



Relatório e Contas

1.º Trimestre de 2017

A foto da capa é da autoria de Octávio Pereira da Silva, respeitante ao Centro Histórico do Porto e que foi a imagem de divulgação da exposição de fotografia “ 40 Imagens de 40 Anos de Reabilitação do Centro Histórico do Porto”, patente no IVDP, I.P., - Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto, I.P., que contou com a participação da PORTOGRAFIA – Associação Fotográfica do Porto, que mobilizou os seus associados para exporem 40 fotografias sobre o CHP, no âmbito das comemorações do “ Dia Nacional dos Centros Históricos Portugueses” do corrente ano. Este dia foi formalmente criado em 28 de Março de 1993. A data oficial para tais celebrações — 28 de Março — está intimamente ligada a uma das figuras da cultura portuguesa que melhor defendeu o património nacional — Alexandre Herculano. Nascido na cidade de Lisboa, em 28 de Março de 1810, o insigne historiador e político jamais deixou de levantar a voz em prol do nosso legado histórico-cultural.

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

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

ju
AR
TLC

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

Relatório e Contas do 1.º Trimestre de 2017

Aprovado em Conselho de Administração em 9 de junho de 2017 (Ata n.º 1040).

Índice

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	13
SUMÁRIO EXECUTIVO	18
I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º TRIMESTRE DE 2017	23
1.Introdução	25
2.Assembleia Geral	26
3.Intervenção Física no Território	27
3.1.Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	28
3.1.1.Operação Sé	29
3.1.1.1.Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	29
3.1.2.Operação Clérigos	33
3.1.3.Operação Vitória	33
3.1.4.Operação Santa Clara	34
3.2.Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	35
3.3.Licenciamento e Fiscalização de Obras	36
3.4.Direitos de Preferência	37
3.5.Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	39
4.Intervenção Imaterial	40
4.1.Loja da Reabilitação Urbana	40
4.2.Divulgação do Projeto	41
4.3.Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	43
5.Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	45
5.1.Projeto “2 nd Chance”	45
5.2.Projeto Atlas.WH	46
5.3.Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	47
5.4.ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	48
6.Síntese Final	48
II – RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2017	49
1.Introdução	51
2.Processo de Reabilitação Urbana	52
2.1.Intervenção no Território	56
2.1.1.Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	57
2.1.1.1.Operação Sé	57
a)Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	57
b)Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	59
c)Quarteirão Corpo da Guarda	61

2.1.2.Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	62
2.1.2.1.Outras Unidades de Intervenção	62
a)Quarteirão Carlos Alberto	62
2.2.Desembolso do IHRU/BEI	63
2.2.1.Operação Sé	63
3.Situação Patrimonial	65
3.1.Ativo não Corrente	65
3.2.Ativo Corrente	66
3.2.1.Inventários	66
3.2.2.Clientes	67
3.2.3.Estado e Outros Entes Públicos	67
3.2.4.Acionistas	68
3.2.5.Outros Créditos a Receber	68
3.2.6.Caixa e Depósitos Bancários	69
3.3.Passivo	70
3.3.1.Reabilitação Urbana	71
3.3.1.1.Financiamentos Obtidos	72
3.3.1.2.Fornecedores	72
3.3.1.3.Outras Dívidas a Pagar	73
3.3.2.Estrutura	73
4.Apuramento de Resultados	75
4.1.Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	76
4.1.1.Vendas e Serviços Prestados	76
4.1.2.Subsídios à Exploração	77
4.1.3.Variação nos Inventários da Produção	78
4.1.4.Outros Rendimentos	79
4.1.5.Fornecimentos e Serviços Externos	79
4.1.6.Gastos com o Pessoal	81
4.1.7.Outros Gastos	82
4.2.Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	83
4.3.Resultado antes de Impostos	83
4.4.Resultado Líquido do Período	83
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	85
EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º TRIMESTRE DE 2017	89
1.Introdução	91
2.Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	91
3.Execução Orçamental	93
a.Despesas	93
b.Receitas	94

c.Resultado Orçamental	96
ANEXOS	99
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	101
EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS	101
Introdução	103
Exercício de 2012	103
Exercícios de 2013 e 2014	106
Exercício de 2015	106
Exercício de 2016	107
1.º Trimestre de 2017	108
Síntese	108
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	109
TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO	109
RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO DAS DIFERENTES PARCELAS	113

Índice de Tabelas

TABELA 1: ESTADO-DA-ARTE, A 31 DE MARÇO DE 2017, DAS OPERAÇÕES DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO	32
TABELA 2: RESUMO DA ATIVIDADE DE LICENCIAMENTO, 31 DE MARÇO DE 2017	36
TABELA 3: DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO E VALOR DE TRANSAÇÕES POR LOCALIZAÇÃO (ANTIGA ACRRU E ARU CHP), NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2017, VARIAÇÃO HOMÓLOGA E TOTAL 2007-1T2017	37
TABELA 4: INDICADORES DE COMERCIALIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS PARCELAS SOB PROPRIEDADE DA PORTO VIVO,	39
TABELA 5: N.º TOTAL DE ATENDIMENTOS DA LRU, POR TIPO DE ATENDIMENTO, NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2017	40
TABELA 6: IMPACTO CONTABILÍSTICO ACUMULADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE INTERVENÇÃO	55
TABELA 7: SÍNTESE DO INVESTIMENTO/GASTOS COM A REABILITAÇÃO URBANA	56
TABELA 8: SÍNTESE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO "VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA", CANDIDATA AO PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO NORTE – ON.2	58
TABELA 9: EXECUÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	60
TABELA 10: CARACTERÍSTICAS DO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	64
TABELA 11: ATIVO NÃO CORRENTE	66
TABELA 12: DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	69
TABELA 13: PROCESSOS JUDICIAIS DE NATUREZA LABORAL EM CURSO	75
TABELA 14: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	76
TABELA 15: GASTOS: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	78
TABELA 16: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	80
TABELA 17: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA DE GASTOS COM PESSOAL	82
TABELA 18: BALANÇO	86
TABELA 19: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS	87
TABELA 20: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO ORÇAMENTADO E APURADO	92
TABELA 21: RESULTADO NEGATIVO PREVISTO COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS: 2012 – 1.º TRIMESTRE DE 2017	108

Índice de Figuras

FIGURA 1: PLANTA DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DE APROVADO, LIMITE DA ARU DO CHP, E LIMITES DOS PROGRAMAS DE AÇÃO DO MORRO DA SÉ E DO EIXO MOUZINHO / FLORES	28
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	29
FIGURA 3: PONTO DE SITUAÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO, A 31 DE MARÇO DE 2017	31
FIGURA 4: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES LÓIOS E FLORES SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	33
FIGURA 5: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES SÃO BENTO DA VITÓRIA, VITÓRIA, MISERICÓRDIA E D. LOPO SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	34
FIGURA 6: PLANTA DA OPERAÇÃO SANTA CLARA	35
FIGURA 7: REGISTO DE TRANSAÇÕES DO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE PREFERÊNCIA, NO ÂMBITO DA ANTIGA ACRRU E ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO, NO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2017	38
FIGURA 8: EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA "40 IMAGENS DE 40 ANOS DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO" – DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	41
FIGURA 9: PROJETO "O MEU PORTO É PATRIMÓNIO MUNDIAL" – VISITAS AO CHP	44
FIGURA 10: IMAGENS REFERENTES À REUNIÃO DO PROJETO "2ND CHANCE" NA CIDADE DO PORTO	46
FIGURA 11: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO	78
FIGURA 12: CARACTERIZAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ATUAIS	97

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1: SÍNTESE DO GRAU DE COMERCIALIZAÇÃO/ARRENDAMENTO DE FRAÇÕES REABILITADAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	53
GRÁFICO 2: NATUREZA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	61
GRÁFICO 3: EVOLUÇÃO DA TAXA EURIBOR ASSOCIADA AO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	64
GRÁFICO 4: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE	71
GRÁFICO 5: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE – REABILITAÇÃO URBANA	71
GRÁFICO 6: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO: 1.º TRIMESTRE DE 2016 E 2017	77
GRÁFICO 7: COMPARAÇÃO ENTRE A DESPESA ORÇAMENTADA E A DESPESA PAGA	93
GRÁFICO 8: COMPARAÇÃO ENTRE A RECEITA ORÇAMENTADA E A RECEITA OBTIDA	94
GRÁFICO 9: RECEITAS, DESPESAS E EXCEDENTE	96

LISTA DE ABREVIATURAS

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

AR
RL
1

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

No presente Relatório e Contas do primeiro trimestre de 2017 é dado um ponto de situação dos principais projetos em curso e da execução financeira do período.

A atividade de Reabilitação Urbana foi especialmente desenvolvida no território do Morro da Sé, em especial, com a execução das empreitadas de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo, bem como no território do Quarteirão D. João I, onde teve início o processo de análise mais profunda relativamente ao projeto de arquitetura e ao projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter. A nível de planeamento, decorrem os trabalhos referentes às operações Vitória, Clérigos e Santa Clara, incluídas na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.

Adicionalmente, neste período, a Sociedade deu continuidade ao desenvolvimento Projeto "2nd Chance" do Programa URBACT III, com a realização da 1ª reunião do Grupo de Ação Local, através da participação na reunião bi-/trilateral em Génova, Itália e a realização da reunião do Projeto na cidade do Porto, nos dias 28 e 29 de março.

À semelhança de exercícios anteriores, importa referir do ponto de vista financeiro que o orçamento prevê o recebimento de 2M€ por parte dos Acionistas, no âmbito do Contrato- Programa, celebrado a 5 de outubro de 2015, mas que está em causa devido à emissão do Acórdão do Tribunal de Contas que recusou o visto em fevereiro de 2016.

Ainda do ponto de vista de execução financeira, há a salientar a cobrança da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, no valor aproximado de 1,277M€, o que, além de permitir que a Sociedade possa ter, na presente data, um excedente orçamental de cerca 1,1M€, permitiu, principalmente, a obtenção de resultados líquidos positivos, no montante de 911.939,77€, situação que se verifica pela primeira vez na história da Porto Vivo, SRU.

Finalmente, importa referir que no penúltimo dia do trimestre (30 de março) iniciou funções o novo Presidente Executivo do Conselho de Administração da Sociedade, tendo, por consequência, assumido o Conselho de Administração uma nova composição, na qual se mantêm os vogais com funções não executivas.

Com esta nova configuração tenciona o Conselho de Administração dar continuidade ao trabalho que tem sido desenvolvido no âmbito da missão de reabilitação urbana na cidade do Porto cometida à empresa, reforçando a ligação e o entrosamento com os seus acionistas e as políticas globais da cidade. Desta intenção decorrerá uma maior atenção aos aspetos sociais e à reabilitação com vista ao arrendamento a custos socialmente adequados, virada para sectores populacionais normalmente designados por classe média, de forma a colaborar com o papel que cabe ao Estado num processo de reabilitação equilibrada da Baixa do Porto.

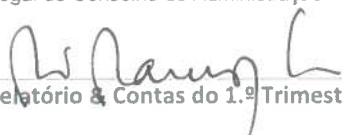
José Carlos Nascimento
Presidente Executivo do Conselho de Administração



Ana Ribeiro
Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza
Vogal do Conselho de Administração



SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE ATIVIDADES

O Relatório de Atividades do primeiro trimestre de 2017 apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, promoveu-se o concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar candidatura a mais do que a uma fração.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C, que se preveem terminar durante o segundo trimestre de 2017 no caso da Operação A e no terceiro trimestre de 2017 a Operação C, que apesar do registo de alguns atrasos face ao programado.

No que respeita às Operações D e I, estas continuam em fase de análise, apesar de, relativamente à Operação D, está em curso o exigível processo de revisão de projetos.

Na Unidade de Intervenção D. João I, este trimestre teve início o processo de análise mais profunda relativamente ao projeto de arquitetura e ao necessário e prévio, projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter, prevendo-se que estes processos possam ser aprovados no segundo trimestre de 2017.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 34 alvarás de obra e 8 alvarás de utilização e foram rececionados 437 requerimentos e 85 processos.

Do acompanhamento efetuado, registaram-se 24 obras iniciadas e 64 obras em curso, durante o primeiro trimestre de 2017. Até 31 de março de 2017, contava-se um acumulado de 259 obras concluídas, 9 durante o referido período.

Já no âmbito da análise à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência em ArcGIS, 172 transações realizadas no primeiro trimestre de

2017, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 44,8 milhões de Euros. A ARU CHP representa 37% do número de transações (63 no total) e 35% do valor transacionado (15,7 milhões de Euros).

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 901 atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado 20% do total e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos representou 80%.

No âmbito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a preparação da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos.

Foram várias as visitas realizadas durante este período, sendo de destacar, a de um grupo de alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto e diversos grupos de escolas no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM.

Relativamente aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu-se início à análise dos indicadores, resultantes trabalho de campo de levantamento para atualização, o do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso, do edificado do Centro Histórico do Porto, efetuado em 2016, com vista à monitorização e revisão do Plano de Gestão, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos. A Porto Vivo, SRU participou ainda no VI Encontro Ibérico de Gestores de Património Mundial, que decorreu em Santiago de Compostela, nos dias 29, 30 e 31 de Março, sob o tema "Impacto del turismo en el Patrimonio Mundial

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, durante o primeiro trimestre de 2017, deu-se continuidade ao Projeto "2nd Chance" do Programa URBACT III, com a realização da 1ª reunião do Grupo de Ação Local, a participação na reunião bi-/trilateral em Génova, Itália e a realização da reunião do Projeto na cidade do Porto, nos dias 28 e 29 de março. Relativamente ao projeto AtlaS.WH, o resultado da 2ª fase candidatura realizada a 15 de dezembro de 2016, ainda não foi tornado público, mantendo-se a expectativa da sua aprovação.

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro trimestre de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e à simulação do apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Assim, durante este trimestre, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em anos anteriores, destacando-se, ao nível do investimento realizado, a intervenção na operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com execução da respetiva empreitada de reabilitação. De facto, a intervenção nesta área representou um encargo para a Sociedade de cerca 86.000€.

Com um peso significativo na situação financeira e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€, associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento da operação de loteamento de prédios da Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano. De notar que esta operação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados positivos, cujo total alcançou no final do período em análise o valor aproximado de 912.000€.

De facto, a manter-se, nos trimestres seguintes, um apuramento mensal do prejuízo corrente médio verificado no primeiro trimestre, isto é, sem consideração daquele rendimento excecional, cujo valor se cifra em cerca de 121.700€, a Sociedade estima, assim, obter um resultado líquido negativo no final de 2017 de cerca 183.400€¹, representando cerca de 25% do resultado apurado no exercício de 2016.

¹ Corresponde ao seguinte cálculo: $913.389,96€ + \frac{913.389,96€ - 1.277.054,83€}{3 \text{ meses}} * 9 \text{ meses}$.

↑ RL
A9

I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º TRIMESTRE DE 2017

1. Introdução

O presente Relatório de Atividades apresenta o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, no primeiro trimestre de 2017, sendo de destacar os trabalhos desenvolvidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), nomeadamente, no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De não menos importância, há ainda a destacar as intervenções que se desenrolam nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado, onde prossegue o acompanhamento das obras de reabilitação em curso. Em todas as situações, o trabalho que se liga com o Licenciamento de Obras Particulares e a Gestão de Quarteirão, que inclui a Fiscalização, com elevada complexidade de trabalho, bem como de importância elevada para o processo de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, há a destacar o trabalho desenvolvido pela Loja de Reabilitação Urbana (LRU), pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto, e o processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba a ARU CHP e os restantes quarteirões com DE aprovado, registaram-se, no primeiro trimestre de 2017, 34 alvarás de obra e 8 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 437 requerimentos e 85 processos.

Registaram-se também 24 obras iniciadas e 64 obras em curso, contando-se um acumulado de 259 obras concluídas, 9 das quais durante o primeiro trimestre de 2017.

2. Assembleia Geral

Foi realizada, no dia 30 de março de 2017, uma Assembleia Geral, estando representada a totalidade do capital social, através da presença dos Representantes dos acionistas IHRU, IP e Município do Porto. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, bem como proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade e deliberar sobre a situação da Sociedade, incursa no art.º 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, este foi aprovado por unanimidade. Antes de darem continuidade à sessão de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que fosse admitido, como deliberação unânime e universal, que por isso não careceria de convocatória, a seguinte deliberação, sobre a qual estavam de pleno acordo: Primeiro: que o Senhor Eng.º Álvaro dos Santos fosse considerado exonerado das respetivas funções, sem qualquer dilação; Segundo: que, em sua substituição fosse designado de imediato, sem também qualquer dilação, o Senhor Professor Doutor José Carlos Baptista do Nascimento e Silva. O Presidente da Mesa da Assembleia declarou que as anteriores deliberações eram válidas, dado o seu carácter unânime e universal e terem cabimento nas atribuições da própria Assembleia. Então dentro do primeiro ponto, o Presidente do Conselho de Administração Cessante declarou que aceitava a exoneração, tendo os Senhores Acionistas confirmado que ele receberia a indemnização correspondente ao período vincendo até ao fim do mandando assim interrompido. Os Acionistas quiseram simultaneamente que constasse da referida ata um voto de louvor ao Presidente exonerado dado o extraordinário trabalho por ele desenvolvido a bem da Porto Vivo, SRU e da cidade do Porto. Relativamente ao segundo desta matéria intercalar, os Acionistas quiseram que ficasse a constar da ata que o Presidente do Conselho de Administração designado, possuía elevadas qualidades para o exercício das funções para as quais fora, como foi, eleito e que passasse a exercer tais funções desde já, de modo a que não houvesse qualquer hiato em tão relevante cargo.

