

RL
J



Relatório e Contas

3.º Trimestre de 2017

Porto, 2017

A foto da capa é da autoria da Porto Vivo, SRU (2016), respeitante à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Esta Operação é constituída por um projeto: o Projeto 1, que integra as parcelas 2 e 3 do Quarteirão do Seminário.

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

AA
RL
Z

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

Relatório e Contas do 3.º Trimestre de 2017

Aprovado em Conselho de Administração em 15 de Janeiro de 2018 (Ata n.º 1054).

Índice

SUMÁRIO EXECUTIVO	1
I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES	13
3.º TRIMESTRE DE 2017	19
1. Introdução	21
2. Assembleia Geral	21
3. Intervenção Física no Território	23
3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	24
3.1.1. Operação Sé	25
3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	25
3.1.2. Operação Clérigos	29
3.1.3. Operação Vitória	30
3.1.4. Operação Santa Clara	31
3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	32
3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras	32
3.4. Direitos de Preferência	33
3.5. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	35
4. Intervenção Imaterial	36
4.1. Loja da Reabilitação Urbana	36
4.2. Divulgação do Projeto	36
4.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	40
5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	42
5.1. Projeto “2nd Chance”	42
5.2. Projeto AtlaS.WH	44
5.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	45
5.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	45
6. Síntese Final	46
II - RELATÓRIO DE CONTAS DO 3.º TRIMESTRE DE 2017	47
1. Introdução	48
2. Processo de Reabilitação Urbana	49
2.1. Intervenção no Território	53
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	54
2.1.1.1. Operação Sé	54

a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	54
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	56
2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores	58
a) Quarteirão Corpo da Guarda	58
2.1.1.3. Operação Clérigos	58
a) Quarteirão das Cardosas	58
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	60
2.1.2.1. AIP Aliados	60
a) Quarteirão D. João I	60
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	60
b) Quarteirão Carlos Alberto	60
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	61
2.2.1. Operação Sé	61
3. Situação Patrimonial	64
3.1. Ativo não Corrente	64
3.2. Ativo Corrente	65
3.2.1. Inventários	65
3.2.2. Clientes	65
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	66
3.2.4. Outros Créditos a Receber	66
3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários	66
3.3. Passivo	68
3.3.1. Reabilitação Urbana	69
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	70
3.3.1.2. Fornecedores	70
3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar	70
3.3.2. Estrutura	71
4. Apuramento de Resultados	72
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	73
4.1.1. Vendas e Serviços Prestados	73
4.1.2. Subsídios à Exploração	75
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	76
4.1.4. Imparidades de Inventários	77
4.1.5. Outros Rendimentos	77
4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos	77
4.1.7. Gastos com o Pessoal	79

4.1.8. Outros Gastos	80
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	81
4.3. Resultado antes de Impostos	81
4.4. Resultado Líquido do Período	82
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	83
EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 3.º TRIMESTRE DE 2017	87
1. Introdução	89
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	89
3. Execução Orçamental	92
a. Despesas	92
b. Receitas	93
c. Resultado Orçamental	95
ANEXOS	97
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	99
EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS	99
Introdução	101
Exercício de 2012	101
Exercícios de 2013 e 2014	104
Exercício de 2015	104
Exercício de 2016	105
3º Trimestre de 2017	106
Síntese	106
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 30 SETEMBRO DE 2017, DAS OPERAÇÕES DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO	28
TABELA 2: RESUMO DA ATIVIDADE DE LICENCIAMENTO – 3º TRIMESTRE 2017	33
TABELA 3: DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO E VALOR DE TRANSAÇÕES POR LOCALIZAÇÃO (ANTIGA ACRRU E ARU CHP), NO 3º TRIMESTRE DE 2017, VARIAÇÃO HOMÓLOGA E TOTAL 2007-3T2017	34
TABELA 4: INDICADORES DE COMERCIALIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS PARCELAS SOB PROPRIEDADE DA PORTO VIVO, SRU	35
TABELA 5 N.º TOTAL DE ATENDIMENTOS DA LRU, POR TIPO DE ATENDIMENTO, NO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2017	36
TABELA 6: IMPACTO CONTABILÍSTICO ACUMULADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE INTERVENÇÃO	52
TABELA 7: SÍNTESE DO INVESTIMENTO/GASTOS COM A REABILITAÇÃO URBANA	53
TABELA 8: SÍNTESE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO “VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA”, CANDIDATA AO PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO NORTE – ON.2	56
TABELA 9: EXECUÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	57
TABELA 10: RESULTADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS PERTENCENTES AO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	59
TABELA 11: CARACTERÍSTICAS DO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	62
TABELA 12: ATIVO NÃO CORRENTE	64
TABELA 13: DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	67
TABELA 14: PROCESSOS JUDICIAIS DE NATUREZA LABORAL EM CURSO	72
TABELA 15: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	74
TABELA 16: GASTOS: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	76
TABELA 17: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	79
TABELA 18: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA DE GASTOS COM PESSOAL	80
TABELA 19: BALANÇO	84
TABELA 20: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS	85
TABELA 21: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO ORÇAMENTADO E APURADO	91
TABELA 22: RESULTADO NEGATIVO OBTIDO COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS: 2012 – 1.º SEMESTRE DE 2017	107

