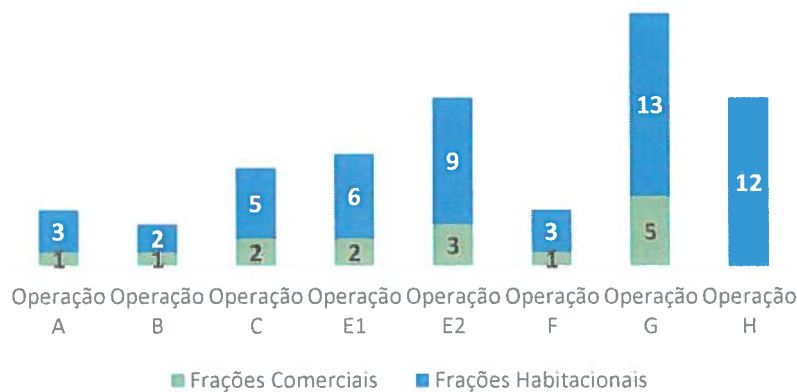


Gráfico 2: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

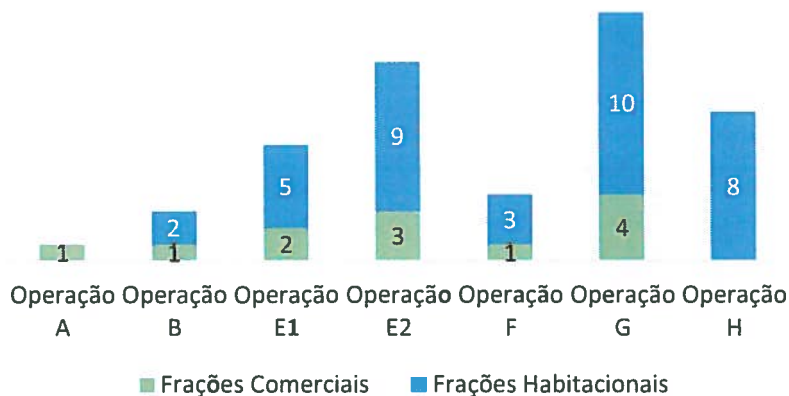


Gráfico 3: Contratos de Arrendamento em vigor no final do 1.º trimestre de 2020 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

No Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé concretizou-se um modelo que integrou soluções diversas, consubstanciadas em diferentes modalidades de arrendamento:

- realojamento definitivo
- arrendamento apoiado



- atribuição do arrendamento por sorteio

No âmbito da modalidade de realojamento definitivo dos agregados que, tendo sido desalojados por força das expropriações necessárias à realização das obras de reabilitação, pretenderam retornar ao Morro da Sé, verificou-se o regresso de oito, tendo sido aplicadas, para efeitos de fixação de renda, aquelas que eram suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes anuais definidos por lei.

Em regime de arrendamento apoiado foram celebrados três contratos, associados ao 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 optaram não regressar ao Morro da Sé. Neste regime, o valor das rendas é calculado, periodicamente, de acordo com os rendimentos do agregado.

De referir ainda a atribuição de 37 frações através da realização de sorteios, integrando quer frações destinadas a habitação (rendas acessíveis), quer frações destinadas ao comércio. Para fixação da renda praticada, foi estipulado, respetivamente, o valor de 5€/m<sup>2</sup> e de 8€/m<sup>2</sup> de área útil, com atualizações anuais de acordo com o definido por lei.

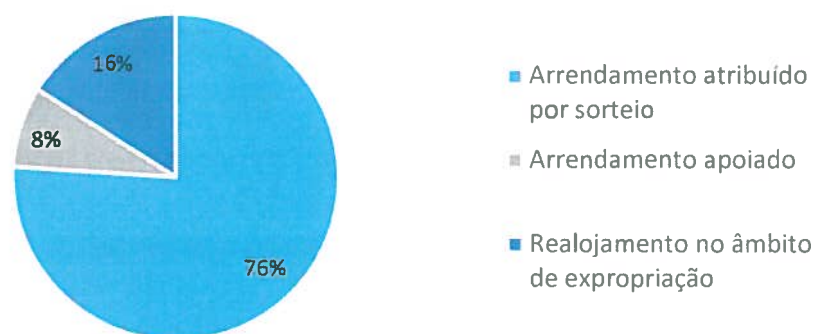


Gráfico 4: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Handwritten marks: a signature, a checkmark, and a stylized symbol.



## 4.2. Quarteirão do Corpo da Guarda e Prédio na Rua de Miragaia

Atualmente encontram-se disponíveis para arrendar, em regime de arrendamento acessível, uma fração habitacional pertencente ao Quarteirão do Corpo da Guarda e uma fração habitacional no prédio sito na Rua de Miragaia. Neste prédio está ainda disponível para arrendamento uma fração comercial.

## 4.3. Quarteirão de Carlos Alberto

No âmbito do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão Carlos Alberto, encontra-se, atualmente, por alienar, apenas a fração (fração G), destinada a serviços, e pertencente ao empreendimento Pátio Luso.

## 5. Indicadores de Eficácia

No documento de gestão previsional para 2020, ficou plasmado, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Sociedade durante o ano. Posteriormente, aquando a celebração do Contrato Programa com o Município do Porto (CPMP), um subgrupo desses indicadores, relativos aos eixos [E1] e [E2], foram transpostos para aquele documento. Assim, o presente capítulo evidencia o grau de execução das atividades incluídas em cada eixo:

### [E1] Centro Histórico

Relativamente aos indicadores do Centro Histórico, a sua execução durante o 1º trimestre de 2020 foi a seguinte:

- Apresentação do documento final "Plano de Gestão e Sustentabilidade":
  - o Previsto 25%
  - o Realizado 25%
  
- Elaboração do documento proposta da UI de Santa Clara:
  - o Previsto 25%
  - o Realizado 20%



- Elaboração de um relatório anual no âmbito da monitorização da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto Património Mundial:

- o Previsto 25%
- o Realizado 20%

- Execução física de 20% da obra da Operação D:

- o Não estavam previstas ações para este trimestre.

Nota: Os objetivos são anuais. Os desvios, são meramente indicativos e não têm, neste trimestre, reflexo no entregáveis pelo que não podem ser ainda considerados na avaliação do critério de eficácia.