Passando ao segundo ponto da ordem do dia, foi aprovada por unanimidade a transferência para a conta de Resultados Transitados o resultado líquido apurado no exercício de 2016, negativo no valor de €738.458,77 (setecentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e oito euros e setenta e sete cêntimos). Ainda no segundo ponto, ambos os Representantes dos Acionistas declararam que as condições atuais não lhes permitiam concluir a reflexão sobre a respetiva matéria. Por isso ambos convieram em, sendo seu entendimento que não se tratava de situação de suspensão de trabalhos dentro do circunstancialismo do art.º 387 do Código das Sociedades Comerciais e solicitaram ao Presidente da Mesa que acedesse a que pudessem interromper os trabalhos pelo tempo que a ambos fosse julgado útil para poderem deliberar relativamente à reposição de prejuízos, mais fizeram saber que pela ligação entre as matérias revertidas no quarto ponto da ordem de trabalhos, que careceriam de maior dilação para exercerem conscientemente o sentido de voto nestes dois assuntos, sendo esta proposta aprovada por unanimidade.

Finalmente, quanto ao terceiro ponto, os Acionistas deliberaram “conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como conduziu os negócios bem como ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções”.

3. Intervenção Física no Território

São apresentados nesta secção os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (*cf.*, Figura 1), ao longo do 1º trimestre de 2017. Esta secção está, portanto, organizada tendo em conta a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU CHP) e outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado fora daquele território. No caso da ARU CHP, segue-se a organização referente à delimitação do território por operações, tal como consta no Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (Câmara Municipal do Porto e Porto Vivo, SRU, 2010: 161-173).



© PORTO VIVO, SRU (2012)

Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com DE Aprovado, Limite da ARU do CHP, e Limites dos Programas de Ação do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores

|| 3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Esta secção está organizada, no que às intervenções materiais respeita, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (*vide*, Figura 2).

No âmbito do trabalho desenvolvido na ARU CHP, dá-se relevo ao Programa de Realojamento Definitivo, que se centra no Morro da Sé, sustentado pelo 1º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU / BEI.



© Porto Vivo, SRU (2012)

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

3.1.1. Operação Sé

3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Como parte importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Este Programa é uma iniciativa da Porto Vivo, SRU, no sentido da Sociedade ter uma expressão significativa no terreno, que gera uma ação continuada de realização de projetos de execução, lançamento e contratualização de empreitadas e acompanhamento e assistência técnica da obra, tendo em vista o bom cumprimento da intervenção nas 10 Operações com os seus 15 Projetos e os 32 edifícios intervencionados.

As empreitadas B, E1, E2, F, G e H foram concluídas durante o ano de 2016 e já estão

em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que no âmbito do concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar candidatura a mais do que a uma fração.

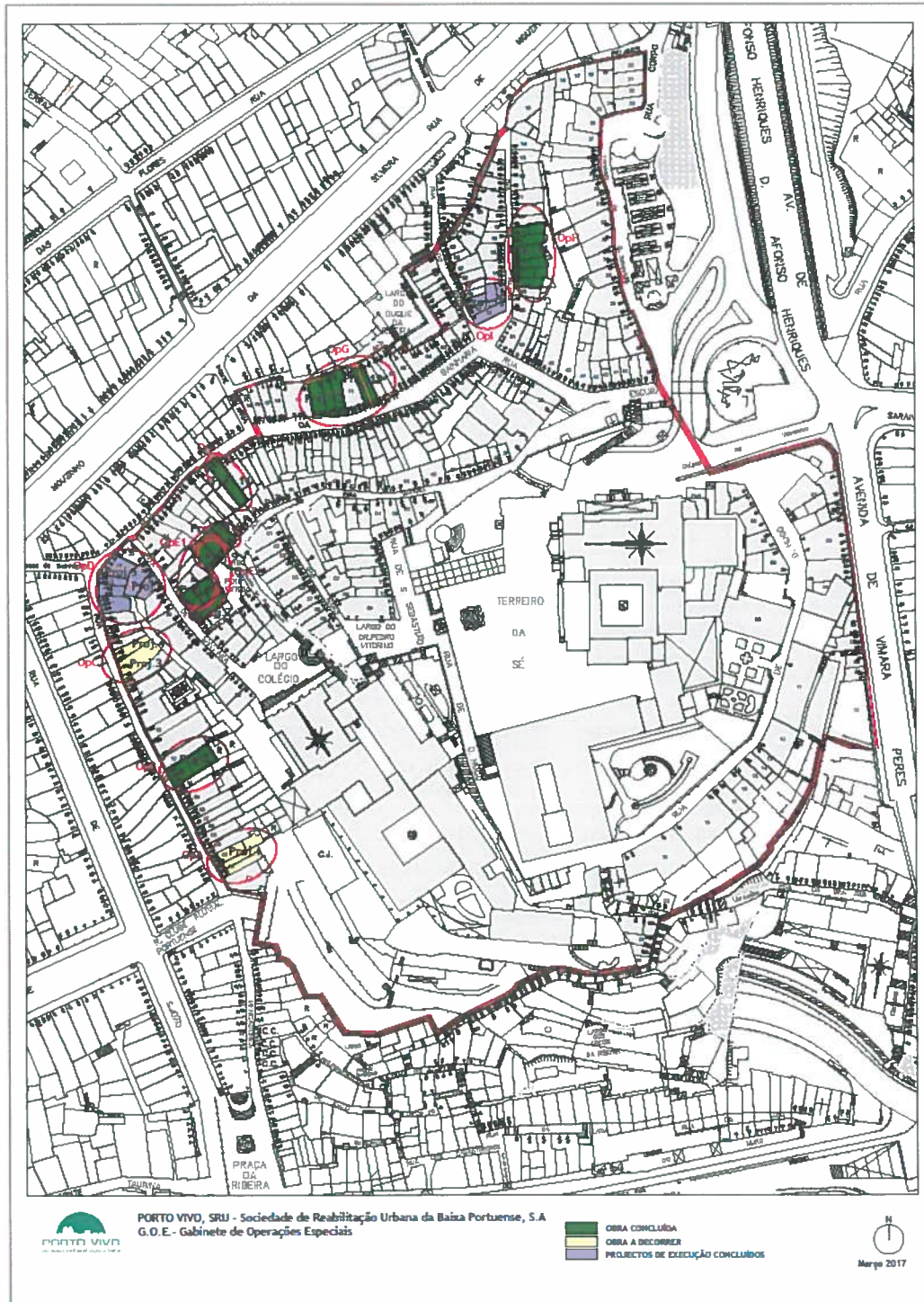
Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C, que se preveem terminar durante o segundo trimestre de 2017 no caso da Operação A e no terceiro trimestre de 2017 a Operação C, que apesar do registo de alguns atrasos face ao programado.

No que respeita às Operações D e I, estas continuam em fase de análise, apesar de, relativamente à Operação D, está em curso o exigível processo de revisão de projetos.

Salienta-se ainda que, continuam em curso negociações devido a divergências de entendimento entre a Porto Vivo, SRU e a entidade "Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda." no âmbito da realização da empreitada da Operação G, relativamente a atrasos na conclusão da obra.

Está também em curso a segunda fase da empreitada de instalação de ramais elétricos que foi também adjudicada à "Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda."

RL
 AR



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de março de 2017

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

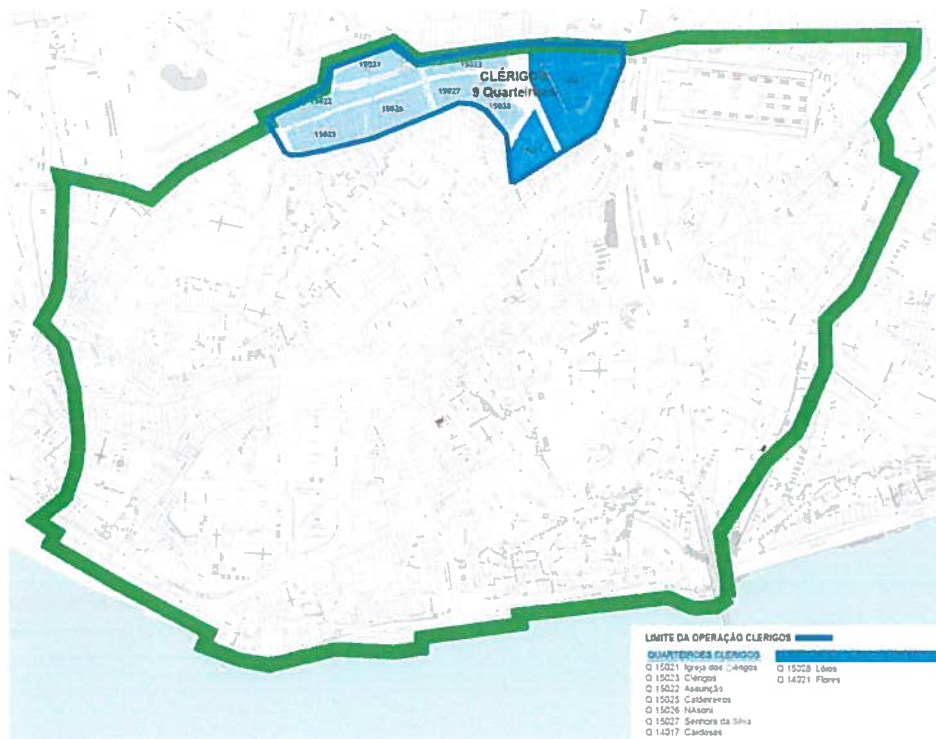
Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão	
					Previsão Contrato	Data de Receção Provisória
A	1	Rua dos Mercadores, 74 a 80, e Rua dos Mercadores, 80A a 84	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	15/01/2013	<i>1º Semestre 2017</i>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

Nota: Apresenta-se em *itálico* uma previsão temporal.

Tabela 1: Estado-da-Arte, a 31 de março de 2017, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

3.1.2. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.



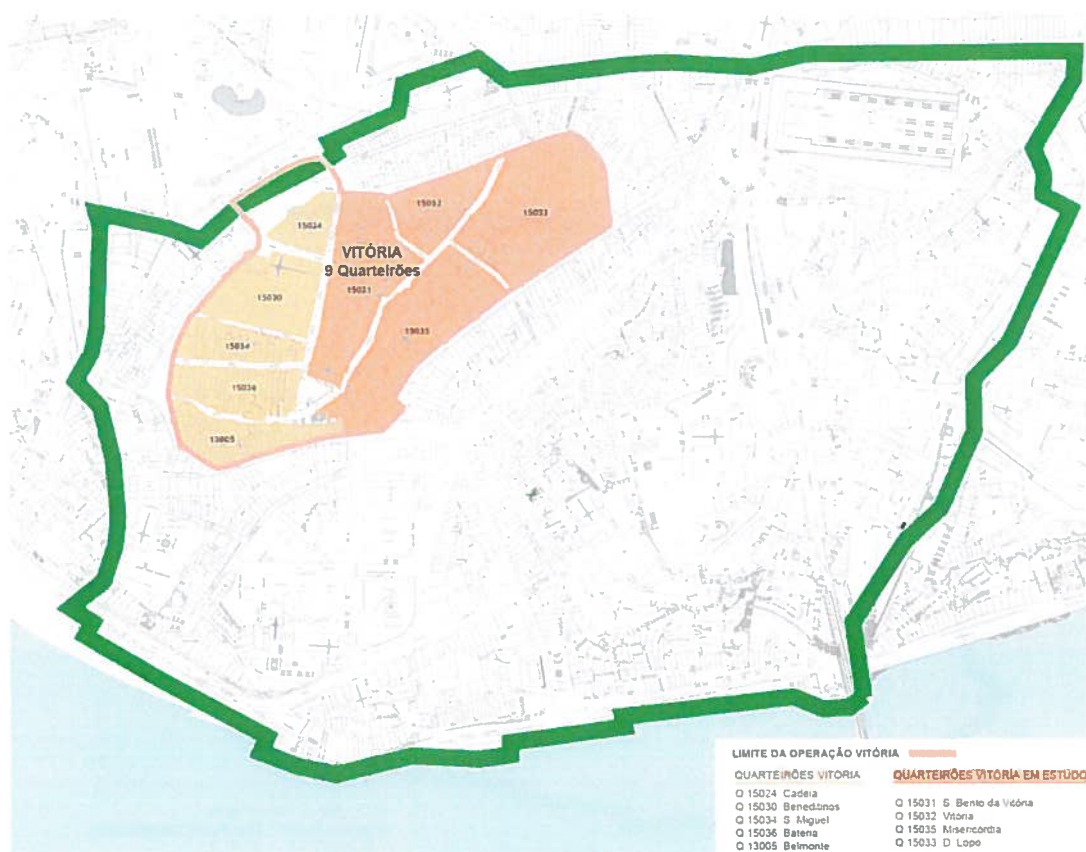
© PORTO VIVO, SRU (2016)

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

3.1.3. Operação Vitória

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de

fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.



© PORTO VIVO, SRU (2016)

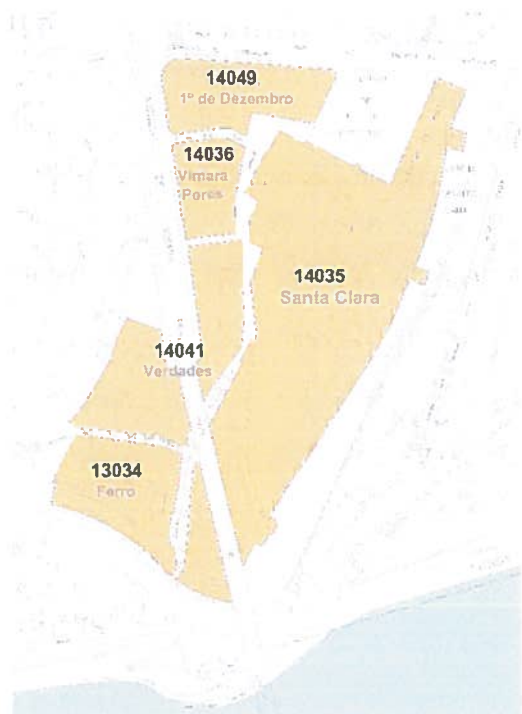
Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

3.1.4. Operação Santa Clara

A aprovação da candidatura do projeto "2nd Chance", cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), permitirá suportar os custos com uma equipa projetista que virá a tratar da área de Santa Clara.

Durante o primeiro trimestre de 2017, aprofundou-se a dinâmica já estabelecida em

2016, sendo mantidos contactos com os investidores privados que serão associados do projeto e foram sendo estudadas as intervenções no âmbito dos projetos de execução que se vão desenvolver. Importante notar a relevância da mobilização dos parceiros privados, sejam proprietários ou investidores, para a viabilidade do projeto de revitalização e reabilitação que se pretende executar.



© PORTO VIVO, SRU (2015)

Figura 6: Planta da Operação Santa Clara

Foram também realizados diversos contactos com as entidades públicas que integram o Grupo de Ação Local, com vista a serem delineadas as estratégias de intervenção pública que contribuam para criar um estado de atratividade na zona que esta hoje não

tem.

3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, este trimestre teve início o processo de análise mais profunda relativamente ao projeto de arquitetura e ao necessário e prévio, projeto de escavações, demolições e consolidação de terras e fachadas a manter, prevendo-se que estes processos possam ser aprovados no segundo trimestre de 2017.

Durante o primeiro trimestre de 2017, em virtude da conclusão da obra de reabilitação da parcela 27, no exercício de 2015, na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, foi aprovada e assinada a escritura referente à Propriedade Horizontal, fechando-se assim este processo.

Relativamente à Parcela 6 da Unidade de Intervenção de Carlos Alberto não existiram progressos relativamente às negociações com o antigo proprietário, nem com o avanço de uma obra de reconstrução deste conjunto de frações que se incluem no empreendimento Pátio Luso.

Relativamente à parcela 14 também da Unidade de Intervenção de Carlos Alberto não houve ainda condições financeiras para intervir, pelo que tal só deverá acontecer futuramente.

|| 3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

De acordo com a Tabela 2, no primeiro trimestre de 2017, contabilizaram-se 34 alvarás de obra e 8 alvarás de utilização. Foram ainda rececionados um total de 437 requerimentos e 85 processos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos	N.º de Atas CEA
1.º Trimestre	34	8	437	85	104

Tabela 2: Resumo da Atividade de Licenciamento, 31 de março de 2017

Neste trimestre, foram identificadas 5 obras com trabalhos a decorrer sem licença ou em desconformidade com o projeto, tendo sido aplicadas as devidas medidas de tutela de legalidade.

Adicionalmente, tem-se dado resposta a todos os requerimentos e pedidos de atendimento relacionados com a Fiscalização.

Neste trimestre, foram identificadas 5 obras com trabalhos a decorrer sem licença ou em desconformidade com o projeto, tendo sido aplicadas as devidas medidas de tutela de legalidade.

Adicionalmente, tem-se dado resposta a todos os requerimentos e pedidos de atendimento relacionados com a Fiscalização.

Do acompanhamento efetuado, registaram-se 24 obras iniciadas e 64 obras em curso, durante o primeiro trimestre de 2017. Até 31 de março de 2017, contava-se um acumulado de 259 obras concluídas, 9 durante o referido período.