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	24
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	25
FIGURA 3: PONTO DE SITUAÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO, A 30 DE JUNHO DE 2017	27
FIGURA 4: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES LÓIOS E FLORES SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	29
FIGURA 5: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES SÃO BENTO DA VITÓRIA, VITÓRIA, MISERICÓRDIA E D. LOPO SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	30
FIGURA 6: PLANTA DA OPERAÇÃO SANTA CLARA	31
FIGURA 7 EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA 40 IMAGENS DE 40 ANOS DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO” – DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	37
FIGURA 8: REUNIÃO DA REDE DE PATRIMÓNIO MUNDIAL DE PORTUGAL	40
FIGURA 9: PROJETO “O MEU PORTO É PATRIMÓNIO MUNDIAL” – VISITAS AO CHP	41
FIGURA 10: IMAGENS REFERENTES À REUNIÃO DO PROJETO “2ND CHANCE” NA CIDADE DO PORTO	43
FIGURA 11: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO	76
FIGURA 12: CARACTERIZAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ATUAIS	96

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1 - SÍNTESE DO GRAU DE COMERCIALIZAÇÃO/ARRENDAMENTO DE FRAÇÕES REABILITADAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	50
GRÁFICO 2 - EVOLUÇÃO DA TAXA EURIBOR ASSOCIADA AO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	63
GRÁFICO 3 - EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE	69
GRÁFICO 4 - EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE – REABILITAÇÃO URBANA	69
GRÁFICO 5 - RENDIMENTO E RESULTADO ASSOCIADO À VENDA DE FRAÇÕES/PRÉDIOS	74
GRÁFICO 6 - PROCESSOS DE LICENCIAMENTO: 3º TRIMESTRE DE 2016 E 2017	75
GRÁFICO 7 - COMPARAÇÃO ENTRE A DESPESA PAGA E ORÇAMENTADA	92
GRÁFICO 8 - COMPARAÇÃO ENTRE A RECEITA ORÇAMENTADA E A RECEITA OBTIDA	93
GRÁFICO 9 - RECEITAS, DESPESAS E EXCEDENTE	95

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABC** – Área Bruta Construída
- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reversão 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*)

SA

RL

J

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE ATIVIDADES

O Relatório de Atividades do terceiro 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 candidatos, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas no Morro da Sé. Relativamente à Operação A, no 3º trimestre de 2017, concluiu-se o processo de receção provisória. Assim, para que este conjunto de 3 apartamentos e 1 espaço comercial possam ser postos em arrendamento, falta apenas concluir o processo de ligações de ramais de eletricidade e de gás.

Atualmente, a única operação em curso é a Operação C.

As Operações D e I continuam em fase de preparação.

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste período, aprovou-se e teve início a intervenção de Demolições, Escavações e Contenções Periféricas e deu-se continuidade à análise do Projeto de Arquitetura do empreendimento, realizando-se diversas reuniões com o promotor.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 92 alvarás de obra, 40 alvarás de utilização, foram ainda rececionados 1323 requerimentos e 261 processos.

Registaram-se também 61 obras iniciadas e 75 obras em curso, contando-se um acumulado de 286 obras concluídas.

Já 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 340 transações realizadas no terceiro trimestre de 2017, no território da antiga ACRRU, representando

um valor de mais de 119 milhões de Euros. Mais se expõe que a ARU CHP representa 20% do número de transações (68 no total) e 23% do valor transacionado (26.954 milhões de Euros)

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou durante o terceiro trimestre de 2017, um total de 660 atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado 30% do total e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos 70%.

Foram várias as visitas realizadas durante este período, sendo de destacar, a de dois grupos 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 continuidade 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.

Em relação ao projeto AtlaS.WH, foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura ao projeto. Atualmente estão a ser preparadas melhorias para a boa execução do mesmo, em colaboração com o Departamento da Cultura da CMP e os restantes parceiros.

24

RL

7

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o terceiro 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 ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Assim, durante o período de referência deste relatório, 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 de 135.553,27 €.

Ainda, e tendo em consideração o peso do investimento acumulado, importa realçar que o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas ficou concluído neste período, quer económica, quer financeiramente, com a transmissão de propriedade das últimas frações reabilitadas resultantes para o Parceiro Privado (de acordo com o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana), verificando-se, assim, um resultado económico final negativo em 4.610.631,14€, sendo o mesmo, no entanto, inferior ao estimado no exercício de 2012 para efeito do registo de imparidades, 5.509.993,25€.

Com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado ainda pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€¹, associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento 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 terceiro trimestre o valor aproximado de 874.500€.

¹ Montante inclui Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

De facto, tendo em consideração as atuais perspetivas, estima-se que no final do ano de 2017 a Sociedade registe um resultado positivo de cerca 404.000€, permitindo, assim, uma melhoria do capital próprio face ao registado no final de 2016.



RL



I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 3.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, até ao terceiro 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, nos primeiros três trimestres de 2017, 92 alvarás de obra e 40 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1323 requerimentos e 261 processos.

Registaram-se também 61 obras iniciadas e 75 obras em curso, contando-se um acumulado de 286 obras concluídas.