Justificação: Atraso no processo resultante do estado de emergência social Covid-19, que atrasou parcialmente a realização de vistorias.

- Celebração do Contrato de Reabilitação Urbana para execução de uma residência de estudantes:

- o Previsto 0%
- o Realizado 0%

- Celebração do Contrato de Reabilitação Urbana para execução de um empreendimento turístico:

- o Previsto 0%
- o Realizado 0%

Nota: Relativamente à residência de estudantes o prazo para apresentação de propostas terminava em 28 de abril. No primeiro trimestre foi prorrogado para final de maio. Posteriormente, foi fixado o prazo em 31 de outubro.

Relativamente ao empreendimento turístico, haverá que equacionar a oportunidade de avançar neste momento. Será uma questão de decisão uma vez que as peças concursais estão praticamente concluídas.

Justificação: Atraso no processo resultante do estado de emergência social Covid-19 pode ter prejudicado o procedimento. Alteração da conjuntura económica provocada pela pandemia pode condicionar a evolução de ambos processos.

AA

✓

u



## [E2] Operações de Reabilitação Urbana (ORU)

No âmbito das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira, apresentam-se os seguintes indicadores e a sua execução:

- Elaboração de um relatório final que contemple os objetivos da ação da ORU Campanhã-Estação:

- o Previsto 25%
- o Realizado 15%

- Elaboração de um plano de operação - definição da estratégia de atuação - ORU Campanhã-Estação:

- o Previsto 33%
- o Realizado 10%

- Quatro ações de divulgação - ORU Campanhã- Estação:

- o Não estavam previstas ações para este trimestre.

- Elaboração de um relatório final que contemple os objetivos da ação da ORU da Corujeira:

- o Previsto 25%
- o Realizado 15%

Nota: Os objetivos são anuais. Os desvios, são meramente indicativo e não têm, neste trimestre, reflexo no entregáveis pelo que não podem ser ainda considerados na avaliação do critério de eficácia.

Justificação: Na fase inicial houve necessidade de adequar os meios de suporte informático, ao nível de hardware, software e rede informática, por forma a permitir a estruturação dos dados de levantamento e análise, numa plataforma SIG. Esta infraestrutura era igualmente indispensável para assegurar uma ligação e articulação com as bases de dados do urbanismo e planeamento municipal. O estado de emergência social Covid-19, veio na parte final do trimestre, também prejudicar o desenvolvimento do trabalho.



### [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

- Afetar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis:

o Previsto	100%
o Realizado	100%

- Proceder às candidaturas e/ou celebração de contratos no âmbito da Estratégia Local de Habitação:

o Não estavam previstas ações para este trimestre.

Nota: Os objetivos são anuais. Os desvios, são meramente indicativos e não têm, neste trimestre, reflexo no entregáveis pelo que não podem ser ainda considerados na avaliação do critério de eficácia.

### [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

- Constituição de uma Unidade de Missão para a execução do projeto:

o Previsto	30%
o Realizado	0%

- Elaboração de um relatório intercalar de acompanhamento da execução do projeto:

o Não estavam previstas ações para este trimestre.

Nota: O objetivo é anual. Este desvio, é meramente indicativo e não tem ainda reflexo no entregável, pelo que não pode ser ainda considerado na avaliação do critério de eficácia.

Justificação: Atraso na cessão da posição contratual da Domus Social para a Porto Vivo, SRU. O processo de contratação da equipa, iniciou-se em março e saiu prejudicado pela declaração do estado de emergência social Covid-19. Tratando-se de atividades a serem executadas no terreno, não é possível, nesta data, avaliar o impacto da pandemia neste projeto.

NA  
✓ U



### III - RELATÓRIO DE CONTAS

*M*  
*u v*





## 1. Sumário

Neste relatório é apresentada uma comparação e explicação da atividade económica e financeira face ao verificado no final de 2019 e ao registado no período homólogo, bem como é feita a avaliação do nível de execução orçamental, tendo em consideração o aprovado em sede da revisão orçamental <sup>7</sup>. Deste modo destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"><li>• Diminuição das disponibilidades financeiras em 0,27M€</li><li>• Diminuição do património líquido em 0,23M€</li><li>• Aumento do passivo em 0,06M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Decréscimo dos rendimentos em 0,07M€</li><li>• Aumentos dos gastos em 0,04M€</li><li>• Apresentação de um resultado negativo de 0,23M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Execução de 0,7% das receitas previstas</li><li>• Execução de 5,2% das despesas orçamentadas</li><li>• Apresentação de um saldo orçamental negativo de 0,27M€</li></ul>

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

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

- A transferência do valor de 0,68M€ da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”, correspondente à totalidade do custo suportado ao longo dos anos com o processo de reabilitação dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé que, no presente trimestre, entraram no mercado de arrendamento a preços acessíveis;
- Os encargos suportados no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM (adiada para março de 2021), enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, no total de 0,1M€;
- O reconhecimento, como rendimento do trimestre, de  $\frac{1}{4}$  do subsídio à exploração devido no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,06M€, no seguimento da concessão do respetivo visto por parte do Tribunal de Contas a 13 de março de 2020.

<sup>7</sup> Revisão orçamental aprovada em Assembleia Geral a 28 de janeiro de 2020, tendo como objeto o reforço das despesas e das receitas no total de 81.180€, no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU na exposição Marché International des Professionnels de l’Immobilier (MIPIM).



Conforme análise efetuada ao nível das despesas realizadas, depreende-se, adicionalmente, por uma execução do Plano Plurianual de Investimento, aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024, de apenas 0,74%, contribuindo para este total os trabalhos de abertura e encerramento de vãos conduzidos nos prédios afetos à criação dos empreendimentos da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé. De notar, no entanto, que se estimava um grau de execução de 6,70% do nível de investimento no final do primeiro trimestre de 2020.

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.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



## 2. Situação Patrimonial

No final do primeiro trimestre de 2020 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao final do ano de 2019, uma variação negativa de 0,17M€, devida, sobretudo, à diminuição das disponibilidades financeiras em resultado de uma receita insuficiente para fazer face às despesas suportadas. A cobertura deste déficit está a ser feita por recurso, ainda que provisoriamente, e a saldos de gerência de 2019.