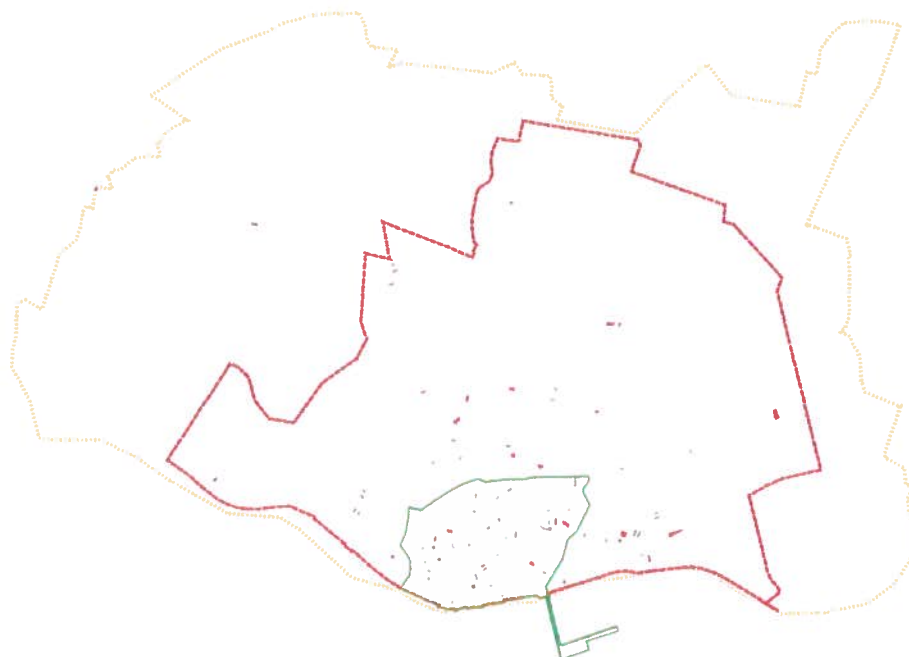
|| 3.4. Direitos de Preferência

No âmbito da análise à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência em ArcGIS, é possível salientar o conjunto de 172 transações realizadas no primeiro trimestre de 2017, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 44,8 milhões de Euros, conforme apresentado na Tabela 3.

Localização	2016		2017		Variação Homóloga		Total 2007 - 1T2017	
	1º Trimestre		1º Trimestre		N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)
	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)				
Antiga ACRRU	166	30.436.526	172	44.855.872	4%	47%	2391	633.068.885
ARU CHP	90	20.420.130	63	15.717.485	-30%	-23%	1458	328.859.796
Peso da ARU CHP	54%	67%	37%	35%			61%	52%

Tabela 3: Distribuição do Número e Valor de Transações por Localização (antiga ACRRU e ARU CHP), no primeiro trimestre de 2017, Variação Homóloga e Total 2007-1T2017

No que diz respeito à ARU CHP, esta representa 37% do número de transações (63 no total) e 35% do valor transacionado (15,7 milhões de Euros).



Legenda: Transações – a cor de vermelha no 1.º trimestre; antiga ACCRU – linha tracejada amarela; ZIP – linha tracejada vermelha; ARU CHP – linha verde

Antiga ACRRU



Legenda: Transações – a cor de vermelha no 1.º trimestre; ARU CHP – linha verde
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Figura 7: Registo de Transações do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da antiga ACRRU e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, no primeiro trimestre de 2017

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

Indicador	Descritivo	Fórmula	Resultado
Índice de Comercialização Total	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{105}{119} * 100 = 88\%$
Índice de Arrendamento Total	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{21}{25} * 100 = 84\%$
Índice de Comercialização no período corrente	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
Índice de Arrendamento no período corrente	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{0}{4} * 100 = 0\%$
Índice de Comercialização Futura	Indicador do total de frações com Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao número de frações para venda futura com processo de reabilitação a decorrer ou concluído, no período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Média do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{t=0}^n n^{\circ} \text{ de meses}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.224}{105} = 12$

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

RL

4. Intervenção Imaterial

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

4.1. Loja da Reabilitação Urbana

No primeiro trimestre de 2017, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 901 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2016 1ºTrimestre	2017 1ºTrimestre
Informações Gerais e Património	167	180
Incentivos e Financiamento	803	721
Total	970	901

Tabela 5: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, no primeiro trimestre de 2017

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou 20% do total, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos à reabilitação representou 80%.

Na área de Gestão Urbanística da LRU, foram rececionados um total de 442 requerimentos, incluindo-se 5 candidaturas à Bolsa de Projetistas e Empreiteiros. Face ao período homólogo, quando foram rececionados 305 requerimentos, constata-se um incremento de cerca de 45%.

4.2. Divulgação do Projeto

Durante o primeiro trimestre de 2017, prosseguiu-se a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

No âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que ocorreu no dia 25 de Março, a Porto Vivo, SRU associou-se mais uma vez a este evento com a preparação de uma exposição de fotografia, intitulada "40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto". A exposição contou com a participação de trabalhos de associados da PORTOGRAFIA – Associação Fotográfica do Porto e teve lugar no Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto, I.P., onde esteve patente ao público até 7 de abril, tendo registado 688 visitantes.



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 8: Exposição fotográfica "40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto" – Dia nacional dos Centros Históricos

No âmbito do Programa "Porto Acolhe", foi realizada uma visita a 27 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto.

Destaca-se a colaboração com a InovaDomus e a UNAVE – Associação para a Formação Profissional e Investigação da Universidade de Aveiro (UA) na promoção de um Ciclo de

Seminários e Workshops a realizar em 2017, no âmbito da “Reabilitação do Património Edificado”.

Realizou-se também uma visita e apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão e a 13 técnicos do município holandês.

Realce-se ainda a participação no Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, no âmbito da sensibilização da população escolar, estimulando o conhecimento e o sentimento de pertença pelo CHPM, no qual a Porto Vivo, SRU participou em 3 sessões.

Durante o 1º trimestre do ano de 2017, realizou-se uma entrevista, ao Jornal de Notícias e foram também publicadas 82 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias, Público, Correio da Manhã, Destak, e Vida Imobiliária, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja CM Jornal, Dinheiro Vivo, Notícias ao Minuto, Observador, idealista., RTP, Construir, Porto Canal, Sapo 24, Lusa, Radio Nova, CMP, Vida Imobiliária, Viva Porto, Casa Sapo, Diário Imobiliário e Porto Canal.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de nove, sendo que sete foram realizadas na cidade do Porto, um em Génova (Itália) e uma em Santigado de Compostela (Espanha).

Conferências e Seminários

- Participação no *workshop* “Eficiência energética e a qualidade do ar exterior”, organizado pela InovaDomus e pela Universidade de Aveiro/UNAVE.
- Almoço-conferência sobre o tema “Relações Portugal e Estados Unidos: Passado, Presente e Futuro”, no Palácio da Bolsa.
- Participação na conferência “Mercados de Construção da América Latina e África”, organizado pela AICCOPN.

Apresentações

- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, em Génova (Itália).
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU a um grupo de 27 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto.
- Apresentações no Colégio Luso-Francês e na Escola EB2,3 da Areosa, sobre o tema “O Meu Porto é Património Mundial” no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM.
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na 1ª reunião do Grupo de Ação Local do Projeto 2nd Chance.
- Apresentação denominada “40 Imagens de 40 anos de Reabilitação de Centro Histórico do Porto”, no âmbito Exposição de Fotografia, organizada Portografia.
- Apresentação denominada “Impacto Patrimonial do Turismo-”, no âmbito da participação no IV Encontro Ibérico de Gestores Património, em Santiago de Compostela.
- Apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão a um grupo de técnicos de município holandês.
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, no Porto.

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

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

Durante o primeiro trimestre de 2017, deu-se início à análise dos indicadores, resultantes trabalho de campo de levantamento para atualização, o do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso, do edificado do Centro Histórico do Porto, efetuado em 2016, com vista à monitorização e revisão do Plano de Gestão, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos.

Destaca-se também a realização do 1º levantamento semestral dos edifícios e frações para venda e arrendamento, atualizando-se a lista de oportunidades de negócio no CHP e nas UI.

A convite da Comissão Nacional da UNESCO e no âmbito da REDE PATRIMÓNIO MUNDIAL

DE PORTUGAL, a Porto Vivo, SRU representou e participou no VI Encontro Ibérico de Gestores de Património Mundial, que decorreu em Santiago de Compostela, nos dias 29, 30 e 31 de Março. O tema do Encontro foi o “Impacto del turismo en el Patrimonio Mundial”, e foi realizada uma apresentação sobre o impacto do Turismo no CH Porto Património Mundial e na cidade.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU efetuou 2 visitas e 1 sessões em sala de aula, envolvendo 60 alunos e 5 professores.

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



© PORTO VIVO, SRU (2017)

Figura 9: Projeto “O meu Porto é Património Mundial” – Visitas ao CHP

5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

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

|| 5.1. Projeto “2nd Chance”

O Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants” é liderado pela cidade de Nápoles e conta com a Porto Vivo, SRU como entidade parceira, após a assinatura da Convenção de Parceria em julho de 2016. O objetivo do Projeto 2nd Chance será descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, ou ainda complexos de edifícios ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto, será desenvolvido um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podem ser revitalizados em conjunto com a comunidade local e em benefício de toda a cidade. Com este objetivo, a Porto Vivo, SRU elegeu a Área de Ação Integrada de Santa Clara como território onde será desenvolvido este projeto a nível local, juntando futuramente parceiros estratégicos no âmbito do Grupo Local URBACT (GLU) a criar.

Neste âmbito, realizou-se a 6 de janeiro, a 1^a Reunião do Grupo do Ação Local (GAL), nas instalações do edifício do Recolhimento do Ferro. Durante esta reunião onde, dos 50 convidados, estiveram presentes 32 participantes de diferentes entidades de relevo da cidade, foram apresentados os parceiros internacionais do Projeto, os objetivos da Rede e os objetivos do Plano de Ação Local (PAL) a ser elaborado sobre a Área de Ação Integrada (AAI) de Santa Clara. Nesta reunião deu-se assim, um passo importante na estabilização da estratégia de atuação e no compromisso de intervenção pública e privada.

Nos dias 26 a 27 de janeiro, a Porto Vivo, SRU participou na 1^a reunião bi-/trilateral em Génova, Itália sobre o tema “Managing “reactivated” buildings/sites: Legal agréments between municipalities and civic associations about use of buildings; regularions concerning common goods: use of vacante buildings”, organizada pela Universidade de Génova.

Foi ainda realizada nos dias 28 e 29 de março a reunião do Projeto na cidade do Porto, onde participaram todos os parceiros das outras 10 cidades. Nesta reunião foi apresentado o nosso Plano de Ação Local e onde se discutiram temas que contribuem para a sua realização e comprometimento de todos os parceiros locais.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 10: Imagens referentes à reunião do Projeto “2nd Chance” na cidade do Porto

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

O projeto “2nd Chance” é cofinanciado Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

|| 5.2. Projeto AtlaS.WH

Na expectativa do lançamento da primeira convocatória de projetos do Programa INTERREG Espaço Atlântico, no primeiro trimestre de 2016, o Município do Porto, juntamente com a Porto

Vivo, SRU, começou a desenvolver um projeto intitulado "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites".

O AtlaS.WH pretende reunir os sítios urbanos com classificação de Património Mundial (PM) no Espaço Atlântico, de forma a estudar, discutir e resolver questões e desafios comuns, no âmbito do eixo prioritário n.º 4 do Programa INTERREG Espaço Atlântico, que se prende com o reforço da biodiversidade e do património natural e cultural, e, em concreto, do objetivo específico n.º 4.2, que procura valorizar os ativos e património natural e cultural, de forma a estimular o desenvolvimento económico.

Os principais objetivos do projeto AtlaS.WH, ainda numa fase preliminar, prendem-se com:

- Abordar, de uma forma conjunta e dentro de um quadro comum, os principais desafios que cada sítio urbano PM enfrenta, incluindo o turismo, a gentrificação, e a proteção do comércio tradicional;
- Desenvolver estratégias e políticas públicas para a sustentabilidade dos sítios urbanos PM;
- Criar modelos de governança, abertos à comunidade, integrados e participativos;
- Desenvolver ferramentas de gestão, guias de recomendação, e modelos de avaliação e de monitorização;
- Criar uma plataforma duradoura da rede de parceiros PM no Espaço Atlântico, a fim de divulgar as melhores práticas e reforçar a cooperação.

O resultado da 2ª fase candidatura realizada a 15 de dezembro de 2016, ainda não foi tornado público, mantendo-se a expectativa da sua aprovação.

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

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

Esta colaboração desenvolve-se, desde logo, no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008.

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

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

De referir que a Porto Vivo, SRU, durante este período, participou numa reunião das entidades fundadoras.

6. Síntese Final

O Relatório de Atividades do primeiro trimestre de 2017 apresenta as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física, com especial destaque para as obras realizadas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescentando-se os projetos de foro imaterial e de divulgação do processo de reabilitação urbana.

São apresentados ainda os desenvolvimentos no que diz respeito aos projetos 2nd Chance e AtlaS.WH.

São estes, em síntese, os projetos e iniciativas mais relevantes que comprovam o compromisso da Porto Vivo, SRU em incentivar a dinâmica de reabilitação urbana na Baixa e Centro Histórico do Porto.

RL

II – RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2017

1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro trimestre de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e à simulação do apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão, que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório será apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas entre os resultados apurados e os previstos em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2017” (aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016).

Assim, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€², associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano (5.152.605,65€). De notar que esta transação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados líquidos positivos, cujo total alcançou no final do período em análise o valor aproximado de 912.000€.

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

² Total que inclui o Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo do primeiro trimestre de 2017 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em exercícios anteriores, destacando-se, ao nível do investimento efetuado, e no valor total de 94.126,20€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que refere à execução das respetivas empreitadas de reabilitação.

Ainda no âmbito desta intervenção há a realçar que, na sequência do lançamento no final do ano de 2016, de um concurso, sob a forma de sorteio, que visava o arrendamento de 39 frações³, das quais 28 são frações habitacionais e 11 são destinadas a espaços comerciais, foram analisadas, durante este trimestre, 1.738 candidaturas apresentadas, tendo-se obtido uma taxa de elegibilidade das mesmas de 78,5%. Apesar de o respetivo sorteio só ter sido realizado em abril, é importante destacar que todas as frações tiveram interessados sorteados, aguardando-se, na presente data, a celebração dos respetivos contratos de arrendamento, o que permitirá a obtenção de rendas mensais no total aproximado de 10.720€.

Não obstante o peso do processo de intervenção no Morro da Sé, realça-se, no entanto, que o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifra em cerca de 13,85M€⁴, conforme se pode verificar na Tabela 6, apresentada seguidamente.

³ Das 39 frações a arrendar apenas 4 correspondem a operações cujo processo de reabilitação já foi totalmente terminado, estando, inclusive, parte das frações resultantes já arrendadas. As restantes 35 frações são referentes a operações cujo investimento ainda não está finalizado, nomeadamente, operação E2, G e H.

⁴ Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento já realizado com a criação dos dois empreendimentos pertencentes a este Quarteirão, sendo o restante valor, em aproximadamente 0,23M€, inerente a custos suportados com a aquisição das frações B e C da parcela 22 (frações por reabilitar) e alienadas no exercício de 2009, através de uma permuta.



Gráfico 1: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas⁵, e de acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, atualmente, duas frações comerciais ainda por alienar pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas (C e AU), bem como três frações, todas destinadas a escritórios, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, a Sociedade tem ainda 4 frações por arrendar pertencentes às operações B, E1 e F do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, estimando-se, no entanto, a celebração dos respetivos contratos de arrendamento ainda no primeiro semestre de 2017, dados os resultados do concurso entretanto realizado.

Tendo em consideração o facto de já ter sido ultrapassado o período correspondente ao direito

⁵ Para o total das frações pertencentes ao Quarteirão das Cardosas foi excluída a fração referente ao parque de estacionamento e ao espaço público (A), bem como as três frações inerentes às permutas realizadas com antigos proprietários e arrendatários (B, T e AS), sendo que, no que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão Carlos Alberto, foram, igualmente, excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, tais como as duas frações já permutadas. No caso do Morro da Sé, estão apenas consideradas as frações que já se encontram contabilizadas como propriedade de investimento, isto é, frações que contabilisticamente estão valoradas como reabilitadas e em processo de arrendamento.

de comercialização por parte do Parceiro Privado (1 ano após a emissão da licença de utilização) para ambas as frações do empreendimento do Quarteirão das Cardosas, realça-se que foram já nomeados os três peritos avaliadores (Comissão de Peritagem) com vista a determinar o valor de mercado das mesmas e, assim, garantir a respetiva transmissão de propriedade para aquele, de acordo com o estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do correspondente Contrato de Reabilitação Urbana.

De facto, tendo a Comissão de Peritagem deliberado por um valor de mercado total de 1.198.675,04€, a Sociedade receberá, assim, uma contrapartida do Parceiro Privado de 599.337,52€⁶, receita esta que se estima efetivar no segundo trimestre de 2017.

Realce-se, ainda, que esse valor corresponde a um preço médio de comercialização de cerca 2.419€/m², estando o mesmo abaixo do valor médio registado no caso das frações comerciais já alienadas e pertencentes a este Quarteirão, cujo preço atingiu os 3.127€/m². Por outro lado, é superior aos 2.160€/m² estipulado pelo Conselho de Administração como valor mínimo de comercialização das mesmas (conforme Ata n.º 440).

6

⁶ Montante superior ao valor de 850€/m² proposto pelo Parceiro Privado “...calculado com base na tabela prevista no ponto (ii) da alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º do Programa de Concurso”, apresentada em anexo.