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 acesse 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), até ao 3º 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).



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

© PORTO VIVO SRU (2012)

|| 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 Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU / BEI.

✍

RL

jr



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

© Porto Vivo, SRU (2012)

3.1.1. Operação Sé

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 mais do que uma candidatura por pessoa. No dia 16 de Junho, na presença do Senhor Ministro do Ambiente e Senhor Presidente da câmara Municipal do Porto, entre outras individualidades e público em geral, foram entregues as chaves das diversas frações arrendadas.

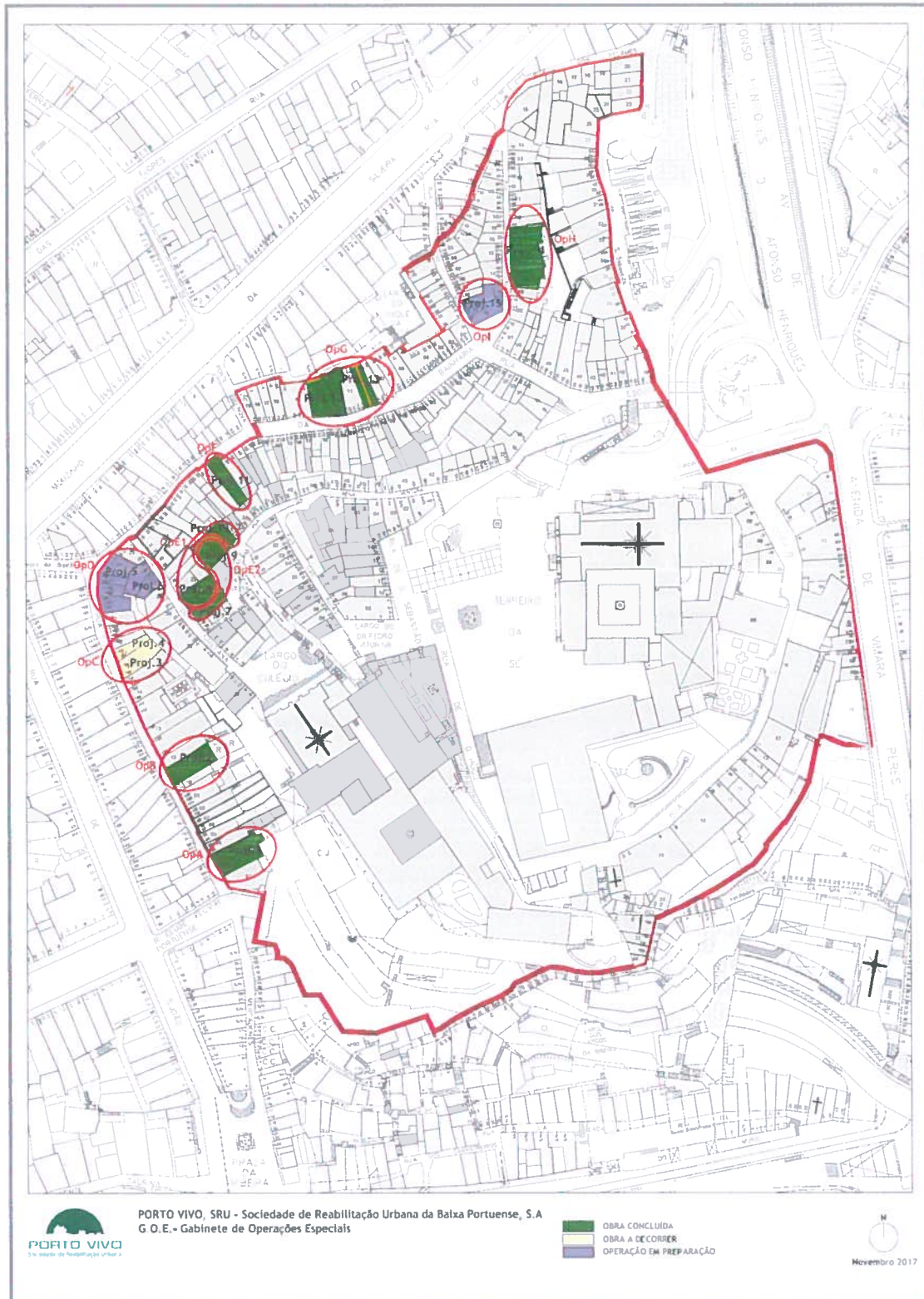
Relativamente à Operação A, no 3º trimestre de 2017, concluiu-se o processo de receção provisória. Assim, para que este conjunto de 3 apartamentos e 1 espaço comercial possam ser postos em arrendamento, falta apenas concluir o processo de ligações de ramais de eletricidade e de gás.

Quanto à Operação C, é agora a única que ainda se encontra em curso.

As Operações D e I continuam em fase de preparação.

Importa ainda salientar, o encerramento das negociações com a “Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.”, tendo-se chegado a um entendimento quanto às divergências que existiam no âmbito da realização da empreitada da Operação G, relativamente a atrasos na conclusão da obra.

Handwritten marks: a scribble, the letters 'RL', and a stylized signature 'J'.



© PORTO VIVO, SRU (2016)

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

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

Tabela 1: Estado-da-Arte, a 30 setembro de 2017, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

Handwritten initials/signature

3.1.2. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, essencialmente, 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.