Tabela 1: Balanço Sintético

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
<b>Ativo</b>	<b>15 282 476,73</b>	<b>15 451 216,90</b>	<b>-168 740,17</b>	<b>-1,09%</b>
Património Líquido	3 765 459,91	3 998 010,27	-232 550,36	-5,82%
Passivo	11 517 016,82	11 453 206,63	63 810,19	0,56%
<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>15 282 476,73</b>	<b>15 451 216,90</b>	<b>-168 740,17</b>	<b>-1,09%</b>

unidade: euros

Refira-se que, nessa data, o Património Líquido da Sociedade era superior a 50% do seu capital social (6M€), não estando, assim, verificadas as condições sujeitas ao disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

### 2.1. Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 2 o Ativo da Sociedade contabiliza no final do período em análise um total de 15,28M€, correspondente a uma variação negativa de 1,09% face ao verificado no final de 2019.

Tabela 2: Ativo

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	6 707 985,75	6 048 476,59	659 509,16	10,90%
Ativo Corrente	8 574 490,98	9 402 740,31	-828 249,33	-8,81%
<b>Total</b>	<b>15 282 476,73</b>	<b>15 451 216,90</b>	<b>-168 740,17</b>	<b>-1,09%</b>

unidade: euros

Conforme é perceptível, 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.

### 2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 6,71M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,66M€ face ao registado no final do ano de 2019, justificado, principalmente, pela transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento” do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que, finalizado o respetivo processo de reabilitação, os mesmos passaram a integrar o mercado de arrendamento.

Tabela 3: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>827,29</b>	<b>1 021,49</b>	<b>-194,20</b>	<b>-19,01%</b>
Equipamento Básico	-	45,09	-45,09	-100,00%
Equipamento Administrativo	827,29	898,20	-70,91	-7,89%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	78,20	-78,20	-100,00%
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>6 530 150,36</b>	<b>5 875 744,90</b>	<b>654 405,46</b>	<b>11,14%</b>
Fração A - Rua das Flores	618 563,19	621 485,52	-2 922,33	-0,47%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	522 745,28	524 871,36	-2 126,08	-0,41%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	232 464,63	233 409,62	-944,99	-0,40%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	171 306,85	171 999,47	-692,62	-0,40%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 985 070,41	4 323 978,93	661 091,48	15,29%
Operação A	477 077,32	478 900,55	-1 823,23	-0,38%
Operação B	396 563,08	398 179,58	-1 616,50	-0,41%
Operação C	678 205,40	-	678 205,40	-
Operação E1	645 758,99	648 428,39	-2 669,40	-0,41%
Operação E2	596 027,36	598 386,11	-2 358,75	-0,39%
Operação F	229 225,44	230 157,25	-931,81	-0,40%
Operação G	990 931,27	994 835,77	-3 904,50	-0,39%
Operação H	971 281,55	975 091,28	-3 809,73	-0,39%
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>29 748,60</b>	<b>24 503,11</b>	<b>5 245,49</b>	<b>21,41%</b>
Outros Ativos Financeiros	159,50	107,09	52,41	48,94%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>6 707 985,75</b>	<b>6 048 476,59</b>	<b>659 509,16</b>	<b>10,90%</b>

unidade: euros

Enquanto que as variações negativas apresentadas em cada rubrica estão associadas às amortizações e depreciações registadas (no total de 28.900€<sup>8</sup>), releva-se que o aumento do

<sup>8</sup> De acordo com o apresentado no ponto 3.2.4.



saldo da rubrica de “Ativos Intangíveis” deve-se à aquisição de um programa informático de suporte à atividade corrente da Sociedade, nomeadamente ao sistema de faturação eletrónica, no seguimento do disposto no Decreto-Lei n.º 123/2018, de 28 de dezembro.

### 2.1.2. Ativo Corrente

A diminuição de cerca de 0,83M€ verificada no Ativo Corrente da Sociedade, e exposta na Tabela 4, é devida, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos:

- i. Diminuição da rubrica de “Inventários”, por força, essencialmente, da transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
- ii. Acréscimo da rubrica de “Outras Contas a Receber”, no âmbito do previsto em sede de Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, de acordo com o exposto no ponto 2.1.2.2.;
- iii. Aumento da rubrica referente a “Diferimentos”, tendo em consideração a participação da Sociedade na exposição MIPIM, evidenciado no ponto 2.1.2.3.;
- iv. Decréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, na medida em que as receitas obtidas ao longo do período em análise não foram suficientes para fazer face às despesas suportadas, de acordo com o apresentado no ponto 2.1.2.4..

Tabela 4: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Inventários	3 089 802,00	3 760 058,97	-670 256,97	-17,83%
Clientes, Contribuintes e Utentes	12 506,85	4 179,83	8 327,02	199,22%
Estado e Outros Entes Públicos	30 587,20	37 991,55	-7 404,35	-19,49%
Acionistas	164 541,54	164 541,54	0,00	0,00%
Outras Contas a Receber	63 486,62	2 751,23	60 735,39	2207,57%
Diferimentos	140 958,19	91 045,10	49 913,09	54,82%
Caixa e Depósitos Bancários	5 072 608,58	5 342 172,09	-269 563,51	-5,05%
<b>Total</b>	<b>8 574 490,98</b>	<b>9 402 740,31</b>	<b>-828 249,33</b>	<b>-8,81%</b>

unidade: euros

De notar que as restantes rubricas constituintes do Ativo Corrente da Sociedade, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Acionistas”, representam,





principal e respetivamente, rendas a receber de arrendatários, retenções na fonte de IRC efetuadas por terceiros, bem como a dívida do Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP (IHRU) referente à reposição de 60% dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, de acordo com o aprovado em Assembleia Geral de 27 de março de 2019.

### 2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, no final do primeiro trimestre de 2020 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,09M€, contribuindo, para o decréscimo de 0,67M€ face ao registado no final de 2019, a transferência do valor dos prédios pertencentes à operação C do Programa de Realojamento Definitivo para a conta de “Propriedades de Investimento”, no seguimento da conclusão das respetivas obras de reabilitação e da entrada no mercado de arrendamento das frações resultantes.