Área de intervenção	Ativo Corrente					Ativo Não Corrente					Resultado da Venda	Rendas Obtidas	Resultado da Venda
	Investimento Bruto	Custo das Frações Vendidas	Imparidades	Custo das Frações Arrendadas	Inventários	Resultado da Venda	Investimento	Valor das Frações Vendidas	Amortizações	Imparidades			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1) - (2) - (3) - (4)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(9) - (10)	(12)	(13)
Quarteirão Carlos Alberto	4.577.878,07	4.365.820,14	-	-	212.057,93	297.586,87	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.853.870,69	12.862.078,22	397.058,32	-	594.734,15	-4.781.905,04	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.237.731,64	-	967.727,28	-	-3.777,64	-	209.073,03	28.032,14	11.077,46	719.544,65	95.379,41	90.876,80
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	7.727.652,67	-	14.617,49	1.383.896,23	6.319.138,95	-	2.483,95	-	44.058,36	112.627,75	1.239.694,07	24.198,79	-
Prédio: R. Miragaia	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	-	8.181,44	-	243.804,57	22.271,21	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	5.079,18	-	179.618,23	14.843,20	-
Total	34.522.301,47	24.166.387,70	411.675,81	2.788.306,83	7.125.931,03	-4.484.516,05	2.483,95	209.073,03	85.351,12	123.705,21	2.382.661,52	156.682,61	90.876,80

(unidade: euros)

Notas:

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

Tabela 6: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção



|| 2.1. Intervenção no Território

No presente subcapítulo expõem-se as operações realizadas ao longo do primeiro trimestre de 2017 nas principais áreas de intervenção da Sociedade, contribuindo estas para o nível acumulado do investimento apresentado anteriormente. A tabela seguinte exhibe o resumo de tais operações:

Área de Intervenção	Vendas	Rendas ⁷	Obras ⁸	Outros Gastos ⁹
Morro da Sé	-	8.244,19	90.575,84	3.550,36
Q. Corpo da Guarda	-	12.262,09	-	932,93
Q. Carlos Alberto	72.157,01	-	-	-402,16
R. Miragaia	-	3.641,10	-	-
R. Comércio do Porto	-	2.610,46	-	-
Total	72.157,01	26.757,84	90.575,84	4.081,13

(unidade: euros)

Tabela 7: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana

Tendo em consideração que, neste trimestre, a Sociedade não teve qualquer intervenção financeira/económica nas Unidades de Intervenção do Quarteirão das Cardosas e do Quarteirão D. João I, de acordo com o exposto na tabela, no presente ponto as mesmas não serão especificamente referenciadas.

⁷ No que respeita ao Morro da Sé, são apenas consideradas as rendas resultantes diretamente do processo de reabilitação das parcelas (inclui as penalizações devidas por não pagamento atempado das mesmas, de acordo com o respetivo contrato de arrendamento celebrado), excluindo-se, por isso, as rendas recebidas no âmbito do realojamento temporário das famílias.

⁸ Inclui os gastos respeitantes a diferentes empreitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo, no âmbito dos diferentes contratos celebrados, bem como obras coercivas realizadas pelo Município do Porto e obras realizadas em prédios vizinhos por infiltrações causadas pela não reabilitação dos prédios pertencentes à Residência de Estudantes.

⁹ Inclui, entre outras, os gastos inerentes a assessoria jurídica, condomínio e a seguros.

2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

2.1.1.1. Operação Sé

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

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

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

A Porto Vivo, SRU interveio como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, tendo sido, igualmente, responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais.

Ora, não obstante este Programa estar totalmente encerrado na presente data, quer física, quer financeiramente, encontra-se ainda em curso o processo de validação e aprovação do relatório final e, conseqüentemente, a respetiva transferência da comparticipação final, no que refere à operação "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética", por parte da Autoridade de Gestão, operação esta que teve como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas de edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo promovendo a

melhoria da sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética¹⁰.

De realçar, no entanto, que, além desta operação material, a Sociedade detinha um papel relevante na execução das operações referentes à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, tendo, neste caso, adquirido os imóveis necessários para o efeito. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstanciava num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, encontra-se atualmente em análise a definição da estratégia relativamente ao destino dos prédios adquiridos. Não obstante, estima-se na presente data, a continuação da promoção do processo de criação da Residência de Estudantes, mas o abandono da intervenção referente à criação da Unidade de Alojamento Turístico, dadas as atuais necessidades de mercado.

o **Valorização da Imagem e da Eficiência Energética**

Até final do primeiro trimestre de 2017 a Sociedade realizou investimento relacionado com os trabalhos de eficiência energética num total acumulado de 652.454,37€ (95% do contratualizado), conforme apresentado na tabela seguinte:

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 31.03.2017	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Comparticipação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.881,15	75.881,15	60.760,12
F	45.031,30	44.772,83	44.772,83	35.818,26
G	184.672,20	184.334,66	114.211,15	80.033,02
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	104.389,04
Total	683.338,41	652.454,37	546.689,33	415.536,32

(unidade: euros)

Tabela 8: Síntese da Execução da Operação "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética", candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2

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

De notar que apesar de apenas 546.689,33€ representarem despesas elegíveis (80% face ao valor aprovado), e, por isso, comparticipadas pelo QREN, tendo em consideração a finalização desta operação a 31 de julho de 2015, importa manter o registo autónomo deste tipo de despesas no sentido de acompanhar a execução destes trabalhos, quer para controlo interno, quer para efeitos de reporte de informação ao IHRU/BEI, na medida em que esta operação é financiada pelo Desembolso recebido, conforme apresentado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI.

Este valor elegível traduzir-se-á, assim, numa comparticipação total para a Sociedade de cerca 437.000€¹¹, sendo que a transferência da diferença comparativamente ao já recebido está dependente da aprovação por parte da Autoridade de Gestão do relatório final apresentado.

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, durante o primeiro trimestre de 2017 foi contabilizado um investimento no valor total de 92.726,65€ com o desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se, neste total, o encargo de 80.071,70€ referente à execução da empreitada de reabilitação da Operação A.

Apresenta-se, assim, na tabela seguinte, o grau de execução de diversos contratos celebrados, ainda não executados totalmente e/ou com impacto no investimento realizado no presente trimestre, nomeadamente, no que respeita às sondagens arqueológicas, aos serviços de arquitetura e engenharia, bem como às empreitadas de reabilitação. Conforme se pode verificar, com exceção dos associados às operações A, C e D, os restantes contratos encontram-se em fase de finalização.

¹¹ Tendo em consideração que estes trabalhos foram imputados ao valor dos prédios à medida que foram sendo realizados, sendo, por isso, considerados como investimento, as respetivas comparticipações contribuem negativamente para o mesmo, não tendo, deste modo, impacto direto no nível do resultado apurado.

Objeto	Entidade	Valor do Contrato (s/ IVA)	Valor Faturado (s/ IVA)	Custo Suportado (c/ IVA)	Taxa de Execução
Sondagens Arqueológicas, Acompanhamento Arqueológico de Obra, Registo Tipológico do Edifício	Dryas - Arqueologia, Lda (Operações A, C, E1, E2, F)	25 834,17	23 911,28	29 410,87	92,56%
	Empatia, Arqueologia, Lda (Operação D e G)	25 525,00	18 953,51	23 312,82	74,25%
	Novarqueologia - Arqueologia, Informática e Serviços, Lda (Operação H)	7 980,00	6 612,38	8 133,23	82,86%
Coordenação de Projetos e de Segurança em Projeto; Elaboração de Projetos de Especialidade e do Plano de Segurança e Saúde; Certificação de Projetos e Instalações	Siruconcept, Lda - Consultores de Engenharia (Operações A, E2, H)	59 282,50	58 028,52	71 375,08	97,88%
	Strain - Consultores de Engenharia, Lda (Operações C, F)	30 750,00	29 275,00	36 008,25	95,20%
	Sopsec - Sociedade de Prestação de Serviços de Engenharia, S.A. (Operação D)	36 950,00	29 560,00	36 358,80	80,00%
	JCT - Consultores de Engenharia, Lda (Operação G)	48 697,50	44 017,50	54 141,53	90,39%
	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda Trabalhos a Mais: 67 056,32€ (Operação A)	351 181,84	305 528,08	323 859,77	87,00%
Empreitada de Reabilitação	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda Trabalhos a Mais: 28 799,40€ (Operação C)	428 799,41	169 301,98	179 460,10	39,48%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda Trabalhos a Mais: 2 100,00€ (Operação E2)	452 600,01	422 341,97	447 682,49	93,31%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda (Operação G)	747 854,88	738 709,13	783 031,68	98,78%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda Trabalhos a Mais: 29 808,05€ (Operação H)	709 808,06	708 405,71	750 910,05	99,80%
	Total	2 925 263,37	2 554 645,06	2 743 684,67	87,33%

Tabela 9: Execução de Contratos Celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

De relevar que, no final do período em análise, e das 15 frações disponíveis e resultantes do processo de reabilitação das operações B, E1 e F, a Sociedade tinha já celebrado onze contratos de arrendamento, distribuídos de acordo com o apresentado seguidamente, sendo duas das mesmas referentes a espaços comerciais. Este processo permitiu a obtenção de um rendimento total de 24.198,79€, conforme já apresentado na Tabela 7:

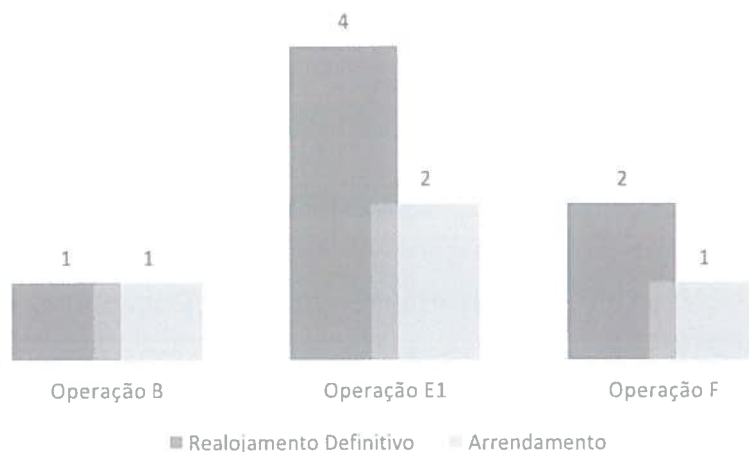


Gráfico 2: Natureza dos Contratos de Arrendamento celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

c) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, seis foram vendidas (tendo a Sociedade registado com esta operação um resultado positivo total de 87.099,16€¹²), estando as restantes quatro frações arrendadas¹³. No final do primeiro trimestre de 2017 estas frações estão valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante de 719.544,65€, tendo representado neste período um encargo de 932,93€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros. Não obstante, foi registado um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 12.262,09€.

Destaca-se, adicionalmente, que a Sociedade pretende alienar duas das frações atualmente arrendadas, tendo, de facto, já sido aprovadas pelo Conselho de Administração, dado as

¹² Corresponde à soma entre o resultado obtido com a venda de frações que entraram diretamente no processo de comercialização, e negativo em 3.777,64€, com o resultado obtido com a venda da fração que se encontrava arrendada, positivo em 90.876,80€.

¹³ O contrato de arrendamento de uma das frações termina a 31 de março de 2019, sendo que o das restantes três termina a 31 de maio de 2020.

propostas apresentadas na sequência do anúncio de venda efetivado, o que permitirá um encaixe financeiro no presente ano de 616.100€, sendo este montante superior à receita orçamentada para o presente ano, 425.025,69€ (conforme apresentado nas páginas 65 e 66 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017).

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. Outras Unidades de Intervenção

a) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o primeiro trimestre de 2017, a alienação das frações E e F pertencentes à parcela 27, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação celebrado com o Parceiro Privado “Pascoal & Veneza, Lda.” a 20 de fevereiro de 2012. Esta alienação, no valor de 72.157,01€, permitiu, além da obtenção da respetiva receita, um resultado económico positivo de 26.399,39€, tendo em consideração o nível de custos suportados pela Sociedade com a aquisição das mesmas.

Importa referir que, no que respeita ao empreendimento Pátio Luso, a Sociedade ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo Parceiro Privado nas diferentes parcelas pertencentes a esse empreendimento, faltando, nesta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas.

De modo resumido, neste empreendimento, a Sociedade apresenta uma taxa de comercialização das frações resultantes deste processo de reabilitação¹⁴ de cerca 88%, tendo

¹⁴ Para o total de vinte e cinco frações consideradas, foram excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, bem como duas frações já permutadas com antigos proprietários e arrendatários.

obtido um resultado positivo acumulado de aproximadamente 271.200€.

2.2. Desembolso do IHRU/BEI

2.2.1. Operação Sé

Reconhecido como um instrumento financeiro fundamental na execução das operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, a operação financeira relativa ao desembolso do empréstimo IHRU/BEI, no valor de 10,8M€¹⁵, apresentava, no final do primeiro trimestre de 2017, as características enunciadas seguidamente:

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Suportados	O pagamento de juros é efetuado trimestralmente, sendo a taxa de juro contratada correspondente à taxa Euribor a 3 meses, acrescida das margens do IHRU e do BEI (0,200% e 0,535%, respetivamente).	853.053,90
Hipotecas¹⁶	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Vela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.	1.445.735,04
Utilização Total	O montante financiado foi utilizado no âmbito da execução de operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, designadamente, Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Realojamentos Temporários e Programa de Realojamento Definitivo. Neste total está considerado, no entanto, o valor do Imposto de Selo pago pela constituição da hipoteca mencionada anteriormente (317.250€), bem com os encargos financeiros liquidados.	8.335.757,68
Recuperação do Investimento	O acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado referente à criação e exploração da Unidade de Alojamento Turístico, a sanção contratual aplicada a um empreiteiro por atraso na execução das respetivas obras, bem como as rendas recebidas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	424.605,48
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	10.253,02

¹⁵ O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = "Utilização Total: 8.335.757,68€" – "Recuperação do Investimento: 424.605,48€" + "Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 10.253,02€" + "Saldo dos Depósitos à Ordem – IGCP: 2.878.594,78€".

¹⁶ Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Saldo dos Depósitos à Ordem - IGCP¹⁷	Tendo em consideração a integração da Sociedade no Setor Institucional das Administrações Públicas, foi transferida a maior parte das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	2.878.594,78
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial¹⁸	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.098.488,11
Juros Totais Obtidos - IGCP	A aplicação do montante não utilizado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo), possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.458,33

Tabela 10: Características do Desembolso do IHRU/BEI

Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor¹⁹ aplicável ao longo dos períodos de referência tem verificado uma diminuição, vigorando, atualmente, um valor negativo, sendo este o fator explicativo para o decréscimo dos gastos financeiros suportados, face ao registado em igual período de 2016:

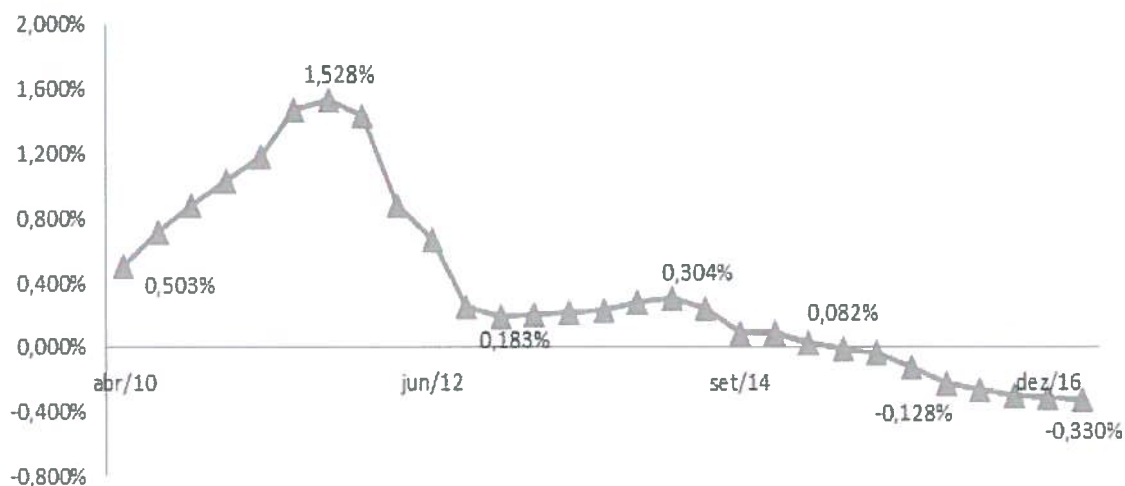


Gráfico 3: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

¹⁷ Inclui o valor de 2,5M€ aplicado em CEDIC's.

¹⁸ Os juros obtidos em 2015, no valor de 56.493,81€, não foram contabilizados como proveitos, mas sim como uma dívida ao Estado, tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que o respetivo valor foi recebido pela constituição de depósitos a prazo em 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), ano em que a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não informada de qual o respetivo entendimento destas entidades.

¹⁹ No 1º período de referência, entre 23 de abril e 15 de junho de 2010, foi considerada a taxa Euribor a 2 meses. Nos restantes períodos foi considerada a taxa Euribor a 3 meses (de acordo com o contratualizado).

De notar, ainda, que a aplicação, ao longo dos diferentes exercícios, em depósitos a prazo/CEDIC's, permitiu que os rendimentos financeiros obtidos fossem pouco inferiores ao total daqueles encargos, mesmo quando considerados os rendimentos líquidos (dada uma taxa de retenção de 25%, estes totalizam o montante aproximado de 825.000€). Releva-se, no entanto, que, não estando prevista a obtenção futura de rendimentos financeiros significativos²⁰, o valor dos juros a pagar terá que ser garantido através das rendas a cobrar.

De facto, a acrescer às rendas atualmente recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento já celebrados, e no valor estimado anual de 26.756,04€, e prevendo-se uma taxa de ocupação das 39 frações incluídas no concurso para arrendamento de 100%²¹, mas com início dos respetivos arrendamentos apenas no 2º semestre de 2017, a Sociedade poderá obter, adicionalmente, rendas no valor estimado total de 53.600,45€, sendo tais montantes suficientes para colmatar os juros totais previstos a pagar neste ano, no montante global de 46.213,35€²².

3. Situação Patrimonial

|| 3.1. Ativo não Corrente

Apresentando um decréscimo de aproximadamente 316.800€ comparativamente ao saldo registado no final do período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela alienação da

²⁰ Tendo em consideração a aplicação em CEDIC's efetuada no início de 2017, estima-se que os mesmos sejam responsáveis por um rendimento financeiro líquido nesse ano de 3.691,08€.