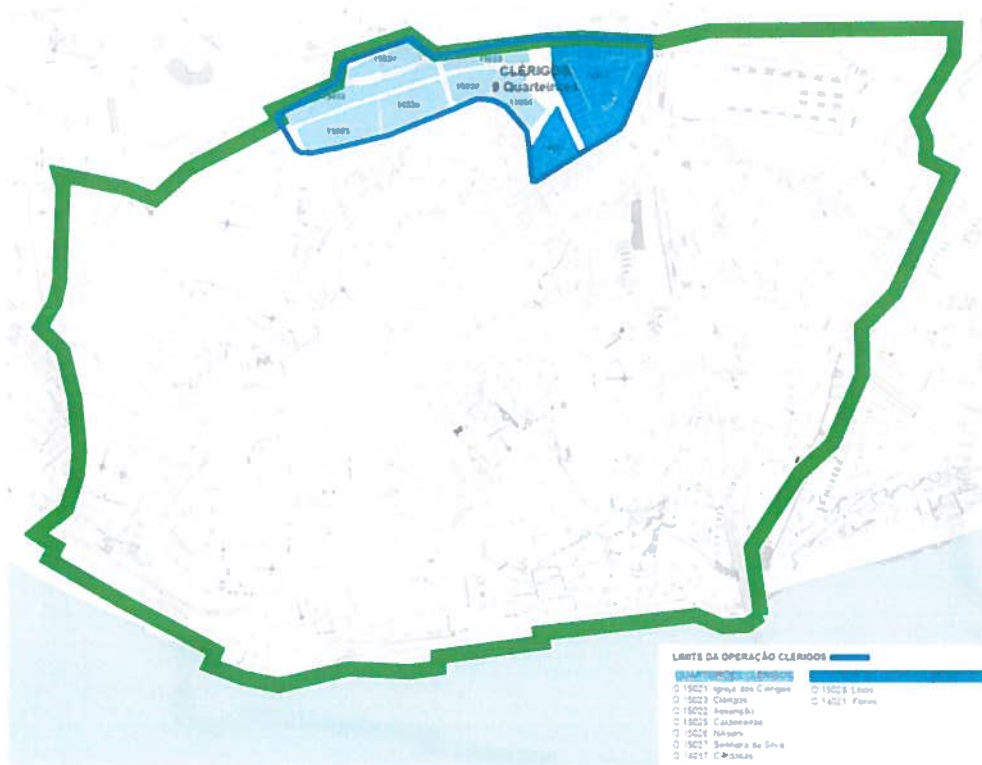


Figura 4: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

© PORTO VIVO, SRU (2016)

3.1.3. Operação Vitória

A Operação Vitória está integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico e 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