Tabela 5: Inventários

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Quarteirão Carlos Alberto	160 307,46	160 307,46	-	-
Empreendimento Pátio Luso	134 842,95	134 842,95	-	-
Parcela 14	25 464,51	25 464,51	-	-
Morro da Sé	2 855 897,72	3 526 154,69	-670 256,97	-19,01%
Residência de Estudantes	1 958 697,45	1 953 775,59	4 921,86	0,25%
Unidade de Alojamento Turístico	387 348,11	383 223,72	4 124,39	1,08%
Programa de Realojamento Definitivo	509 852,16	1 189 155,38	-679 303,22	-57,12%
Operação C	-	679 850,87	-679 850,87	-100,00%
Operação D	509 852,16	509 304,51	547,65	0,11%
<b>Total</b>	<b>3 089 802,00</b>	<b>3 760 058,97</b>	<b>-670 256,97</b>	<b>-17,83%</b>

unidade: euros

De destacar, no entanto, o acréscimo verificado no valor dos prédios pertencentes ao Quarteirão da Banharia e Quarteirão dos Pelames, afetos à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico, no seguimento da realização da empreitada de abertura e fecho de vãos. De notar que os gastos suportados com estes representam 4,64% e 38,91% do total das despesas aprovadas no Plano Plurianual de

*Handwritten marks:*  
A  
✓  
ll





Investimento<sup>9</sup>, respetivamente.

### **2.1.2.2. Outras Contas a Receber**

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, foi registado nesta rubrica o valor de 0,06M€ referente a  $\frac{1}{4}$  do respetivo subsídio à exploração acordado, tendo em consideração o pagamento por duodécimos estipulado e ainda não efetivado.

### **2.1.2.3. Diferimentos**

Para o total de 0,14M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos contribui, principalmente, o valor de 0,1M€ suportado no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, que, pela conjuntura motivada pelos impactos da pandemia COVID-19, foi adiada para 2021. Desta forma, traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos, e assim, contribuirão para o apuramento do resultado, nesse ano.

### **2.1.2.4. Caixa e Depósitos Bancários**

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total 5,07M€ (Tabela 6), inclui a verba de 2,11M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/Banco Europeu de Investimento (BEI), recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2019 é explicado pelas despesas suportadas com as parcelas afetas à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico. De notar, no entanto, que se assiste a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um decréscimo de 0,30M€, tendo em

---

<sup>9</sup> Nos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024 da Porto Vivo, SRU, aprovado em Assembleia Geral a 10 de outubro de 2019, foi aprovado um encargo de 106.000€ e de 10.600€ a suportar pela Sociedade em 2020, com o processo de reabilitação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, respetivamente.



consideração a não obtenção, ao longo do trimestre, de receitas suficientes para fazer face às despesas suportadas, com utilização, provisória, dos saldos de gerência de 2019.

Tabela 6: Caixa e Depósitos Bancários<sup>10</sup>

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 474 999,17	2 770 726,22	-295 727,05	-10,67%
Fundos Alheios	41 282,38	42 640,25	-1 357,87	-3,18%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 107 583,11	2 114 963,11	-7 380,00	-0,35%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	448 743,92	413 842,51	34 901,41	8,43%
<b>Total</b>	<b>5 072 608,58</b>	<b>5 342 172,09</b>	<b>-269 563,51</b>	<b>-5,05%</b>

unidade: euros

## 2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,52M€, traduz um aumento comparativamente ao verificado no final do ano de 2019 de cerca 0,06M€, explicada, principalmente, pelo aumento da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 7: Passivo

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 081 000,00	11 095 500,00	- 14 500,00	-0,13%
Passivo Corrente	436 016,82	357 706,63	78 310,19	21,89%
<b>Total</b>	<b>11 517 016,82</b>	<b>11 453 206,63</b>	<b>63 810,19</b>	<b>0,56%</b>

unidade: euros

### 2.2.1. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,08M€ detalhado na Tabela 8, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 10,80M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos Obtidos referente à totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI<sup>11</sup> (destinado à intervenção da

<sup>10</sup> 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 e de outras despesas correntes, tais como reparações e manutenção do edificado.

<sup>11</sup> A Sociedade iniciará o processo de amortização deste financiamento no ano de 2021, no valor anual de 540.000€.



Sociedade no Morro da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana;

- ii. O total de 0,28M€ associado ao pagamento efetuado em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, referente à compensação acordada pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª deste, isto é, 500€/dia, desde o dia 1 de abril de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente esta à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação. A diminuição face a 2019 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento, efetuado a partir de 3 de março de 2020.

Tabela 8: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00	-	0,00%
Diferimentos	281 000,00	295 500,00	-14 500,00	-4,91%
<b>Total</b>	<b>11 081 000,00</b>	<b>11 095 500,00</b>	<b>-14 500,00</b>	<b>-0,13%</b>

unidade: euros

## 2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 0,44M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,08M€ face ao verificado no final do exercício de 2019, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 9):

- i. Com um total de 0,12M€ a conta de “Fornecedores” traduz, particularmente, o montante de 0,10M€ devido ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, no âmbito da permuta celebrada;  
A conta de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 0,26M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,17M€, referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em junho de 2020, de 1/4 do subsídio de natal a pagar este ano, bem como de 1/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em junho de 2021. A este total acresce ainda o montante de 0,06M€ 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.

Tabela 9: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fornecedores	121 815,46	106 074,79	15 740,67	14,84%
Estado e Outros Entes Públicos	33 330,39	34 825,89	-1 495,50	-4,29%
Fornecedores de Investimentos	7 718,25	-	7 718,25	-
Outras Contas a Pagar	258 476,58	200 948,53	57 528,05	28,63%
Diferimentos	14 676,14	15 857,42	-1 181,28	-7,45%
<b>Total</b>	<b>436 016,82</b>	<b>357 706,63</b>	<b>78 310,19</b>	<b>21,89%</b>

unidade: euros

Nas contas de “Estados e Outros Entes Públicos”, “Fornecedores de Investimentos” e “Diferimentos” está refletido, com maior peso, o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, a dívida à “Primavera -Business Solution” no âmbito da aquisição de software informático, bem como o montante de rendas recebidas antecipadamente, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, respetivamente.