²¹ Não obstante a Sociedade ter previsto, em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, uma taxa de ocupação das frações reabilitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo de apenas 20%, conforme exposto nas respetivas páginas 67 e 68, o número de candidatos a sorteio permitiu a ocupação de todas as frações, estando apenas em curso o processo de celebração dos respetivos contratos de arrendamento.

²² Tendo em consideração o valor negativo apresentado pela taxa Euribor a 3 meses, cuja tendência, no primeiro trimestre de 2017, se manteve, conforme pode ser consultado em <http://pt.euribor-rates.eu/euribor-taxa-3-meses.asp>, foi considerado, para o cálculo do valor apresentado, a média da taxa de juro aplicável ao Desembolso IHRU/BEI nos últimos 12 meses.

fração Y do empreendimento pertencente ao Quarteirão Corpo da Guarda no ano anterior (cujo valor no Ativo não Corrente da Sociedade se cifrava em 204.223,20€), esta rubrica contabilizou, a 31 de março de 2017, um valor total de 3.055.479,52€, de acordo com o discriminado na tabela seguinte:

Rubrica	31.03.2016	31.03.2017
Ativos Fixos Tangíveis	25.171,86	17.256,65
Equipamento Básico	21.844,68	15.405,32
Equipamento Administrativo	3.121,85	1.781,20
Outros Ativos Fixos Tangíveis	175,33	70,13
Propriedades de Investimento	3.342.313,56	3.037.292,71
Fração A - Rua das Flores	665.320,53	653.631,19
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	247.584,55	243.804,57
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	933.253,32	719.544,65
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	182.388,69	179.618,23
Operação B – Morro Sé	421.550,17	361.099,39
Operação E1 – Morro Sé	648.081,90	638.187,52
Operação F – Morro Sé	244.134,40	240.407,16
Ativos Intangíveis	4.825,39	1.930,16
Total	3.372.280,81	3.055.479,52

(unidade: euros)

Tabela 11: Ativo Não Corrente

|| 3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final do primeiro trimestre de 2017 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 7.357.175,87€, verificando-se um decréscimo de cerca 887.000€ face ao montante registado no período homólogo de 2016 (8.244.323,41€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, com principal destaque para a fração B pertencente ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, não obstante o registo/correção de imparidades referentes a diversos prédios da Sociedade efetuadas no final de 2016, conforme apresentado no ponto 4.1.4. Imparidade de Inventários do respetivo Relatório & Contas.

3.2.2. Clientes

Com um saldo final de 7.043,16€, a conta de Clientes traduz os valores em dívida a receber pela Porto Vivo, SRU, com destaque para o montante total de 3.690€ a pagar pelos parceiros do Programa Viv'a Baixa, bem como para o valor de 3.247,20€ a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da alienação de material eletrónico instalado no edifício onde se encontrava a equipa técnica do Gabinete de Operações Especiais e que agora acomoda o Serviço Municipal de Proteção Civil.

3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 73.918,51€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta, bem como, e contrariamente ao comum, retenções na fonte de IRS.

Conforme apresentado no ponto 4.1.9 Gastos com o Pessoal do Relatório & Contas de 2015 (páginas 164 a 166), releva-se que o valor de 3.908,85€ a receber da Autoridade Tributária e Aduaneira é referente a retenções na fonte de IRS efetuadas no ano de 2014 (dadas as valorizações remuneratórias recebidas por trabalhadores da Sociedade durante o período de setembro de 2014 a março de 2015), tendo em consideração a regularização dos respetivos processamentos salariais e o conseqüente pedido de devolução dos encargos fiscais²³ àquela entidade, por força do deliberado em Conselho de Administração de 16 de dezembro de 2015 (Ata n.º 998) e da reposição, no que respeita à sua componente líquida, pelo anterior Presidente Executivo, Sr. Eng.º Álvaro Santos. Não obstante o período temporal decorrido, prevê-se que ao longo de 2017 esta situação esteja resolvida pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

²³ O respetivo pedido de reembolso referente ao exercício de 2014 foi efetuado através de Reclamação Graciosa, sendo que, no que refere às retenções do ano de 2015, a respetiva regularização foi efetuada em janeiro de 2016, através da dedução às retenções efetuadas no mês de dezembro de 2015.

3.2.4. Acionistas

Tendo em consideração o deliberado na Assembleia Geral de Acionistas realizada a 27 de setembro de 2016, no que respeita à reposição dos prejuízos contabilizados no exercício de 2015, o saldo de 170.918,29€²⁴ registado nesta rubrica reflete o valor a transferir pelo Acionista IHRU referente à reposição do resultado operacional, de acordo com a sua participação no capital social da Porto Vivo, SRU. Sendo este Acionista responsável pela reposição do valor total de 943.416,49€²⁵, o mesmo procedeu à transferência para esta Sociedade de apenas 772.497,97€, tendo, no entanto, na data de elaboração do presente relatório, já procedido à transferência da respetiva diferença.

3.2.5. Outros Créditos a Receber

O total apurado nas rubricas de Outros Créditos a Receber, 94.447,98€, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 59.467,92€ relativos às isenções de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) já reconhecidas, mas cujo reembolso ainda não foi efetuado pela Autoridade Tributária e Aduaneira²⁶;
- 21.815,59€ respeitantes a participações a receber dos fundos comunitários no âmbito da execução da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” (incluída no Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé).

²⁴ Tendo em consideração que, em 2014, aquando da reposição de prejuízos referentes aos exercícios de 2012 e 2013, o Acionista IHRU efetuou uma transferência superior em 0,23€, tal diferença encontra-se contabilizada neste saldo.

²⁵ Corresponde a 60% do resultado operacional de 2015 apurado, 1.572.360,81€.

²⁶ Dado o hiato temporal decorrido desde a data do respetivo deferimento, está a ser preparado, atualmente, o pedido de esclarecimentos junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

3.2.6. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 6.354.850,89€, contribuem as seguintes disponibilidades financeiras, de acordo com a sua natureza. Verifica-se, assim, que a Sociedade apresenta verbas associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.888.847,80€ (de acordo com o explicado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), bem como fundos próprios²⁷ no valor global de 3.466.003,09€.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	25.372,63	2.878.594,78	2.903.967,41
Fundos Próprios	15.119,61	-	15.119,61
Desembolso IHRU/BEI	10.253,02	2.878.594,78	2.888.847,80
Gestão Corrente	5.519,56	3.445.363,92	3.450.883,48
Fundos Próprios/Alheios	5.519,56	3.445.363,92	3.450.883,48
Total	30.892,19	6.323.958,70	6.354.850,89

(unidade: euros)

Tabela 12: Disponibilidades Financeiras

De facto, e face ao registado no final do período homólogo de 2016, a Sociedade assiste a um acréscimo de cerca 2,65M€ das disponibilidades financeiras²⁸, justificado, principalmente, pela reposição parcial dos prejuízos operacionais apurados nos exercícios de 2014 e 2015, efetuada pelos Acionistas ao longo de 2016, e no valor total aproximado de 2,12M€, bem como pela cobrança neste trimestre da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios da área de intervenção do Quarteirão D. João I, no valor de 1,277M€²⁹.

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, a Sociedade mantém,

²⁷ De realçar que, conforme apresentado na Figura 112: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais, no ponto c. Resultado Orçamental, existem entidades que detêm fundos da Sociedade no valor de 16.969,68€.

²⁸ O total da rubrica de "Caixa e Depósitos Bancários" contabilizou, no final do primeiro trimestre de 2016, um saldo de 3.702.215,34€.

²⁹ Não se considera o IVA neste total.

atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões bancárias associadas às linhas de financiamento atuais³⁰, bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), estando tal movimentação de fundos (para o presente ano) a aguardar autorização por aquela entidade de acordo com o n.º 7 do artigo 111.º da Lei do Orçamento do Estado para 2017 (Lei n.º 42/2016 de 28 de dezembro).

Ainda, no final deste trimestre, e no sentido de obter alguma rentabilidade com as verbas não utilizadas ou a não utilizar no curto prazo, a Sociedade detinha aplicações em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) no valor total de 5,435M€³¹, que se vencerão este ano.

|| 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do primeiro trimestre de 2016, o Passivo da Sociedade, no total de 13.312.498,74€, apresenta uma diminuição de cerca 1,28M€, explicada, principalmente, pela transmissão de propriedade de frações reabilitadas a antigos proprietários e arrendatários, no âmbito do acordado em sede de expropriação das respetivas parcelas. Não obstante, e conforme evidenciado no gráfico seguinte, o peso das dívidas inerentes à gestão corrente apresenta um acréscimo, por força da contabilização do reforço, no final de 2016, de provisões associadas aos processos judiciais de natureza laboral em curso, de acordo com o explicado seguidamente:

³⁰ Na presente data, a Sociedade mantém duas linhas de financiamento bancário autorizadas, uma destinada ao funcionamento corrente da Sociedade, sob a forma de saldo a descoberto autorizado, e no valor máximo de 2,4M€, e outra destinada à execução dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé), no valor máximo autorizado de 3,9M€. A decisão de manter tais linhas advém do facto de até "...à efetivação da transferências das respetivas participações financeiras à Porto Vivo, SRU...", pelos Acionistas, "... poderá existir necessidade de recorrer a financiamento bancário para fazer face às despesas correntes, bem como a eventuais investimentos."

³¹ Deste total, 2,5M€ correspondem a aplicações efetuadas com verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI, sendo o montante de 2,935M€ aplicado com recurso a verbas próprias da Porto Vivo, SRU, conforme Informação DAF/NAF/0014 datada de 9 de janeiro de 2017 e informação DAF/NAF/0054 datada de 7 de fevereiro de 2017.



Reabilitação Urbana
Gráfico 4: Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 92% do Passivo apresentado no final do trimestre em análise, e correspondente ao saldo de 12.547.841,65€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um decréscimo de sensivelmente 1,4M€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016:

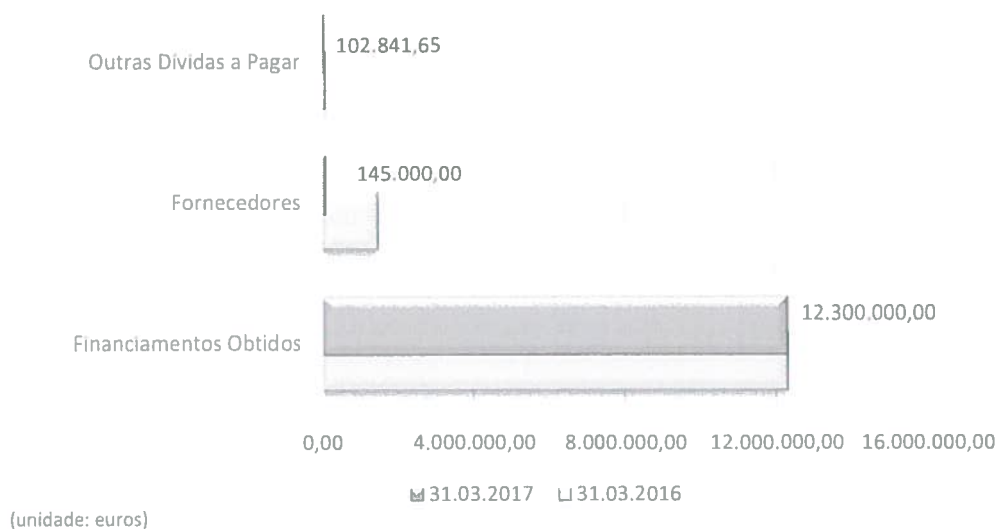


Gráfico 5: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 12,3M€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana inclui o valor de 10,8M€ relativo ao desembolso obtido junto do IHRU/BEI (e destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, bem como o montante de 1,5M€ referente ao financiamento obtido no Millennium BCP para fazer face às necessidades resultantes dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões.

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado no exercício de 2016, prevê-se que a Sociedade possa proceder, durante 2017, à amortização parcial do financiamento bancário.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores, relativa à expropriação e aquisição de parcelas apresentou, no final do primeiro trimestre de 2017, o valor de 145.000€ referente a permutas e transmissões de direitos de propriedade plena de frações futuras, no âmbito dos acordos de expropriação celebrados com os proprietários da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto e da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo.

Prevendo-se a celebração da escritura de transmissão de propriedade da fração reabilitada para a antiga proprietária desta última parcelam ainda no primeiro semestre de 2017, fração esta resultante do processo de reabilitação da operação G do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, estima-se que, no final do corrente ano, esta rubrica apresente o saldo de apenas 100.000€.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 102.841,65€, do qual se evidencia os valores a pagar a diferentes fornecedores, no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do "Programa de Realojamento Definitivo" pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé.

De notar que 25.691,26€ deste montante corresponde a retenções efetuadas aos respetivos pagamentos, e no total de 5% dos mesmos, tendo em consideração o estipulado nos diferentes contratos de empreitada celebrados, nomeadamente, "*Para reforço da caução prestada com vista a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, às importâncias que o empreiteiro tiver a receber em cada um dos pagamentos parciais previstos é deduzido o montante correspondente a 5% desse pagamento.*", valor este que será pago aos fornecedores apenas quando efetuada a receção definitiva das obras, podendo esta representar, no entanto, um período de 10 anos.

3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 4: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente corresponde ao valor de 764.657,09€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado no final do primeiro trimestre de 2016 verifica-se um acréscimo destas dívidas de cerca 120.000€, justificado, principalmente, pelo nível de provisões registadas entre os períodos:

➤ **Outras Dívidas a Pagar – 256.094,96€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 173.401,65€, e referentes à previsão do mês

de férias e do subsídio de férias a pagar em junho de 2017, e à previsão de $\frac{1}{4}$ do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2018, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. Inclui, ainda, a indemnização devida ao Sr. Eng.º Álvaro Santos pela respetiva exoneração deliberada pelos Exmos. Acionistas a 30 de março, montante que foi pago apenas no segundo trimestre. A este total acresce, igualmente, o valor de 58.494,24€ referente a juros obtidos em 2015 por força da constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que naquele ano a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não foi informada de qual o entendimento destas entidades.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 63.605,13€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de abril de 2017), bem como a IVA a liquidar.

➤ **Provisões – 444.957,00€**

Na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU, referentes ao pedido de aumento das retribuições auferidas desde o exercício de 2009, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017 (Ata n.º 1025), foi efetuado, no final de 2016, o reforço das provisões já registadas no exercício de 2015 (308.000€), tendo em consideração as diferenças salariais solicitadas pelos mesmos, os encargos para a Segurança Social associados, bem como os respetivos juros vencidos a 31 de dezembro de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte.

Processo	Ano da Ação	Diferenças Salariais	Encargos Segurança Social	Juros	Total
Processo n.º 252/14.9TTPRT	2014	164.323,00	39.027,00	26.393,00	229.743,00
Processo n.º 27041/15.0T8PRT	2015	67.920,00	16.131,00	9.078,00	93.129,00
Processo n.º 447/16.0T8PRT	2016	91.368,00	21.700,00	9.017,00	122.085,00
Total a 31.12.2016		323.611,00	76.858,00	44.488,00	444.957,00

(unidade: euros)

Tabela 13: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso

Este total continua pendente na presente data, na medida em que não existe qualquer sentença transitada em julgado, não estando, assim, definida ou excluída a hipótese do respetivo pagamento. De notar que, caso esta situação se mantenha até final de 2017, estas provisões serão reforçadas de acordo com os montantes eventualmente devidos ao longo do ano.

4. Apuramento de Resultados

Importa referir que, pela primeira vez desde a sua constituição, a Sociedade apresenta neste trimestre resultados positivos no valor aproximado de 912.000€, justificados, principalmente, pelo nível das taxas de licenciamento cobradas, conforme melhor apresentado seguidamente. Realça-se, ainda, que a manutenção do prejuízo corrente médio mensal verificado no primeiro trimestre, isto é, o prejuízo mensal médio sem ter em consideração esse rendimento excecional, no valor aproximado de 121.700€, traduzir-se-á num resultado líquido negativo estimado no final de 2017 de cerca 183.400€³².

Não obstante, o presente capítulo pretende apresentar os rendimentos e gastos constituintes do resultado líquido apurado, com diferenciação por tipo de resultado, de acordo com a sua natureza.

³² Corresponde ao seguinte cálculo: $913.389,96€ + \frac{913.389,96€ - 1.277.054,83€}{3 \text{ meses}} * 9 \text{ meses}$.

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

Contabilizando o valor positivo de 987.014,65€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do trimestre em análise regista uma melhoria de cerca 1,244M€ face ao registado no período homólogo de 2016, justificada, principalmente, pelo aumento das taxas de licenciamento cobradas.

4.1.1. Vendas e Serviços Prestados

Na rubrica de Vendas e Serviços Prestados está contabilizado, principalmente, o rendimento de 72.157,01€ obtido com a alienação das frações E/F pertencentes à parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como o valor de 1.309.915,43€ respeitante à emissão de certidões, a processos de vistorias e, principalmente, à emissão de 71 (setenta e um) processos de licenciamento em diferentes áreas de intervenção, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	33	28.748,87€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pelames, Martins Alho, Porto Vivo, Cais das Pedras, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Corpo da Guarda, Bainharia, Feitoria Inglesa
Alvará de Loteamento	1	1.277.054,83€	D. João I
Prorrogação Prazo – Obras	15	1.305,10€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Cardosas, Imperial, São Domingos, Feitoria Inglesa
Averbamento Processo	10	560,80€	ARU-CHP, Pelames, Porto Vivo, Ponte Nova, São Domingos
Constituição de Propriedade Horizontal	2	121,23€	ARU-CHP, São Domingos
Fichas Técnicas	2	207,00€	ARU-CHP
Alvará de Utilização	8	598,51€	ARU – CHP, Martins Alho
Total	71	1.308.596,34€	

Tabela 14: Processos de Licenciamento

De realçar que, além do valor das taxas cobradas apresentar um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2016, cujo montante atingiu 17.657,51€ (mesmo não considerando o peso expressivo associado à emissão do alvará de loteamento), o número de alvarás de obras emitidos apresenta também um acréscimo de cerca 50%, conforme evidenciado seguidamente. Por sua vez, existe uma diminuição do número de processos referentes à constituição de propriedade horizontal e à emissão de alvará de utilização, concluindo-se, assim, por um crescimento do número de novas intervenções em curso.