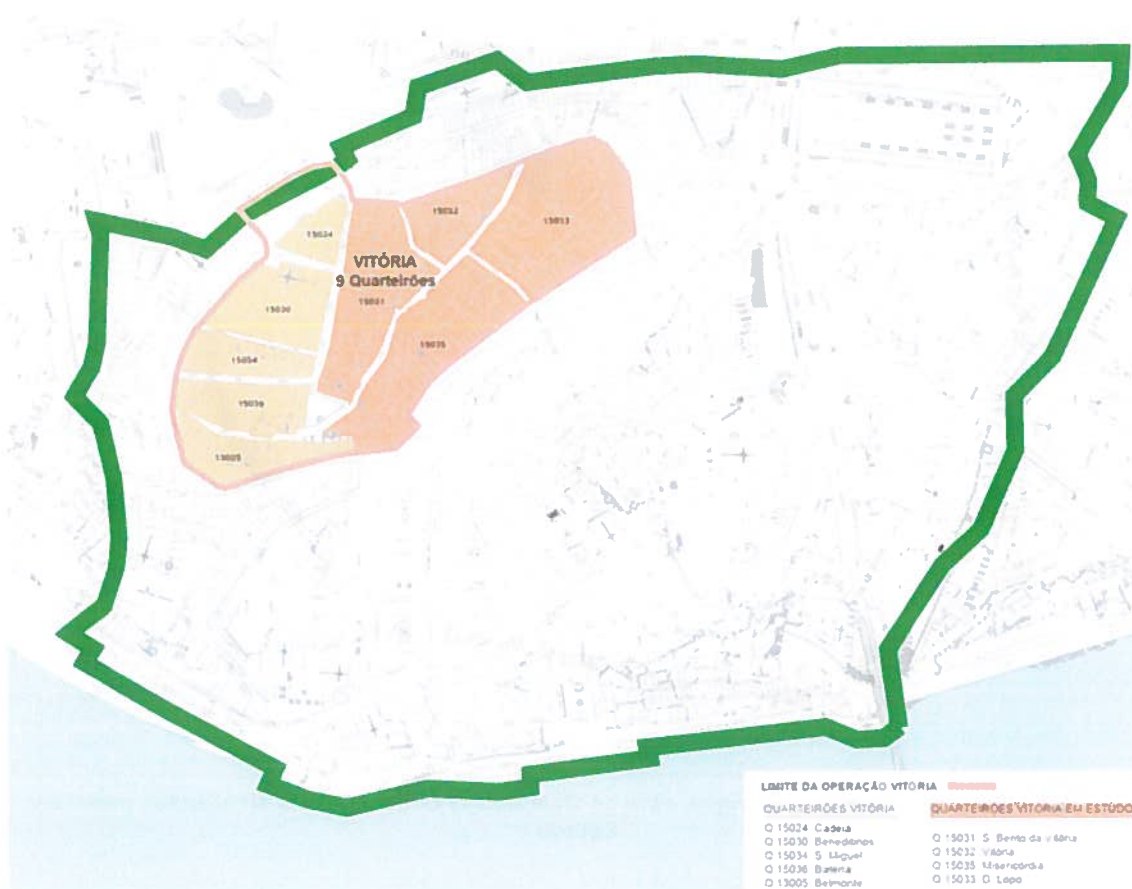


Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

3.1.4. Operação Santa Clara

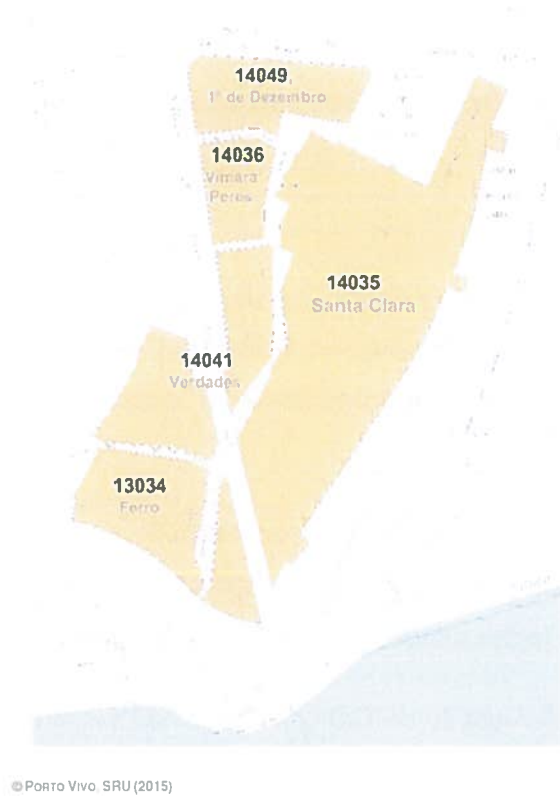


Figura 6: Planta da Operação Santa Clara

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 semestre 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.

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.

Em março realizou-se no Porto a reunião de parceiros internacionais do Projeto, onde foi apresentado o ponto da situação do projeto.

Já no decorrer do terceiro trimestre deste ano, continuou-se a trabalhar com a rede de parceiros nacionais – Câmara Municipal do Porto / Ambiente e Via Pública, Agência de Energia do Porto, Escola Superior de Artes do Porto / Departamento de Arquitetura, Faculdade de Engenharia e Critical Concrete, na concretização dos objetivos do Plano

de Ação que se está a desenvolver no âmbito do Projeto URBACT – Waiking Up the Sleeping Giants, bem como, os projetos que cada um dos parceiros representa.

3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste período, aprovou-se e teve início a intervenção de Demolições, Escavações e Contenções Periféricas e deu-se continuidade à análise do Projeto de Arquitetura do empreendimento, realizando-se diversas reuniões com o promotor.

Em virtude da conclusão da obra de reabilitação da parcela 27, no exercício de 2015, na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, foi, também, 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 da obra de reconstrução deste conjunto de frações que se incluem no empreendimento Pátio Luso.

3.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

De acordo com a Tabela 2, no terceiro trimestre de 2017, contabilizaram-se 30 alvarás de obra e 16 alvarás de utilização, o que corresponde a um incremento de 11% no número de alvarás de face ao período homólogo de 2016.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
3.º Trimestre 2016	27	18	351	47
3.º Trimestre 2017	30	16	441	87
Δ %	11%	-11%	26%	85%

Tabela 2: Resumo da Atividade de Licenciamento – 3º trimestre 2017

Foram ainda rececionados um total de 441 requerimentos e 87 processos.

De salientar ainda, a atividade acumulada, até 30 de setembro do corrente ano, onde foram registados, 92 alvarás de obra (dos quais, 87 faturados), 40 alvarás de utilização (dos quais, 38 faturados), 1323 requerimentos e 261 processos.

Neste trimestre, foram identificadas 6 obras com trabalhos a decorrer sem licença ou em desconformidade com o projeto, tendo sido aplicadas as devidas medidas de tutela de legalidade.

Do acompanhamento efetuado, ao longo dos três primeiros trimestres de 2017, registaram-se 61 obras iniciadas e 75 obras em curso. Até 30 de setembro de 2017, contava-se um acumulado de 286 obras concluídas, 36 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 340 transações realizadas no terceiro trimestre de 2017, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 119 milhões de Euros, conforme apresentado na Tabela 3.

Em termos acumulados, durante os três primeiros trimestres de 2017, realizaram-se 768 transações, num total de cerca de 245 milhões de Euros.