### 3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor negativo de 0,23M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 10, verificando-se um decréscimo dos rendimentos e um acréscimo dos gastos face ao registado no período homólogo de 2019.

Se no caso dos rendimentos, a variação negativa de 33% é justificada, principalmente, pela não obtenção de rendimentos associadas à emissão de taxas de licenciamento (tendo em consideração a avocação de competências por parte do Município do Porto), relativamente aos gastos evidencia-se um aumento em todas as rubricas, com exceção da referente aos juros e gastos similares suportados, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

Tabela 10: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.03.2020	31.03.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>144 672,99</b>	<b>217 448,28</b>	<b>-72 775,29</b>	<b>-33,47%</b>
Impostos, Contribuições e Taxas	-	132 648,81	-132 648,81	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	23 589,42	-	23 589,42	-
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	60 589,00	1 998,15	58 590,85	2932,25%
Variação nos Inventários da Produção	-670 256,97	1 708,76	-671 965,73	-39324,76%
Trabalhos para a Própria Entidade	680 758,25	-	680 758,25	-
Outros Rendimentos	49 993,29	81 092,56	-31 099,27	-38,35%
<b>Gastos</b>	<b>377 223,35</b>	<b>333 343,38</b>	<b>43 879,97</b>	<b>13,16%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	73 700,03	60 462,33	13 237,70	21,89%
Gastos com o Pessoal	254 335,65	221 206,63	33 129,02	14,98%
Outros Gastos	9 797,81	9 057,73	740,08	8,17%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	28 875,43	22 183,53	6 691,90	30,17%
Juros e Gastos Similares Suportados	10 514,43	20 433,16	-9 918,73	-48,54%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>-232 550,36</b>	<b>-115 895,10</b>	<b>-116 655,26</b>	<b>100,66%</b>

unidade: euros

#### 3.1. Rendimentos

##### 3.1.1. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, foi registado nesta rubrica o valor de 60.600€ referente a ¼ do subsídio à exploração acordado, dado o regime de duodécimos estipulado e o facto de se tratar de uma comparticipação pela criação da estrutura de acompanhamento das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira,

Handwritten marks: a signature and a checkmark.





composta por técnicos da Sociedade. De facto, esta estrutura representou um encargo total para a Porto Vivo, SRU ao longo do primeiro trimestre de 56.500€, existindo uma diferença de 4.100€ face ao estimado, na medida em que se verificaram situações em que os técnicos afetos estiveram ausentes, por baixa médica.

### 3.1.2. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,67M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 0,68M€ referente aos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no ponto 2.1.2.1. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na Tabela 5 apresentada anteriormente.



Figura 4: Variação nos Inventários da Produção

### 3.1.3. 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 0,67M€ associado ao valor dos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento das frações reabilitadas resultantes.



### 3.1.4. Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Tendo em consideração o atual enquadramento contabilístico das rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis, verifica-se um aumento na rubrica de “Prestações de Serviços”, face ao registado no final do período homólogo de 2019, em detrimento da rubrica referente a “Outros Rendimentos”. Assim, e de modo a não enviesar a análise desta informação, apresenta-se na Tabela 11 a totalidade das rendas obtidas, independentemente da sua contabilização. Para o saldo conjunto de 0,07M€<sup>12</sup> contabilizado nestas rubricas, contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- As rendas vencidas no âmbito dos diferentes contratos de arrendamento em vigor, no total de 57.700€<sup>13</sup>;
- O reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no ano de 2019, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, isto é, 500€/dia, desde 3 a 31 de março de 2020, no valor de 14.500€.

Tabela 11: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Rubrica	31.03.2020	31.03.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>57 660,24</b>	<b>59 324,97</b>	<b>-1 664,73</b>	<b>-2,81%</b>
Fração A - Rua das Flores	12 264,93	12 202,71	62,22	0,51%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	4 935,12	7 042,95	-2 107,83	-29,93%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	1 242,72	2 775,00	-1 532,28	-55,22%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	1 990,56	1 990,56	-	0,00%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	37 226,91	35 313,75	1 913,16	5,42%
Operação A	1 575,00	-	1 575,00	-
Operação B	4 178,40	4 137,16	41,24	1,00%
Operação E1	5 200,36	5 149,30	51,06	0,99%
Operação E2	9 413,76	9 306,75	107,01	1,15%
Operação F	2 351,12	2 326,94	24,18	1,04%
Operação G	8 991,15	7 582,43	1 408,72	18,58%
Operação H	5 517,12	6 811,17	-1 294,05	-19,00%
<b>Correções Relativas a Períodos Anteriores</b>	<b>331,50</b>	<b>15 175,29</b>	<b>-14 843,79</b>	<b>-97,82%</b>
<b>Indemnizações</b>	<b>14 500,00</b>	<b>-</b>	<b>14 500,00</b>	<b>-</b>
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>1 090,97</b>	<b>6 592,30</b>	<b>-5 501,33</b>	<b>-83,45%</b>
<b>Total</b>	<b>73 582,71</b>	<b>81 092,56</b>	<b>-7 509,85</b>	<b>-9,26%</b>

unidade: euros

<sup>12</sup> Deste total, 0,02M€ correspondem a “Prestações de Serviços” e 0,05M€ correspondem a “Outros Rendimentos”.

<sup>13</sup> A diminuição das rendas verificada no prédio sito na Rua de Miragaia, no quarteirão Corpo da Guarda e nos prédios pertencentes à Operação H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé prende-se com a denúncia de contratos de arrendamento.

*M*  
*U*

## 3.2. Gastos

### 3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 73.700€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Flúidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 12.

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 13.200€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados à rubrica de Trabalhos Especializados, tendo em consideração o pagamento de emolumentos ao Tribunal de Contas, no valor de 5.000€, no âmbito do parecer prévio do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, sendo este o fator responsável pelo acréscimo dos FSE de estrutura suportados.