Gráfico 6: Processos de licenciamento: 1.º Trimestre de 2016 e 2017

4.1.2. Subsídios à Exploração

Para o total dos subsídios à exploração registados neste trimestre, há a referir o valor de 3.107,70€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos dois estágios profissionais iniciados em outubro/novembro de 2016. De notar que uma das estagiárias cessou o seu contrato de estágio em março do presente, estando a Sociedade a analisar a hipótese de submeter uma nova candidatura.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo positivo de 43.489,77€, reflete os montantes suportados no trimestre em análise com a reabilitação de diversas parcelas, deduzidos dos custos suportados com a aquisição e reabilitação das frações alienadas pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, de acordo com o seguinte esquema:



(unidade: euros)

Figura 11: Variação nos Inventários da Produção

Relativamente à componente de Gastos, o valor contabilizado de 89.247,39€ é composto, essencialmente, pelos encargos associadas à realização de empreitadas de reabilitação pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Descrição	Carlos Alberto	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	-	80.071,70	80.071,70
Rendas e Alugueres	-	2.941,98	2.941,98
Rendas Recebidas	- 2.014,48	- 3.339,67	-5.354,15
Trabalhos Especializados	-	2.533,80	2.533,80
Outros	-	9.054,06	9.054,06
Total	-2.014,48	91.261,87	89.247,39

(unidade: euros)

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

Importa ressaltar que as diferenças face aos valores apresentados anteriormente, designadamente, na Tabela 7: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana,

no ponto 2.1 Intervenção no Território, são justificadas, principalmente, pelo facto de os encargos associados a seguros e condomínio não serem imputados ao valor dos prédios, na medida em que não representam gastos inerentes ao respetivo processo de reabilitação, mas sim à manutenção dos mesmos no Ativo da Sociedade.

4.1.4. Outros Rendimentos

Com um saldo de 52.930,18€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 46.621,90€ associado a rendas obtidas referentes à ocupação de diversos espaços, com relevo para as correspondentes ao arrendamento de frações já reabilitadas, no valor de 38.688,20€.

4.1.5. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 186.209,66€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com a mesma tabela, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 43.700€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela diminuição da rubrica de “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Importa realçar que se verifica, no entanto, um aumento dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, e no valor total aproximado de 3.600€, por força, principalmente, do acréscimo verificado nas rubricas de “Publicidade” e “Honorários”, 4.364,25€ e 3.161,75€, respetivamente.

No que refere à rubrica de “Publicidade”, os montantes apresentados traduzem, essencialmente, os encargos suportados com a publicação de diversos anúncios na comunicação social, respeitantes ao arrendamento e à comercialização de frações, bem como com os serviços prestados no âmbito da produção de notícias sobre o processo de reabilitação urbana. Por outro lado, a rubrica de “Honorários” reflete, principalmente, os gastos com as prestações de serviços no âmbito de assessoria jurídica e de comunicação.

DESCRIÇÃO	2016				2017				Variação dos Gastos de Estrutura 2016 / 2017 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
Subcontratos	136.956,87	60%	136.956,87	0,00	81.521,78	44%	80.071,70	1.450,08	-
Serviços Especializados	30.529,38	13%	535,13	29.994,25	36.502,22	20%	2.533,80	33.968,42	13%
Trabalhos Especializados	19.881,90	9%	535,13	19.346,77	17.758,22	10%	2.533,80	15.224,42	-21%
Publicidade e Propaganda	0,00	0%		0,00	4.364,25	2%		4.364,25	-
Vigilância e Segurança	7.166,82	3%		7.166,82	7.023,49	4%		7.023,49	-2%
Honorários	15,38	0%		15,38	3.177,13	2%		3.177,13	20558%
Conservação e Reparação	443,41	0%		443,41	2.168,72	1%		2.168,72	389%
Serviços Bancários	1.035,39	0%		1.035,39	315,53	0%		315,53	-70%
Outros	1.986,48	1%		1.986,48	1.694,88	0%		1.694,88	-15%
Materials	3.107,90	1%	0,00	3.107,90	3.491,50	2%	0,00	3.491,50	12%
Ferr./Útens. desgaste rápido	52,88	0%		52,88	45,18	0%		45,18	-15%
Livros e Documentação Técnica	0,00	0%		0,00	17,95	0%		17,95	-
Material de Escritório	300,15	0%		300,15	405,78	0%		405,78	35%
Artigos para oferta	20,00	0%		20,00	0,00	0%		0,00	-100%
Jornais e Revistas	119,22	0%		119,22	45,45	0%		45,45	-62%
Material Informático	2.615,65	1%		2.615,65	2.190,87	1%		2.190,87	-16%
Outros	0,00	0%		0,00	786,27	0%		786,27	-
Energia e Fluidos	4.348,78	2%	0,00	4.348,78	4.073,38	2%	0,00	4.073,38	-6%
Electricidade	3.454,56	2%		3.454,56	3.482,34	2%		3.482,34	1%
Combustíveis	474,77	0%		474,77	361,36	0%		361,36	-24%
Água	374,39	0%		374,39	229,68	0%		229,68	-39%
Outros	43,06	0%		43,06	0,00	0%		0,00	-100%
Deslocações, Estadas e Transportes	4.112,92	2%	0,00	4.112,92	2.224,98	1%	0,00	2.224,98	-46%
Deslocações e Estadas	2.097,77	1%		2.097,77	1.614,53	1%		1.614,53	-23%
Outros	2.015,15	1%		2.015,15	610,45	0%		610,45	-70%
Serviços Diversos	50.859,66	22%	4.423,46	46.436,20	58.395,80	31%	11.896,04	46.399,76	0%
Rendas e Alugueres	26.250,53	11%	4.014,66	22.235,87	25.234,56	14%	2.941,98	22.292,58	0%
Comunicação	1.210,07	1%		1.210,07	1.296,48	1%		1.296,48	7%
Seguros	15.008,55	7%		15.008,55	16.684,15	9%		16.684,15	11%
Contencioso e Notariado	3.063,80	1%	408,80	2.655,00	25,00	0%		25,00	-99%
Despesas de Representação	0,00	0%		0,00	119,16	0%		119,16	-
Limpeza Higiene e Conforto	5.306,71	2%		5.306,71	4.046,49	2%		4.046,49	-24%
Outros Serviços	20,00	0%		20,00	10.989,96	6%	9.054,06	1.935,90	9580%
TOTAL	229.913,51	100%	141.915,46	87.998,05	186.209,66	100%	94.601,54	91.608,12	4%

(unidade: euros)

Tabela 16: Fornecimentos e Serviços Externos

4.1.6. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2017 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 26 trabalhadores, divididos por três direções, a Direção Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face a igual período de 2016, a saída de dois³³ trabalhadores por denúncia do respetivo contrato de trabalho.

De realçar que, por força de uma das saídas (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação), bem como de uma situação de baixa prolongada (cuja ausência é quase de dois anos), a Sociedade solicitou ao Ministério do Ambiente, e em inícios de agosto de 2016, autorização para contratar dois trabalhadores, não tendo obtido, no entanto, e até à data de aprovação do presente relatório, a respetiva confirmação. Além disso, para colmatar a saída do outro trabalhador (Secretária do Conselho de Administração), foi apresentado, um novo pedido àquele Ministério. Estas possíveis contratações representarão um encargo anual estimado para a Sociedade de 40.835,03€, tendo em consideração as remunerações previstas no Plano de Atividades e Orçamento para 2017.

De qualquer modo, e não obstante a diminuição do número de trabalhadores, bem como o facto de se terem verificado situações de gozo de licenças de maternidade, regista-se um acréscimo no saldo desta rubrica de cerca 35.200€ comparativamente ao final do primeiro trimestre de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte:

³³ Uma saída foi registada em abril de 2016 (Secretária do Conselho de Administração) e a outra em julho de 2016 (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação).

Rubrica	31.03.2016	31.03.2017	Varição
Remunerações	212.761,32	199.195,94	-13.565,38
Indemnizações	-	39.344,33	39.344,33
Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações	48.726,69	55.022,31	6.295,62
Seguros de Acidentes de Trabalho	2.797,85	6.449,65	3.651,80
Formação	48,00	122,00	74,00
Outros	1.011,63	613,64	-397,99
Total	265.345,49	300.747,87	35.402,38

(unidade: euros)

Tabela 17: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Esta situação é justificada pela indemnização devida ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, tendo em consideração a exoneração, a 30 de março de 2017, do cargo de Presidente Executivo do Conselho de Administração (de acordo com o deliberado pelos Exmos. Acionistas), calculada nos termos do exposto na Lei que regula o Estatuto do Gestor Público.

Refere-se, adicionalmente, que se assiste a um aumento dos encargos associados ao seguro de acidentes de trabalho, na medida em que em 2016 este pagamento era efetuado de forma mensal, tendo sido, em 2017, já suportado o respetivo encargo anual, bem como dos encargos com formação dos trabalhadores, dada a contínua atualização legislativa.

4.1.7. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 7.627,91€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 3.837,97€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, junto do Millennium BCP, do saldo a descoberto, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção (3,9M€) e da utilização (1,5M€) da conta corrente caucionada para a execução das operações de Reabilitação Urbana de diversos quarteirões, com exceção dos pertencentes ao Morro da Sé.

Para o total desta rubrica contribuem, igualmente, as quotizações pagas às entidades “AdEPorto – Agência de Energia do Porto” e à “ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas”, no valor total de 3.781€.

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

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é de 972.175,02€, foi considerado o montante de 14.839,63€ contabilizado na rubrica de Gastos de Depreciação e de Amortização e referente aos valores de depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro decréscimo face ao contabilizado no final do primeiro trimestre de 2016, dada a alienação, no final desse ano, de uma fração que estava registada como propriedade de investimento.

|| 4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor de 911.939,77€, o Resultado antes de Impostos traduz o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 60.235,25€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (24.301,78€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (35.926,63€).

Relativamente ao verificado no período homólogo de 2016, assiste-se a um decréscimo de cerca 2.900€ destes encargos, por força da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis aos financiamentos (Banca Comercial e IHRU/BEI).

|| 4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no primeiro trimestre de 2017 reflete um lucro de 911.939,77€, situação que se verifica pela primeira vez desde a constituição da Sociedade. Tal evolução é

justificada pela cobrança da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes ao Quarteirão D. João I, no valor aproximado de 1,277M€.

Esta situação permitiu que o capital próprio da Sociedade ultrapassasse o valor de 50% do capital social (3.801.335,48€), permitindo, assim, que a Porto Vivo, SRU deixasse de se encontrar nas condições objetivas enunciadas no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais, dado o verificado no final de 2016 (cujo capital próprio era de 2.889.395,71€, conforme apresentado nas páginas 151 e 152 do respetivo Relatório & Contas).

No entanto, mantendo-se o prejuízo corrente médio mensal registado no primeiro trimestre, isto é, o prejuízo médio sem considerar a cobrança daquela taxa excecional, no valor de 121.700€, a Sociedade pode terminar o ano de 2017 com um capital próprio de 2.706.035,48€

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tabela 18: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 31 de março de 2017		
Rubricas	Períodos	
	2017	2016
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	17.256,65	25.141,86
Propriedades de investimento	3.036.292,71	3.342.313,56
Ativos intangíveis	1.930,16	4.825,39
	3.055.479,52	3.372.280,81
Ativo corrente		
Inventários	7.357.175,87	8.244.323,41
Clientes	7.043,16	35.295,04
Estado e outros entes públicos	73.918,51	101.197,13
Accionistas/sócios	170.918,29	720.021,80
Outros créditos a receber	94.447,98	140.875,84
Diferimentos	0,00	0,00
Caixa e depósitos bancários	6.354.850,89	3.702.215,34
	14.058.354,70	12.943.928,56
Total do Ativo	17.113.834,22	16.316.209,37
Capital Próprio e Passivo		
Capital próprio		
Capital subscrito	6.000.000,00	6.000.000,00
Resultados transitados	-3.110.604,29	-3.944.506,33
	2.889.395,71	2.055.493,67
Resultado líquido do período	911.939,77	-336.072,14
Total do capital próprio	3.801.335,48	1.719.421,53
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	444.957,00	308.000,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	11.244.957,00	11.108.000,00
Passivo corrente		
Fornecedores	145.000,00	1.515.000,00
Estado e outros entes públicos	63.605,13	54.015,51
Financiamentos obtidos	1.500.000,00	1.500.000,00
Outras dívidas a pagar	358.936,61	419.772,33
Diferimentos	0,00	0,00
	2.067.541,74	3.488.787,84
Total do passivo	13.312.498,74	14.596.787,84
Total do capital próprio e do passivo	17.113.834,22	16.316.209,37

Tabela 19: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 31 de março de 2017		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	2017	2016
Vendas e serviços prestados	1.382.072,44	67.650,30
Subsídios à exploração	3.107,70	10.104,00
Variação nos inventários da produção	43.489,77	422.070,77
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	-319.031,01
Fornecimentos e serviços externos	-186.209,66	-229.913,51
Gastos com o pessoal	-300.747,87	-265.345,49
Outros rendimentos	52.930,18	63.147,17
Outros gastos	-7.627,91	-5.689,03
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	987.014,65	-257.006,80
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-14.839,63	-15.940,02
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	972.175,02	-272.946,82
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-60.235,25	-63.125,32
Resultado antes de impostos	911.939,77	-336.072,14
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	911.939,77	-336.072,14
Resultado por ação básico	151,99	-56,01

(unidade: euros)

EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º TRIMESTRE DE 2017

|| 1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente exposta, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final do primeiro trimestre de 2017 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2017”, aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

|| 2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2017 estimava-se que, no final do primeiro trimestre, a Sociedade registasse um resultado líquido negativo de 352.749€, conforme sintetizado na tabela seguinte. Ora, não obstante a Sociedade verificar, de facto, um resultado positivo expressivo, 911.939,77€, tendo em consideração a cobrança de uma taxa de licenciamento significativa, importa referir outras operações que se verificaram neste trimestre, e que não estavam previstas, ou que estavam estimadas, mas que não se verificaram, dado o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- A não contratação a termo de dois trabalhadores a integrar o Núcleo de Estudos e Cooperação e o Gabinete Jurídico (conforme exposto na página 53 daquele documento), situação que está ainda pendente de autorização da Tutela e das Finanças e que, por esse motivo, contribuiu para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado;
- A exoneração do Presidente do Conselho de Administração a 30 de março de 2017, o que implicou o pagamento da respetiva indemnização, correspondente esta ao vencimento que o mesmo iria usufruir até 31 de dezembro de 2017, o que contribuiu significativamente para o aumento dos gastos com o pessoal;
- A não venda de duas frações pertencentes ao Quarteirão Corpo da Guarda, e não obtenção de uma receita aproximada de 425.000€, conforme previsto nas páginas 64 e 65 do Plano de Atividades e Orçamento (não obstante estar prevista a alienação de

duas frações ainda no primeiro semestre);

- A não celebração de contratos de realojamento definitivo com agregados que se encontram atualmente a residir temporariamente em frações cedidas pela DomusSocial, E.M, no âmbito do protocolo celebrado, e o não recebimento das respetivas rendas;

	2016		2017			Variação 2017/2016	
	Executado Março (A)	Previsto Março (B)	Executado Março (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	61 813	73 792	72 235	-1.557	-2%	10.422	17%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	21 911	15 546	18 427	2.881	19%	-3.485	-16%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	-	5 000	4 364	-636	-	4.364	-
Remunerações e Encargos Sociais	265 345	281 862	300 748	18 886	7%	35.403	13%
Impostos (I. Solo, IMI, Imposto do Perdo)	3 929	3 779	3 847	68	2%	-82	-2%
Outros Gastos	1.760	1 750	3 781	2.031	116%	2.021	115%
Depreciação e Amortização	15 940	27 698	14 840	-12.859	-46%	-1.100	-7%
Outro Ativo Não Corrente	2 808	2 717	2 687	-30	-1%	-121	-4%
Frações (Rua das Flores - C. Guarda, Miragaia, PRD - Morro Sá)	13 132	24 961	12 163	-12.828	-51%	-980	-7%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	16 860	14 620	13 573	-1.047	-	-3.307	-20%
Total dos Gastos Estrutura	387.578	424.047	431.814	7.768	2%	44.237	11%
Rendimentos							
Participações com Espaço	-	-	-	-	-	-	-
Participações com Comunicação e Publicidade	-	-	-	-	-	-	-
Licenciamentos	17 679	57 500	1 308 596	1.251.096	2176%	1.280.917	7302%
Trabalhos para a própria empresa	-	3 267 404	-	-3.267.404	-100%	-	-
Subsídios à Exploração	10 104	-	3 108	3.108	-	-6.996	-69%
Outros Rendimentos e Ganhos	17 182	14 118	7 827	-6.489	-46%	-8.555	-56%
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	-	-	-	-	-
Contrato Programa Adoristas	-	-	-	-	-	-	-
Total dos Rendimentos	44.965	3.339.020	1.319.331	-2.019.689	-60%	1.274.366	2834%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	-	3.267.404	-	-3.267.404	-100%	-	-
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	136 003	4 515	82 622	-78.107	-	-53.381	-39%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	319 031	-	-	-	-	319.031	-
Gastos Financeiros	46 818	55 508	46 202	-6 306	-11%	-616	-1%
Rendimentos							
Vendas	47 500	111 183	72 157	-39.026	-35%	24.657	-
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	1 059	-	398	398	-	-661	-62%
Rendas Realojamentos Definitivos	4 961	12 039	8 244	-3.795	-32%	3.283	66%
Renda Prédio Rua das Flores	10 836	11 985	10 904	-1.081	-9%	68	1%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comércio Porto)	21 968	15 291	18 514	3.223	21%	-3.453	-16%
Contrapartida Parcelo Privado (Morro Sá)	-	-	-	-	-	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	-	-	-	-	-
Total da Reabilitação	415.530	-90.476	18.607	109.082	-121%	-396.923	-96%
Variação da Produção	422.071	-3.358.199	43.490	3.401.688	-101%	-378.581	-90%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)							
	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	-336.072	-352.749	812.400	1.265.149	-359%	1.248.473	-371%

Tabela 20: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

|| 3. Execução Orçamental

|| a. Despesas

Com um valor de despesas pagas que totaliza 660.901,62€, assiste-se a uma execução de cerca 13% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2017”, com principal destaque para o peso dos encargos financeiros e impostos pagos, tendo em consideração a liquidação de IVA no âmbito da cobrança de taxas de licenciamento e a consequente entrega ao Estado, montante este que, apesar de ser reconhecido inicialmente como uma receita, é igualmente considerado como uma despesa.