Localização	2016		2017		Variação Homóloga		Total 2007 - 3T2017	
	3º Trimestre		3º Trimestre		N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)
	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)				
Antiga ACCRU	86	30.545.354	340	119.882.071	295%	292%	2987	714.332.985
ARU CHP	58	18.666.560	68	26.954.372	17%	44%	1622	388.452.999
Peso da ARU CHP	66%	61%	20%	23%			54%	54%

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

No que diz respeito à ARU CHP, esta representa 20% do número de transações (68 no total) e 23% do valor transacionado (26.954 milhões de Euros).

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	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{109}{120} * 100 = 91\%$
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	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{58}{64} * 100 = 91\%$
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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{4}{15} * 100 = 26\%$
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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{31}{41} * 100 = 76\%$
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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{15} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Media 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	$\frac{\sum_{t=0}^n n.^\circ \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.365}{109} = 12,6$

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

4. Intervenção Imaterial

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

|| 4.1. Loja da Reabilitação Urbana

No terceiro trimestre de 2017, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 660 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2016 3º Trimestre	2017 3º Trimestre
Informações Gerais e Património	181	198
Incentivos e Financiamento	605	462
Total	786	660

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

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou 30% do total, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos à reabilitação representou 70%.

|| 4.2. Divulgação do Projeto

Durante os três primeiros trimestres 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 7 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”, foram realizadas 2 visitas a 44 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 a 13 técnicos de um município holandês.

Efetou-se uma apresentação do trabalho da Porto Vivo, SRU e visita a alunos da Universidade de Dundee;

Destaca-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 4 sessões. A iniciativa tem como objetivo principal realçar a importância da classificação atribuída pela UNESCO ao Centro Histórico do Porto enquanto bem único e insubstituível. Neste contexto, são desenvolvidas atividades dentro e fora da escola para promover a consciência sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como para criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

O ano letivo 2016/2017 foi o quinto consecutivo do projeto "O meu PORTO é Património Mundial" e envolveu 783 alunos e 21 professores de 16 escolas.

Relativamente a participações na comunicação social, durante os três primeiros trimestres de 2017, realizou-se uma entrevista, ao Jornal de Notícias e foram também publicadas 152 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias, Público, Correio da Manhã, Destak, Revista Punkto, e Vida Imobiliária, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja CM Jornal, Dinheiro Vivo, Expresso, Diário de Notícias, Jornal Economico, Jornal de Notícias, Notícias ao Minuto, Observador, idealista., RTP, TVI 24, SIC Notícias, Construir, Porto Canal, Sapo 24, Lusa, Radio Nova, CMP, Vida Imobiliária, Viva Porto, Casa Sapo, Diário Imobiliário, Porto Canal, Ovar Novos Rumos, Santa casa da Misericórdia do Porto, APPII (Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários), Ambitur, Revista Sábado, Impala News, Revista AICEP (Agência para o Investimento e Comércio Extremo de Portugal), ZAP.aeiou, Porto 24, Porto Net da universidade do Porto, Magazine Imobiliário, Revista Construir, Sapo Lifestyle, Revista VIP e no site de candidatura à presidência da Câmara Municipal do Porto Rui Moreira 2017.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de 17, sendo que onze foram realizadas na cidade do Porto, e as restantes distribuíram-se por Santiago de Compostela, Berlim, Alto Douro Vinhateiro, Dubrovnik, Gijon e Génova.

Conferências, Seminários e Workshops

- 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;
- Participação na 13ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro;
- Participação em 19 de setembro na 14ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, organizada pela Comissão Nacional da UNESCO, que decorreu no Ministério dos Negócios Estrangeiros.
- Participação no *workshop* "Caracterização e modelação do edificado", no dia 29 de setembro, nas instalações da OPO-LAB, no Porto.

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 47 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 pela 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;
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU ao Prof. Rossbach e 23 alunos da Universidade de Chatham, Pittsburgh;
- Apresentação sobre as intervenções e áreas de atuação da Porto Vivo, SRU a alunos da Universidade de Dundee;

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

Na presente secção, destaca-se os 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 período de referência deste relatório, tendo em vista recolher a informação necessária à Monitorização efetuou-se o registo fotográfico dos edifícios e registo em tabela, do estado de conservação, ocupação, usos, indústrias criativas e obras em curso. O trabalho insere-se no Plano de Ação do Plano de Gestão, que visa a atualização e manutenção de todo o processo de recolha, análise e diagnóstico do Sistema de Monitorização, de acordo com o estabelecido no contrato celebrado entre a CMP e a Porto Vivo, SRU.

Foi efetuada, igualmente, a análise dos indicadores referentes a 2016, 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.



Figura 8: Reunião da Rede de Património Mundial de Portugal

© PORTO VIVO, SRU (2017)

A convite da Comissão Nacional da UNESCO e no âmbito da Rede de 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.

Ainda no âmbito da Rede do Património Mundial de Portugal, importa salientar a participação na 13ª Reunião, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro que se realizou a bordo de um antigo Barco Rabelo numa viagem entre Pinhão e Pocinho e na 14ª Reunião, que decorreu no Ministério dos Negócios Estrangeiros.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU efetuou 3 visitas e 1 sessões em sala de aula, envolvendo 90 alunos e 6 professores.