Tabela 12: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.03.2020				31.03.2019				Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor	%
<b>Subcontratos</b>	<b>8 730,18</b>	<b>12%</b>	<b>8 730,18</b>	-	<b>3 073,69</b>	<b>5%</b>	<b>3 073,69</b>	-	-	-
<b>Serviços Especializados</b>	<b>29 057,60</b>	<b>39%</b>	<b>2 028,85</b>	<b>27 028,75</b>	<b>19 540,04</b>	<b>32%</b>	<b>30,38</b>	<b>19 509,66</b>	<b>7 519,09</b>	<b>39%</b>
Trabalhos Especializados	18 408,52	25%	2 028,85	16 379,67	11 540,34	19%	30,38	11 509,96	4 869,71	42%
Publicidade	28,85	0%	-	28,85	-	0%	-	-	28,85	-
Vigilância e Segurança	6 987,80	9%	-	6 987,80	6 467,22	11%	-	6 467,22	520,58	8%
Honorários	590,40	1%	-	590,40	-	0%	-	-	590,40	-
Conservação e Reparação	2 961,25	4%	-	2 961,25	599,09	1%	-	599,09	2 362,16	39,4%
Outros Serviços Especializados	80,78	0%	-	80,78	933,39	2%	-	933,39	852,61	9,1%
<b>Materiais de Consumo</b>	<b>1 849,41</b>	<b>3%</b>	-	<b>1 849,41</b>	<b>1 110,87</b>	<b>2%</b>	-	<b>1 110,87</b>	<b>738,54</b>	<b>66%</b>
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	115,77	0%	-	115,77	54,58	0%	-	54,58	61,19	112%
Livros e Documentação Técnica	34,13	0%	-	34,13	-	0%	-	-	34,13	-
Material de Escritório	374,54	1%	-	374,54	787,50	1%	-	787,50	-412,96	-52%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	10,00	0%	-	10,00	-	0%	-	-	10,00	-
Medicamentos e Artigos para a Saúde	138,98	-	-	138,98	2,00	200%	-	2,00	136,98	6849%
Outros	1 175,99	2%	-	1 175,99	265,79	0%	-	265,79	910,20	342%
<b>Energia e Flúidos</b>	<b>3 430,46</b>	<b>5%</b>	-	<b>3 430,46</b>	<b>4 980,26</b>	<b>8%</b>	-	<b>4 980,26</b>	<b>-1 549,80</b>	<b>-31%</b>
Electricidade	2 600,00	4%	-	2 600,00	4 463,81	7%	-	4 463,81	-1 863,81	-42%
Combustíveis e Lubrificantes	560,11	1%	-	560,11	311,74	1%	-	311,74	248,37	80%
Água	270,35	0%	-	270,35	204,71	0%	-	204,71	65,64	32%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	<b>2 776,52</b>	<b>4%</b>	-	<b>2 776,52</b>	<b>1 405,90</b>	<b>2%</b>	-	<b>1 405,90</b>	<b>1 370,62</b>	<b>97%</b>
Deslocações e Estadas	2 740,17	4%	-	2 740,17	-	0%	-	-	2 740,17	-
Outros	36,35	0%	-	36,35	1 405,90	2%	-	1 405,90	-1 369,55	-97%
<b>Serviços Diversos</b>	<b>27 855,86</b>	<b>38%</b>	<b>201,23</b>	<b>27 654,63</b>	<b>30 354,57</b>	<b>50%</b>	<b>1 250,43</b>	<b>29 104,14</b>	<b>-1 449,51</b>	<b>-5%</b>
Rendas e Aluguers	15 095,25	20%	35,11	15 060,07	18 508,66	31%	1 179,53	17 329,13	-2 269,06	-13%
Comunicação	1 397,20	2%	-	1 397,20	1 207,70	2%	-	1 207,70	189,50	16%
Seguros	2 437,88	3%	-	2 437,88	2 868,39	5%	-	2 868,39	-430,51	-15%
Contencioso e Notariado	1 357,18	2%	-	1 357,18	517,50	1%	-	517,50	839,68	162%
Despesas de Representação	81,19	0%	-	81,19	-	0%	-	-	81,19	-
Limpeza, Higiene e Conforto	7 143,96	10%	-	7 143,96	6 560,31	11%	-	6 560,31	583,65	9%
Outros Serviços	343,20	0%	166,05	177,15	692,01	1%	70,90	621,11	-443,96	-71%
<b>TOTAL</b>	<b>73 700,03</b>	<b>100%</b>	<b>10 960,26</b>	<b>62 739,77</b>	<b>60 465,33</b>	<b>100%</b>	<b>4 354,50</b>	<b>56 110,83</b>	<b>6 628,94</b>	<b>12%</b>

unidade: euros





### 3.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2020 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 26 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de um colaborador face ao registado no final do exercício de 2019, tendo em consideração a formalização da respetiva cedência pelo Município do Porto<sup>14</sup>. Além deste fator, contribuem, ainda, para o incremento dos gastos suportados comparativamente ao período homólogo de 2019 os seguintes aspetos<sup>15</sup>:

- Os encargos suportados com a Administração no primeiro trimestre de 2019 não refletem uma situação normal, porquanto a substituição do Membro Executivo da Administração, que rescindiu em julho de 2018, só se operou em março de 2019;
- A criação de uma política salarial interna traduziu-se num aumento de salários, cujo impacto apenas se refletiu a partir de setembro de 2019;
- No presente ano regressou ao serviço um trabalhador que se encontrava de baixa médica há mais de 3 anos.

Tabela 13: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2020	31.03.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Remunerações	205 960,99	179 570,50	26 390,49	14,70%
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	45 724,86	39 468,28	6 256,58	15,85%
Seguros	2 216,97	1 636,34	580,63	35,48%
Outros	432,83	531,51	-98,68	-18,57%
<b>Total</b>	<b>254 335,65</b>	<b>221 206,63</b>	<b>33 129,02</b>	<b>14,98%</b>

unidade: euros

### 3.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 9.800€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e identificados no ponto 2.1, de acordo com o exposto na

<sup>14</sup> Trata-se de um trabalhador que já se encontrava a exercer funções na Porto Vivo, SRU há vários anos, mas cujos encargos eram suportados pelo Município do Porto.

<sup>15</sup> Neste total não se encontra registado o possível impacto da atualização das remunerações base a partir de janeiro de 2020, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 10-B/2020, de 20 de março de 2020, porquanto a respetiva aplicação à Sociedade ainda se encontra sob análise jurídica.