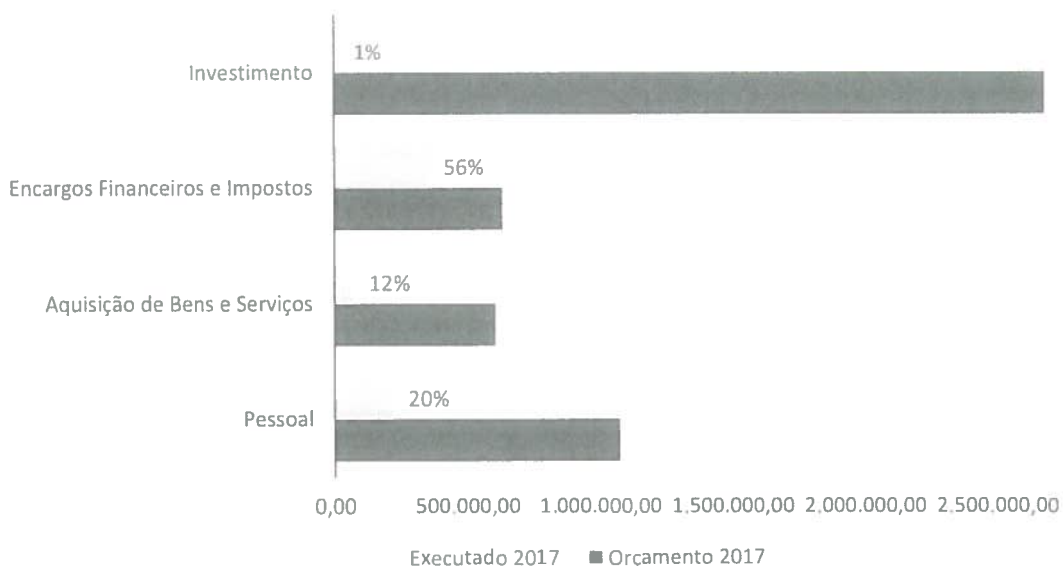


Gráfico 7: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga³⁴

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto para o presente trimestre (25%), com principal destaque para o referente ao nível de investimento. De relevar que estava previsto o início da execução das empreitadas de reabilitação das operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé,

³⁴ Na rubrica referente à aquisição de bens e serviços estão incluídas as despesas suportadas no âmbito da execução dos projetos comunitários e, por esse motivo, financiadas pelos respetivos fundos.

bem como o pagamento de indemnizações aos antigos proprietários de parcelas pertencentes ao Quarteirão D. João I no âmbito dos processos judiciais em curso, conforme estipulado nas páginas 60 e 61 do Plano de Atividades e Orçamento, operações estas que ainda não se verificaram.

Adicionalmente, importa referir que, dado o nível de cativação efetuado às despesas com pessoal, 59.839€, e às referentes à aquisição de bens e serviços, 95.654€, o grau de execução deste tipo de despesas não poderia ultrapassar os 94% e 84%, respetivamente, no entanto, dada a indemnização devida ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, a Sociedade terá que efetuar um pedido de reforço da rubrica de pessoal.

|| b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 1.765.178,98€, verifica-se, no final do primeiro trimestre de 2017, uma execução do orçamento de 34%, por força do acréscimo da cobrança de taxas de licenciamento, conforme já apresentado anteriormente, permitindo, de facto, um grau de execução da rubrica de “Outras Receitas” de 422%.

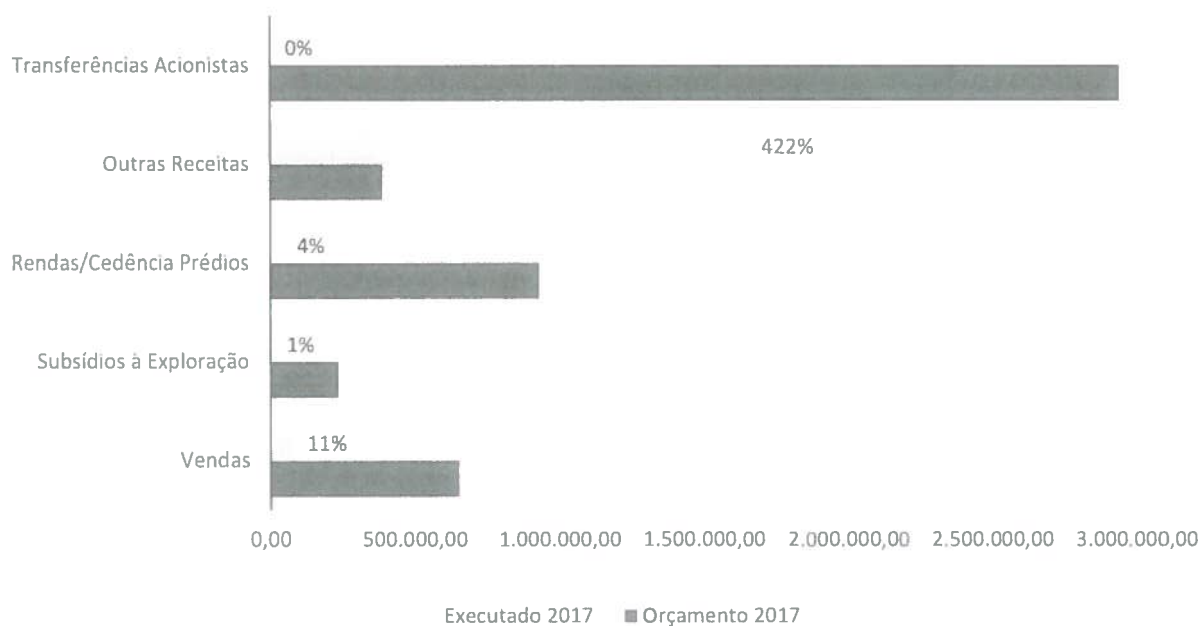


Gráfico 8: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam uma execução inferior à estimada para o presente período (25%), prevendo-se, nesta data, que as rubricas referentes às transferências a realizar pelos Acionistas e às contrapartidas a receber de Parceiros Privados no âmbito da cedência de prédios para a criação e exploração de empreendimentos no Morro da Sé, não apresentem os níveis esperados.

De facto, para 2017, estava previsto o recebimento da reposição de prejuízos de 2015, no que respeita à sua componente operacional, pelo Acionista IHRU, e no valor de 943.416,49€, bem como o recebimento da comparticipação anual de 2M€ dos Acionistas, no âmbito do estipulado no Contrato-Programa celebrado entre os mesmos. No entanto, se por um lado o IHRU procedeu à reposição daqueles prejuízos, e quase na sua totalidade, ainda no exercício de 2016, por outro lado, e mesmo perante a possibilidade da municipalização da Porto Vivo, SRU no curto prazo, e a entrada em vigor daquele contrato, prevê-se que aquela comparticipação anual apenas possa ter efeitos no exercício de 2018.

Acresce que, no que respeita às contrapartidas financeiras a receber de Parceiros Privados, estima-se, na presente data, que a Sociedade já não avançará com o projeto de criação e exploração do empreendimento “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé, não se efetivando, assim, o encaixe financeiro previsto de 221.400€, conforme apresentado nas páginas 68 e 69 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, estando ainda em fase de análise a definição do modelo de recuperação do investimento efetuado com a aquisição das respetivas parcelas.

De notar que a Sociedade encontra-se atualmente em litígio com a antiga proprietária das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, parcelas estas integrantes daquele empreendimento, e cuja sentença do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto datada de 7 de abril de 2017, reconhece àquelas proprietárias “...o direito à reversão da propriedade dos prédios...”, pelo que esta decisão a manter-se em instâncias superiores, implicará a entrega das parcelas às mesmas.

Estima-se, no entanto, que o nível de vendas de frações reabilitadas ultrapasse as orçamentadas, atingindo-se uma execução prevista de 174%, tendo em consideração que as vendas estimadas para 2016 só se efetivarão em 2017, nomeadamente, das duas frações pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas e do prédio sito na Rua Ponte Nova, conforme exposto na página 50 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017.

|| c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do período em análise, um excedente orçamental no valor de 1.104.277,36€, na medida em que as receitas cobradas (1.765.178,98€) foram superiores às despesas pagas (660.901,62€), excluindo, assim, a necessidade, de curto prazo, de se solicitar autorização para aplicação de saldos transitados de 2016.

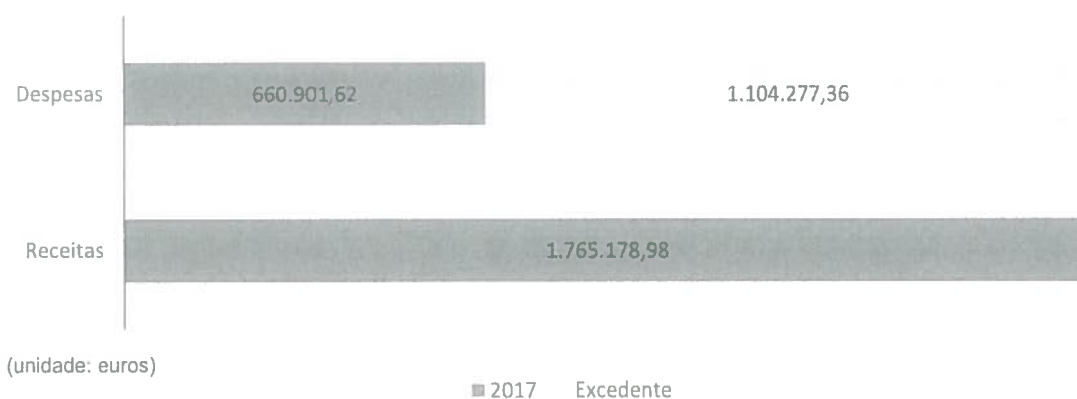


Gráfico 9: Receitas, Despesas e Excedente

Deste modo, no final do primeiro trimestre de 2017 as disponibilidades financeiras da Sociedade contabilizam o valor de 6.354.850,89€, para as quais contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte.

Conforme apresentado no ponto 3.2.6 Caixa e Depósitos Bancários, desse total, 2.888.847,80€ são associados a verbas por utilizar do Desembolso do IHRU/BEI, acrescidas da recuperação do investimento já efetuado, e 3.466.003,09€ representam fundos destinados ao funcionamento corrente da Sociedade e ao processo de reabilitação urbana dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé).

Handwritten signature
19

**Disponibilidades
Financeiras**

6.354.850,89€

Saldos 2017	Fundos Alheios 2017	Saldos Transitados 2016
1.104.277,36€	-16.969,68 €	5.267.543,21€
Despesas Pagas	Pagamentos	Desembolso IHRU/BEI
660.901,62€	17.549,662€	2.916.692,12€
Receitas Obtidas	Recebimentos	Fundos Próprios
1.765.178,98€	579,98€	2.350.851,09€

Figura 12: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais³⁵

³⁵ O valor dos saldos transitados de 2016 está ainda pendente da validação da Direção Geral do Orçamento. O valor negativo associado a fundos alheios representa a diferença entre verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: retenções na fonte efetuadas pelos trabalhadores) e verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outra entidade (ex: retenções prediais no âmbito de processos de arrendamento).

✓
ru
R

ANEXOS

RL

RL

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO
PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS**

|| Introdução

Tendo em consideração a complexidade do registo contabilístico associado ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, na medida em que, para a contabilização de imparidades, foi necessário estimar o nível dos proveitos a obter com a alienação das frações resultantes e o total do investimento associado a tal processo, o presente anexo pretende expor tais procedimentos.

|| Exercício de 2012

Neste ano foram elaboradas três versões do respetivo Relatório & Contas, dados os diferentes critérios valorimétricos adotados, de acordo com o seguinte:

1.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 20 de março de 2013.

Nesta versão foi mantido o critério valorimétrico relativamente aos custos a afetar às frações vendidas, isto é, em julho de 2012 a Sociedade procedeu à contabilização, numa única conta da rubrica de Inventários, de todos os custos suportados até à data com o Quarteirão das Cardosas no montante total de 12.930.874,19€. Este Quarteirão, que até essa data englobava um conjunto de parcelas com contabilização de custos autónoma, passou a ser representado como um empreendimento, constituído por 67 frações, cuja valorização estava assim dependente da respetiva permissão no total do empreendimento. Assim, tendo em consideração a emissão do alvará de utilização da fração A, correspondente ao parque de estacionamento, foi efetuada a contabilização da venda desta fração o que, dada a respetiva permissão, representou um custo para a Sociedade de 7.683.784,06€, traduzindo-se, deste

modo, numa contribuição negativa para os resultados a apurar no exercício no montante de 7.583.784,06€.

Naquela Assembleia Geral, os Representantes dos Acionistas solicitaram ao Conselho de Administração e ao Fiscal Único a alteração dos critérios valorimétricos subjacentes à contabilização da operação de reabilitação urbana do Quarteirão Cardosas, no sentido de a mesma espelhar não apenas o resultado naquela data, isto é, o resultado das operações realizadas em 2012, mas também os resultados finais da reabilitação dos empreendimentos, nomeadamente, a previsão das receitas de venda a realizar nos anos futuros.

2.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 16 de abril de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 18 de abril de 2013.

Em resultado da decisão anterior dos Acionistas, a segunda versão do Relatório & Contas referente ao ano de 2012 refletiu as previsões de receita resultantes das vendas das frações, nos anos futuros, bem como dos respetivos custos. Assim, previu-se uma receita no valor total de 7.990.006,75€, para o qual contribuiu o valor de 100.000€ recebido em numerário, o montante de 1.728.492,50€ referente ao valor das frações futuras a receber (e correspondente ao valor fixado no acordo de expropriação com os respetivos proprietários e arrendatários), bem como o montante de 6.161.514,25€ associado a 50% do valor de comercialização esperado das frações habitacionais e comerciais. Para a fixação deste último, e para as frações para o qual não era conhecido o respetivo valor de venda, foi considerado um desconto de 25% do valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Atendendo a que se encontravam em curso processos expropriativos judiciais de diferentes parcelas, a Sociedade estimava realizar, até final do processo de reabilitação deste empreendimento, um investimento total de 13,5M€, conduzindo, deste modo, a um resultado negativo previsto de 5.509.993,25€.

Naquela Assembleia Geral, o Relatório e Contas de 2012 mereceu o voto contra do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o voto a favor do Município do Porto, indicando o Acionista maioritário «...*que o Conselho de Administração proceda à reforma das contas da*

sociedade, no que respeita à operação do quarteirão das “Cardosas”, de forma a assegurar a devida valorização dos ativos existentes e eliminando as correspondentes imparidades...».

3.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de maio de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 10 de julho de 2013.

No sentido de ir ao encontro do estipulado pelo Acionista IHRU, procedeu-se à retificação do valor estimado dos proveitos a obter com a alienação das frações reabilitadas pertencentes ao Quarteirão das Cardosas, não se aplicando um desconto de 25% sobre o valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Esta alteração implicou que o resultado negativo previsto associado a este processo de reabilitação urbana se fixasse em 4.245.943€.

Tendo em consideração que, na data daquela Assembleia estava a decorrer a auditoria da Inspeção-Geral de Finanças às contas da Porto Vivo, SRU, abrangendo os anos de 2012, 2011 e 2010 (na sequência do despacho da Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, de 31 de maio, e da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, de 7 de junho), os Acionistas entenderam que não faria sentido deliberar naquela data sobre a aprovação das referidas contas sem que fosse conhecido o resultado da citada auditoria.

Versão Aprovada do Exercício de 2012:

A 18 de março de 2014 a Sociedade foi notificada da respetiva decisão final da Auditoria realizada pela Inspeção-Geral de Finanças, e devidamente homologada pela Tutela, sendo que, neste seguimento, e na Assembleia Geral de Acionistas datada de 9 de junho de 2014, os Acionistas aprovaram por unanimidade a 2.ª versão do Relatório & Contas do exercício de 2012, de acordo com o Relatório da Inspeção-Geral de Finanças, isto é, a contabilização de imparidades tendo em consideração um custo estimado total de 13,5M€ e a aplicação de um desconto de 25% do valor de venda (face ao valor de tabela) das frações para o qual não era

conhecido o mesmo, o que se traduziu num resultado líquido negativo de 5.509.993,25€ associado a este processo de reabilitação.

De facto, o relatório do IGF determinava que: *“A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo; A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização; A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário”.*

|| Exercícios de 2013 e 2014

Nos exercícios de 2013 e 2014 foram mantidos os mesmos critérios valorimétricos (aprovados pelos Acionistas em 9 de junho de 2014 referentes ao exercício de 2012) para o apuramento do resultado do Quarteirão das Cardosas, quer os associados ao valor do investimento total estimado (13,5M€), quer no que se refere à previsão dos proveitos a obter.

|| Exercício de 2015

No exercício de 2015, e tendo em consideração a atualização do valor da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20, foi revisto o valor do investimento total previsto, passando este a contabilizar um montante de 13,8M€. Esta alteração determina que o resultado final previsto (a 31 de dezembro de 2015) associado a este processo de reabilitação, seja negativo em 4.838.672,10€, conforme apresentado na tabela 17 do Relatório & Contas de 2015.