© Porto Vivo, SRU (2017)

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

Neste período, efetuou-se ainda uma análise dos edifícios licenciados pela Porto Vivo, SRU desde 2011 com a identificação do número de Alvará de Obras e do alvará de utilização. Foi ainda contabilizado o número de licenciamentos destinados a alojamento local, apartamentos turísticos e habitação.

Enquadra-se ainda neste Gabinete, o trabalho de Gestão da Área Urbana, em parceria com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, através de visitas periódicas com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização.

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 1ª 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 1ª reunião bi-/trilateral em Génova, Itália sobre o tema “Managing “reactivated” buildings/sites: Legal agreements between municipalities and civic associations about use of buildings; regularisations 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

Durante o mês de Junho, realizaram-se mais duas reuniões no âmbito do projeto “2nd Chance”. Entre os dias 1 e 3 em Dubrovnik e entre os dias 27 e 30 em Gijon. Em Dubrovnik foram discutidos modelos alternativos de financiamento deste tipo de projetos e em Gijon cada parceiro fez uma apresentação das linhas gerais do seu Plano de Ação Local e da forma como têm evoluído.

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 quadro da gestão desses territórios.

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.

Em maio de 2017 foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura projeto AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020.

Durante o 3º trimestre, foi elaborada a revisão de toda a metodologia e distribuição de tarefas entre as cidades parceiras – Florença, Santiago de Compostela, Bordéus e Edimburgo.

Handwritten initials and a signature: a stylized signature at the top, followed by the letters 'RL' and a vertical line with a hook at the bottom.

|| 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, por um lado no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008 e por outro na participação da AdE no Projecto 2nd Chance e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

|| 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.

No 3º trimestre de 2017, a Porto Vivo, SRU, na qualidade de associada, participou na Assembleia Geral da ADDICT, onde foram aprovadas as Contas de 2016 e nomeados dois novos representantes para a Direção, um dos quais, o Arq.to Paulo de Queiroz Valença em representação desta Sociedade. Foi ainda proposta uma estratégia para reativar e dinamizar a Associação através do reforço de um Fundo Social, por parte dos associados.

Esta estratégia foi aprovada pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, estando agora a Direção da ADDICT a tomar as medidas necessárias para a sua concretização.

6. Síntese Final

O Relatório de Atividades do terceiro 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.


R.L.
J

II - RELATÓRIO DE CONTAS DO 3.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 os três primeiros trimestres 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€³). 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 874.500€.

Adicionalmente, destaca-se a alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova 50/54, cujo valor de venda, 525.000€, além de permitir um encaixe financeiro significativo⁴, traduziu-se na obtenção de um resultado positivo de aproximadamente 367.000€.

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

³ Valor exposto na Tabela 7: Necessidades de Tesouraria, constante na página 71 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017.

⁴ Apesar de a Sociedade só ter recebido 50% do valor de venda do imóvel, até final do ano esta receita representará cerca de 10% do valor orçamentado para 2017.

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

2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo dos três primeiros trimestres 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 135.553,27€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que se 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 frações⁵, das quais 28 são frações habitacionais e 11 são destinadas a espaços comerciais, foram analisadas, durante o primeiro trimestre de 2017, 1.738 candidaturas apresentadas, tendo-se obtido uma taxa de elegibilidade das mesmas de 78,5%. A celebração da totalidade dos trinta e nove contratos permitirá a obtenção de rendas mensais no total aproximado de €10.600€.

Não obstante o peso do processo de intervenção no Morro da Sé, realça-se 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€⁶, conforme se pode verificar na Tabela 6: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, apresentada seguidamente. De realçar que todas as

⁵ 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.

⁶ 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.

frações pertencentes a este empreendimento foram já alienadas e/ou transmitidas a antigos proprietários e arrendatários ou ao Parceiro Privado (no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana⁷), estando este processo de intervenção finalizado ao nível financeiro e económico⁸.