Tabela 14. O montante adicional é respeitante à quota devida enquanto associado da AdePorto e a imposto de selo suportado.

Tabela 14: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2020	31.03.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Eletricidade	538,82	495,50	43,32	8,74%
Água	86,01	43,18	42,83	99,19%
Seguros	877,65	746,43	131,22	17,58%
Condomínio	236,57	1 108,63	-872,06	-78,66%
Limpeza	1 834,68	1 698,69	135,99	8,01%
Comunicação	24,58	37,48	-12,90	-34,42%
Conservação e Manutenção	4 611,56	3 645,33	966,23	26,51%
Outros	908,90	137,22	771,68	562,37%
<b>TOTAL</b>	<b>9 118,77</b>	<b>7 912,46</b>	<b>1 206,31</b>	<b>15,25%</b>

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto na Tabela 11, as rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado estes cerca de 16% daquelas.

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

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 28.900€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2019, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada aos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência, no presente trimestre, da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.

### 3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 10.500€ 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 do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto,



atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente

Tabela 15: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.03.2020	31.03.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	9 264,26	11 658,16	-2 393,90	-20,53%
Comissões Bancárias	1 250,01	8 774,96	-7 524,95	-85,75%
Outros Juros	0,16	0,04	0,12	300,00%
<b>Total</b>	<b>10 514,43</b>	<b>20 433,16</b>	<b>-9 918,73</b>	<b>-48,54%</b>

unidade: euros

De notar que a diminuição das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado, no ano de 2019, 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 1M€.

## 4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final do primeiro trimestre de 2020 ao nível da execução das receitas e despesas, face ao que foi orçamentado. Tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 28 janeiro de 2020<sup>16</sup>, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto.

### 4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 16, assiste-se a um recebimento de apenas 0,7% do total das receitas previstas, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 5,2% das despesas orçamentadas. No final do trimestre em análise, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 0,27M€, tendo utilizado, provisoriamente, saldos de gerência de 2019 para efetuar os respetivos pagamentos.

Tabela 16: Saldo Orçamental

Rubrica	Revisão Orçamental	Execução		Taxa de Execução (%)	
		Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos
		(2)	(3)	(2) / (1)	(3) / (1)
<b>Recetas</b>	<b>6 914 070</b>	<b>63 054</b>	<b>50 547</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7%</b>
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	-	-	-	-
Contrato - Programa	242 356	-	-	-	-
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	-	-	-	-
Venda de Frações	481 692	-	-	-	-
Rendas	326 793	61 716	49 306	18,9%	15,1%
Prestação de Serviços	276 839	-	-	-	-
Protocolos	81 180	-	-	-	-
Outras Receitas	5 210	1 338	1 241	25,7%	23,8%
<b>Despesas</b>	<b>6 184 885</b>	<b>378 194</b>	<b>318 752</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,2%</b>
Despesas com Pessoal do Quadro	1 288 677	206 717	172 287	16,0%	13,4%
Despesas com Estágios	1 466	-	-	-	-
Aquisições de Bens e Serviços	729 450	110 299	93 006	15,1%	12,8%
Juros de Financiamentos Obtidos	80 910	9 282	9 282	11,5%	11,5%
Outros Encargos Financeiros	5 325	82	82	1,5%	1,5%
Indemnizações	139 308	-	-	-	-
Impostos e Taxas	216 680	34 467	34 467	15,9%	15,9%
Investimento em Reabilitação Urbana	3 629 733	7 546	7 546	0,2%	0,2%
Outros Investimentos	81 960	7 718	-	9,4%	-
Outras Despesas	11 376	2 082	2 082	18,3%	18,3%
<b>Saldo</b>	<b>729 185</b>	<b>-315 141</b>	<b>-268 206</b>	<b>-43,2%</b>	<b>-36,8%</b>

unidade: euros

<sup>16</sup> Esta revisão pressupõe o reforço da rubrica de "Aquisição de Bens e Serviços" do lado da despesa e da rubrica de "Protocolos" do lado da receita no total de 81.180€, no seguimento da participação da Porto Vivo, SRU na exposição MIPIM.



#### 4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas obtidas, no valor total de 50.500€<sup>17</sup>, a execução de apenas 0,7% do total previsto em sede de Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024 e respetiva Revisão Orçamental é justificada, principalmente, pelo não recebimento das contrapartidas financeiras do Município do Porto e do IHRU no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, no valor total de 2M€, bem como pela não celebração dos Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, cujo valor orçamentado a receber pela Sociedade pela cedência do respetivo direito de superfície foi de 3,5M€.

Importa, no entanto, referir que se prevê que a pandemia COVID-19 apresente um resultado negativo no total das receitas a obter no presente ano, quer as decorrentes da celebração dos contratos de reabilitação urbana referidos, quer no respeito ao nível das rendas a obter, no seguimento da isenção de pagamento aplicável às frações comerciais entre 19 de março e 30 de junho, impacto este que será refletido ao nível da revisão orçamental a elaborar.

#### 4.1.2. Despesas

Com um total de despesas pagas de 318.800€, dos quais 172.300€ correspondem a despesas com pessoal e 93.000€ a encargos com aquisição de bens e serviços, sendo que 50.000€ destes correspondem a despesas com a participação da Porto Vivo, SRU no evento MIPIM (a realizar, dada a atual situação de pandemia, em março de 2021), a Sociedade apresenta, no final do primeiro trimestre de 2020, um grau de execução das mesmas de 5,2%.

De notar que contribui para o baixo nível de execução das despesas o facto de estar orçamentada uma maior realização de investimento no processo de reabilitação urbana para o segundo semestre de 2020<sup>18</sup>, destacando-se, no entanto, a previsão de diminuição do mesmo em sede de elaboração da próxima revisão orçamental, dado o impacto esperado ao nível das

<sup>17</sup> Foram efetuadas cobranças no total de 58.700€, estando assim em falta o recebimento de 12.300€, correspondente, principalmente, à dívida da Associação Porto Digital no âmbito do contrato de arrendamento da fração comercial do prédio sito na Rua das Flores.