De notar que, ao longo do exercício de 2015 as frações vendidas apresentaram um valor de venda superior ao estimado (na medida em que não se verificou um decréscimo de 25% face ao valor de venda de tabela inicial), contribuindo assim para uma melhoria dos resultados nesse ano (conforme tabela 16 do Relatório & Contas de 2015).

|| Exercício de 2016

Durante o ano de 2016, a Sociedade obteve um resultado positivo associada à transmissão de propriedade da fração B para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42 de 119.603,54€, aumentando, o resultado final a obter com o processo de reabilitação dos empreendimentos pertencentes a este Quarteirão. Tal incremento deveu-se ao facto de os custos totais efetivos suportados com a reabilitação desta fração, 1.971.004,25€, terem sido inferiores aos estimados para efeitos de apuramento de imparidades no final do exercício de 2015, 2.090.607,79€.

Por outro lado, tendo em consideração que o valor total do investimento previsto foi atualizado para 13,625M€ (dado o parecer jurídico relativamente à responsabilidade do Parceiro Privado nos processos judiciais em curso, e referentes a pedidos de indemnização dos proprietários das parcelas 36 e 37, por prejuízos decorrentes do decurso das obras no interior do quarteirão), e que os valores previstos das receitas a obter com a transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado aumentou de 549.446,40€³⁶ para 599.337,52€ (por força da avaliação efetuado pelo perito avaliador indicado pelo perito nomeado pela Porto Vivo, SRU e pelo Parceiro Privado), verificou-se, assim, em 2016, um impacto positivo no resultado de 224.287,58€.

³⁶ Correspondente aos valores aos valores de tabela de venda inicial apresentado pelo Parceiro Privado, mas com redução de 25%, conforme apresentado no ponto referente ao exercício de 2009.

|| 1.º Trimestre de 2017

No primeiro trimestre de 2017 este Quarteirão não teve qualquer impacto económico ou financeiro para a Sociedade.

|| Síntese

Face ao exposto nos pontos anteriores, apresenta-se na tabela seguinte o resumo do registado ao longo dos diferentes exercícios, e respetivas justificações, no que respeita ao resultado apurado estimado. Conforme se pode concluir, ao longo dos mesmos tem-se verificado uma melhoria do resultado total previsto, sendo que, em 2012, o mesmo alcançava o valor negativo de 5.509.993,25€, contabilizando-se, atualmente, um total negativo de 4.613.780,98€, justificado, principalmente, pelo incremento do valor de comercialização das diferentes frações face ao previsto³⁷ em 2012, bem como pela diminuição dos custos efetivos comparativamente aos estimados nesse ano para efeitos do apuramento de imparidades.

Exercício	Resultado Negativo Previsto	Páginas do Relatório & Contas	Justificação
2012	5.509.993,25 €	164, 165, 166	Resultado da Auditoria IGF
2013	5.042.611,75 €	161, 162, 163	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2014	4.574.735,04 €	138, 139, 140, 141	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2015	4.838.672,10 €	137, 138, 139	Aumento do investimento previsto em 300.000€, por força da atualização do valor da indemnização da Parcela 20
2016	4.613.780,98 €	118, 119	Diminuição do investimento previsto em 175.000€ e aumento das receitas previstas a obter em 49.891,12€

Tabela 21: Resultado Negativo Previsto com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 1.º Trimestre de 2017

³⁷ Foi estimada uma diminuição de 25% face ao valor de venda de tabela inicial, não se tendo, no entanto, verificado tal variação

RL
A

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO
ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO**

CONTRATO PÚBLICO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO JARDIM DAS PALMEIRAS
QUADRO DE PREÇOS
Para o efeito de 30 dias após a assinatura do Contrato

TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	UNID.	QTD.	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL	PREÇO UNIT.	PREÇO TOTAL
B	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 14.00	111	1,11	124,20 €	1,95	216,45 €	1,95	216,45 €
		Plano 2 - Cam. 14.00	111	1,11	124,20 €	1,95	216,45 €	1,95	216,45 €
		Plano 3 - Cam. 14.00	111	1,11	124,20 €	1,95	216,45 €	1,95	216,45 €
		Plano 4 - Cam. 14.00	111	1,11	124,20 €	1,95	216,45 €	1,95	216,45 €
C1	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 15.00	172	1,13	194,36 €	1,95	335,40 €	1,95	335,40 €
		Plano 2 - Cam. 15.00	172	1,13	194,36 €	1,95	335,40 €	1,95	335,40 €
		Plano 3 - Cam. 15.00	172	1,13	194,36 €	1,95	335,40 €	1,95	335,40 €
		Plano 4 - Cam. 15.00	172	1,13	194,36 €	1,95	335,40 €	1,95	335,40 €
C2	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 16.00	178	1,13	201,14 €	1,95	348,06 €	1,95	348,06 €
		Plano 2 - Cam. 16.00	178	1,13	201,14 €	1,95	348,06 €	1,95	348,06 €
		Plano 3 - Cam. 16.00	178	1,13	201,14 €	1,95	348,06 €	1,95	348,06 €
		Plano 4 - Cam. 16.00	178	1,13	201,14 €	1,95	348,06 €	1,95	348,06 €
D1	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 17.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 2 - Cam. 17.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 3 - Cam. 17.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 4 - Cam. 17.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
D2	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 18.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 2 - Cam. 18.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 3 - Cam. 18.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 4 - Cam. 18.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
E3	MURILHADO	Plano 1 - Cam. 19.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 2 - Cam. 19.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 3 - Cam. 19.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €
		Plano 4 - Cam. 19.00	119	1,13	134,43 €	1,95	232,30 €	1,95	232,30 €

TIPOLOGIA 10
TIPOLOGIA 11
TIPOLOGIA 12
TIPOLOGIA 13
TIPOLOGIA 14
TIPOLOGIA 15
TIPOLOGIA 16
TIPOLOGIA 17
TIPOLOGIA 18
TIPOLOGIA 19
TIPOLOGIA 20
TIPOLOGIA 21
TIPOLOGIA 22
TIPOLOGIA 23
TIPOLOGIA 24
TIPOLOGIA 25
TIPOLOGIA 26
TIPOLOGIA 27
TIPOLOGIA 28
TIPOLOGIA 29
TIPOLOGIA 30
TIPOLOGIA 31
TIPOLOGIA 32
TIPOLOGIA 33
TIPOLOGIA 34
TIPOLOGIA 35
TIPOLOGIA 36
TIPOLOGIA 37
TIPOLOGIA 38
TIPOLOGIA 39
TIPOLOGIA 40
TIPOLOGIA 41
TIPOLOGIA 42
TIPOLOGIA 43
TIPOLOGIA 44
TIPOLOGIA 45
TIPOLOGIA 46
TIPOLOGIA 47
TIPOLOGIA 48
TIPOLOGIA 49
TIPOLOGIA 50
TIPOLOGIA 51
TIPOLOGIA 52
TIPOLOGIA 53
TIPOLOGIA 54
TIPOLOGIA 55
TIPOLOGIA 56
TIPOLOGIA 57
TIPOLOGIA 58
TIPOLOGIA 59
TIPOLOGIA 60
TIPOLOGIA 61
TIPOLOGIA 62
TIPOLOGIA 63
TIPOLOGIA 64
TIPOLOGIA 65
TIPOLOGIA 66
TIPOLOGIA 67
TIPOLOGIA 68
TIPOLOGIA 69
TIPOLOGIA 70
TIPOLOGIA 71
TIPOLOGIA 72
TIPOLOGIA 73
TIPOLOGIA 74
TIPOLOGIA 75
TIPOLOGIA 76
TIPOLOGIA 77
TIPOLOGIA 78
TIPOLOGIA 79
TIPOLOGIA 80
TIPOLOGIA 81
TIPOLOGIA 82
TIPOLOGIA 83
TIPOLOGIA 84
TIPOLOGIA 85
TIPOLOGIA 86
TIPOLOGIA 87
TIPOLOGIA 88
TIPOLOGIA 89
TIPOLOGIA 90
TIPOLOGIA 91
TIPOLOGIA 92
TIPOLOGIA 93
TIPOLOGIA 94
TIPOLOGIA 95
TIPOLOGIA 96
TIPOLOGIA 97
TIPOLOGIA 98
TIPOLOGIA 99
TIPOLOGIA 100

1 055,00 m2
1 870,00 m2

Lucio do Silva, Presidente da P.V. S.A.
Pel Administração

Handwritten marks and initials

↑ RL
A

**RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO
DAS DIFERENTES PARCELAS**

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art. 10º n.º 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Adiungam	Recurso Interzados	Recurso Porte Vivo	Periungam	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Recurso	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 27º CE	Data Pagamento/ Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
6	R. S4 da Noronha 101/105	Permuta	Proprietário														100.000,00 €		4 Frações ainda a entregar
7	R. de S4 da Noronha, 241,245	Proc. 288106-STJPRT - 3º Juízo Porto	Proprietário	46.540,00 €	2005	02.05.2006	58.405,00 €	58.405,00 €		52.820,00 €	52.820,00 €	22.01.2008			56.970,53 €	2016-02-24			Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 46.540€ Depósito Autônomo de 1.424,47€ a 07.12.2006 no valor de 11.855€ Fo resgate de 1.424,47€ a 24.02.2009, sendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.
8	R. de S4 da Noronha, 113/115																35.361,30 €	2005-09-13	Aquisição a CMP
9	R. S4 da Noronha 117/121	Permuta	Proprietário														80.000,00 €	2010-01-28	Entrega a fração U do empreendimento Pálio Luso, no valor de 80.000€ a 28/01/2010
14	R. S4 da Noronha 149/153		Proprietário	63.660,00 €	2005	02.05.2008											63.660,00 €	2010-10-12	
24	Pr. Carlos Alberto, 86 a 87	Proc. 288206-STJPRT - 1º Juízo Porto	Proprietário	136.850,00 €	2005	02.05.2006	176.990,00 €	176.990,00 €		150.855,00 €	150.855,00 €	16.01.2008			176.990,00 €				Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 136.850€ Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 40.132€
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs 88/88	Processo n.º 288006, 7.º Juízo Porto	Proprietário	199.580,00 €	2005	02.05.2006	306.770,00 €	306.770,00 €		251.198,33 €	251.198,33 €	16.01.2008			306.770,00 €	2006-03-31			Depósito Autônomo efetuado a 31.03.2006 no valor de 199.580€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 107.190€.
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs 88/89	Permuta	Arrendatário														125.000,00 €	2006-05-17	Entrega a fração B do empreendimento Pálio Luso em 29.04.2010, valorizada em 227.000€, tendo a Porto Vivo, SRU recebido o remanescente.
26	Pr. Carlos Alberto, 90/92	Processo n.º 288306, 11.º Juízo Vila Real, 1.ª Secção	Proprietário	253.550,00 €	2005	02.05.2006	278.460,00 €	1.000.000,00 €		300.660,00 €	201.421,00 €	28.12.2009	201.421,00 €	15.12.2010	216.218,48 €	2006-02-24			Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 253.550€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 24.919€. Foi resgatado o valor de 62.241,34€ a 20.02.2013, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.
26	Pr. Carlos Alberto, 90/92		Arrendatário	9.000,00 €	2005		2.460,00 €	759.820,80 €		72.540,00 €	- €		0,00 €		2.460,00 €	07.12.2006			Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 2.460€.
27	Pr. Carlos Alberto 93/94 e R. S4 da Noronha 95		Fr E	17.600,00 €	2005	n.a.											17.600,00 €	2006-05-22	
27	Pr. Carlos Alberto 93/94 e R. S4 da Noronha 95		Fr F	17.670,00 €	2005												17.670,00 €	2006-05-22	

AR
RLZ

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Corpo da Guarda

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art.º 10º n.º 4 CE	Data avaliação	Data Posse Administrativa	Atrolngom	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partilngom	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento/deposito	Acordo	Data Pagamento	Observações
15	Rua Mouzinho da Silveira 308/310	Permula	Proprietário 3/4														291.750,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a valor de 217.112€, pelo que pagou ainda o valor de 74.638€.
15	Rua Mouzinho da Silveira 308/310	Permula	Proprietário 1/4														97.250,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a valor de 2011 no mesmo valor.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 322		Proprietário	88.510,00 €	2007	28.04.2008	101.250,00 €	332.316,00 €	88.510,00 €	159.750,00 €	159.750,00 €	24.07.2008	159.750,00 €	21.09.2010	163.977,02 €	03-11-2008			FINDO Foi efetuado depósito autônomo no valor de 76.010€ a 03.11.2008. Foi efetuado depósito autônomo no valor de 87.967,02€ a 01.03.2012.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 323		Arendatário														120.000,00 €	2008-05-14	20.000€ pagos em 14.05.2008 100.000€ pagos 03.07.2008
18	Rua Mouzinho da Silveira 324/334	Permula	Proprietário														277.500,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a valor de 329.247€, pelo que recebeu o valor de 51.747€.
19	Rua Mouzinho da Silveira 335 a 342		Proprietário														70.000,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
20	Rua Mouzinho da Silveira 344/348	Permula	Proprietário														277.600,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 4 frações do Q. Corpo da Guarda a valor de 330.541€, pelo que recebeu o valor de 60.941€.
22	Rua Corpo da Guarda 30/32		Proprietário														96.210,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
23	Rua Corpo da Guarda 34/38	Permula	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 2 frações do Q. Corpo da Guarda a valor de 83.486€, pelo que pagou ainda o valor de 16.514€.
24	Rua Corpo da Guarda 40/44	Permula	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a valor de 221.058€, pelo que recebeu valor de 119.058€.
26	Rua Corpo da Guarda 52/54	Permula	Proprietário														80.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a valor de 109.260€, pelo que recebeu valor de 29.260€.

Handwritten initials: *AK* and *RL*

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Pelames

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º n.º 4.º CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data Pagamento/ Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
4	Rua dos Pelames 20		Proprietário	VPT													27.460,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
5	Rua dos Pelames, n.º 22/24		Proprietário	50.000,00 €	Jan-10												55.000,00 €	2010-12-28	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
6	Rua dos Pelames 28 a 28		Proprietário	VPT													35.210,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
7	R. dos Pelames 30, 34		Proprietário	35.000,00 €	Jan-10												47.153,48 €	2010-12-28	
8	R. dos Pelames 38		Proprietário	26.000,00 €	Jan-10												30.000,00 €	2010-07-08	
9	Rua dos Pelames 38		Proprietário	VPT													31.580,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
12	R. dos Pelames 52/52		Proprietário														51.700,00 €	2007-12-19	
13	Rua dos Pelames 64 - 68		Proprietário	VPT													34.900,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
14	Rua dos Pelames, 70 - 70A		Proprietário	VPT													29.810,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Proprietário	242.600,00 €													242.600,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Arrend. Com. RICH	36.741,00 €													30.000,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 1º Arrend. Habitacional														18.000,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 3º Esqda Arrend. Habitacional																
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 72 - Arrend. Habitacional																
26	Trav. de S. Sebastião, n.º 63/65		Proprietário	64.880,00 €	2008	16.03.2009	131766,45	282.508,00 €		119.939,99 €	102.313,23 €	12.03.2012	119.939,99 €	05.11.2012	127.909,31 €	15-01-2013			Elucidado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		Proprietário	58.810,00 €	2008	16.03.2009	116585,74	166.338,60 €		104.744,97 €	90.989,54 €	12.03.2012	104.744,97 €	05.11.2012	11.704,67 €	15-01-2013			Elucidado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 2º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 1º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - r/c - Arrend. Habit.																

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º n.º 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Peritagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
2	R. dos Mercadores 78,80		Proprietário	37.943,00 €	21.09.2010												37.943,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido a CMP
3	R. dos Mercadores 80A, 82 e 84		Proprietário	37.746,00 €	21.09.2010												37.746,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido a CMP
11	R. dos Mercadores 116,122		Proprietário	57.826,00 €	21.09.2010												57.826,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido a CMP
16	R. dos Mercadores 156/158		Proprietário														77.910,00 €	2010-12-29	
17	R. dos Mercadores 160/152		Proprietário														44.890,00 €	29-07-2010	
21	R. dos Mercadores 176/180		Proprietário														69.499,00 €	29-07-2010	
22	R. dos Mercadores 182/184		Proprietário	27.839,00 €	21.09.2010												27.839,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido a CMP
24	R. da Banha 2,8		Proprietário														84.232,00 €	29-07-2010	
26	R. de Sant Ana 43,45		Proprietário														84.230,00 €	29-07-2010	
27	R. de Sant Ana 37 a 41		Proprietário														67.100,00 €	2010-12-29	

Handwritten initials and signature: *RA* and *RA*

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Souto

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação inicial artº 10º n.º 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 2º e 7º CE	Data pagamento / depósito	Acórdão	Data Pagamento	Observações
12	R. Pelames n.º 7, R. Souto n.º 6 e 8			36.149,32 €	jun-11												45.000,00 €	2012-03-19	

Handwritten signature and initials: A.R. NL

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão da Viela do Anjo

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º n.º 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Peritagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acórdão	Data Pagamento	Observações
9	Rua da Banharia , 121/123																26.390,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido à CMP
10	Rua da Banharia , 117/119	Permuta															45.000,00 €	2010-12-28	Fração a entregar no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo
13	Rua da Banharia , 99/101			31.991,00 €	21.09.2010												31.991,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
14	Rua da Banharia , 99/97			68.962,00 €	21.09.2010												68.962,00 €	2012-04-03	

Handwritten signature and initials