<sup>18</sup> No final do presente trimestre esperava-se uma execução do Plano Plurianual de Investimento de 6,7%.

Handwritten marks: a signature and a checkmark.



receitas a obter.

De facto, do total do investimento aprovado em sede de Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade realizou 4,64%, 38,91% e 0,07% do previsto para a Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico e Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, respetivamente, não tendo suportado qualquer encargo com o processo de reabilitação das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto.

#### 4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro trimestre de 2020, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,07M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2019 (5,30M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,04M€) e o Saldo Orçamental atual (-0,27M€), conforme o exposto seguidamente.

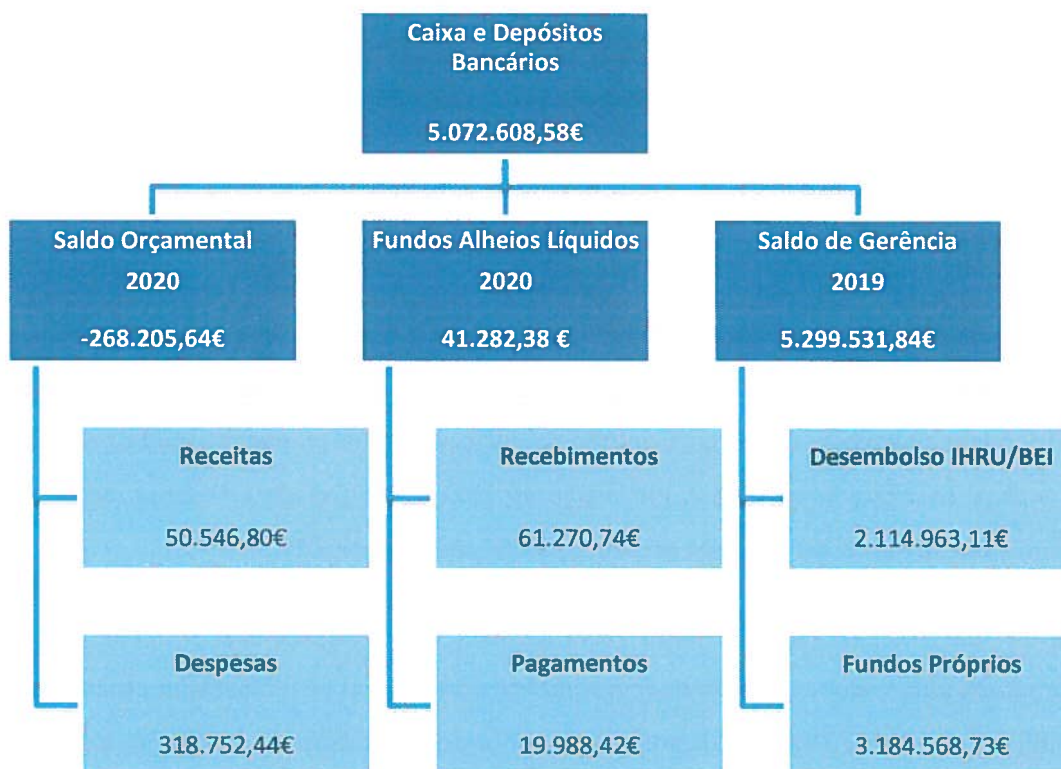


Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários<sup>19</sup>

<sup>19</sup> O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2019 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

*Handwritten signature and checkmark.*

## IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

u ✓







Tabela 17: Balanço

Balanço Individual		
Rubricas	Períodos	
	31/03/2020	31/12/2019
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	827,29	1 021,49
Propriedades de investimento	6 530 150,36	5 875 744,90
Ativos intangíveis	29 748,60	24 503,11
Outros Ativos financeiros	159,50	107,09
Otras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	<b>6 707 985,75</b>	<b>6 048 476,59</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	3 089 802,00	3 760 058,97
Clientes, contribuintes e utentes	12 506,85	4 179,83
Estado e outros entes públicos	30 587,20	37 991,55
Accionistas/sócios/associados	164 541,54	164 541,54
Otras contas a receber	63 486,62	2 751,23
Diferimentos	140 958,19	91 045,10
Caixa e depósitos bancários	5 072 608,58	5 342 172,09
	<b>8 574 490,98</b>	<b>9 402 740,31</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>15 282 476,73</b>	<b>15 451 216,90</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	34 919,70	29 642,94
Resultados transitados	-2 036 909,43	-2 137 147,82
Resultado líquido do período	-232 550,36	105 515,15
<b>Total do património líquido</b>	<b>3 765 459,91</b>	<b>3 998 010,27</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00
Diferimentos	281 000,00	295 500,00
	<b>11 081 000,00</b>	<b>11 095 500,00</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	121 815,46	106 074,79
Estado e outros entes públicos	33 330,39	34 825,89
Fornecedores de investimentos	7 718,25	-
Otras contas a pagar	258 476,58	200 948,53
Diferimentos	14 676,14	15 857,42
	<b>436 016,82</b>	<b>357 706,63</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11 517 016,82</b>	<b>11 453 206,63</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>15 282 476,73</b>	<b>15 451 216,90</b>

AA  
U ✓



Tabela 18: Demonstração dos Resultados

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b>		
<b>Período findo em 31 de março de 2020</b>		
<b>Rendimentos e Gastos</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2019</b>
Impostos, contribuições e taxas	-	132 648,81
Vendas	-	-
Prestações de serviços e concessões	23 589,42	-
Transferências e subsídios correntes obtidos	60 589,00	1 998,15
Variação nos inventários da produção	-670 256,97	1 708,76
Trabalhos para a própria entidade	680 758,25	-
Fornecimentos e serviços externos	-73 700,03	-60 462,33
Gastos com o pessoal	-254 335,65	-221 206,63
Outros rendimentos	49 993,29	81 092,56
Outros gastos	-9 797,81	-9 057,73
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-193 160,50</b>	<b>-73 278,41</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-28 875,43	-22 183,53
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-222 035,93</b>	<b>-95 461,94</b>
Juros e gastos similares suportados	-10 514,43	-20 433,16
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-232 550,36</b>	<b>-115 895,10</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-232 550,36</b>	<b>-115 895,10</b>