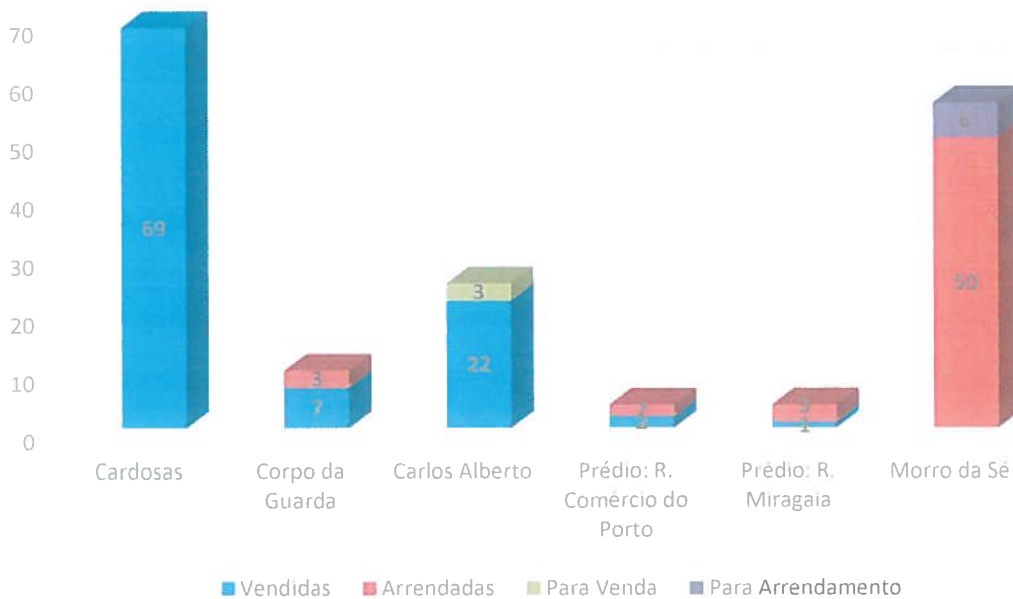


Gráfico 1 - Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção⁹

⁷ Uma vez que foi ultrapassado o período correspondente ao direito de comercialização por parte do Parceiro Privado (1 ano após a emissão da licença de utilização) para as últimas frações em processo de alienação (C e AU), a Sociedade transmitiu a posse das mesmas para o mesmo pelo montante de 599,337,52€, correspondente a 50% do valor de avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (constituída por três peritos avaliadores), de acordo com o estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do correspondente Contrato de Reabilitação Urbana.

⁸ Apesar de se encontrar a decorrer um processo judicial com o proprietário da parcela 36 deste Quarteirão, por alegados prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e no decurso, das obras realizadas, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana as prováveis responsabilidades da Sociedade serão imputadas ao Parceiro Privado.

⁹ Apesar de se encontrar 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, conforme apresentado no ponto 3.1 Ativo não Corrente.

Handwritten initials: RL and a signature.

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas pertencentes às diferentes áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, por alienar, três frações, todas destinadas a escritórios, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, a Sociedade tem ainda 6 frações por arrendar pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Área de intervenção	Ativo Corrente					Ativo Não Corrente					Resultados da Venda	Resultados da Venda	
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas / Permutadas (2)	Imparidades (3)	Custo das Frações Arrendadas (4)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)	Amortizações (9)	Imparidades (10)			Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (8) - (9) - (10)
Quarteirão Carlos Alberto	4.615.742,07	4.406.705,86	-	-	209.036,21	295.272,58	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.855.324,22	13.855.324,22	-	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.237.731,64	-	951.799,99	-	-3.777,64	-	385.054,00	22.739,92	-	544.006,07	110.012,28	186.130,70
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	7.783.578,19	80.299,70	1.488,48	3.951.136,77	3.750.653,24	35.299,70	11.176,45	-	62.690,19	54.214,11	3.845.408,92	64.956,85	-
Prédio: R. Miragaia	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	-	10.071,44	-	241.914,57	30.440,03	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	6.464,41	-	178.233,00	18.762,04	-
Total	34.617.544,52	25.300.819,12	1.488,48	5.339.620,18	3.959.689,45	-4.518.980,20	11.176,45	385.054,00	101.965,96	54.214,11	4.809.562,56	224.173,20	186.130,70

(unidade: euros)

Notas:

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

Tabela 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 dos três primeiros trimestres 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 ¹⁰	Obras ¹¹	Outros Gastos ¹²
Morro da Sé	45.000,00	40.760,06	229.459,80	25.330,09
Q. Cardosas	599.337,52	-	-	2.262,28
Q. Corpo da Guarda	266.100,00	26.894,96	-	2.214,87
Q. D. João I	-	-	-	258,00
Q. Carlos Alberto	110.728,44	-	-	2.217,24
R. Miragaia	-	9.109,84	-	622,95
R. Comércio do Porto	-	6.526,40	-	829,13
Total	1.021.165,96	83.291,26	227.917,38	35.276,98

(unidade: euros)

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

A acrescer a estas áreas de intervenção releva-se, ainda, neste período, a venda do prédio sito na Rua Ponte Nova, pelo valor de 525.000€, correspondendo esta operação a um resultado económico positivo de 367.351,98€, na medida em que a mesma estava

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² Inclui, entre outras, os gastos inerentes a assessoria jurídica, condomínio e a seguros.

contabilizada no Ativo da Sociedade (desde a sua constituição, e através da entrada de capital efetuada pelo Município do Porto) pelo valor de 157.648,02€.

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 além de ter intervindo como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, foi responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais.

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 energética¹³.

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 sido, neste caso, responsável pela aquisição dos imóveis necessários. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstancia 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, estando a ser ponderada, no entanto, a continuidade do modelo da intervenção referente à criação da Unidade de Alojamento Turístico, dadas as atuais condições de mercado.

o Valorização da Imagem e da Eficiência Energética

Até final do terceiro 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.

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

¹³ 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.

cerca 437.000€¹⁴, sendo que a transferência da diferença comparativamente ao já recebido está dependente da aprovação por parte da Autoridade de Gestão do relatório final apresentado.

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 30.06.2017	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Participação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.881,15	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

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 período em análise foi contabilizado um investimento no valor total de 135.553,27€ 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 período, nomeadamente, no que respeita às sondagens arqueológicas, aos serviços de arquitetura e engenharia e às empreitadas de reabilitação. Conforme se pode verificar, com exceção dos associados às operações A, C e D, os restantes contratos encontram-se

¹⁴ 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 participações contribuem negativamente para o mesmo, não tendo, deste modo, impacto direto no nível do resultado apurado.

Handwritten initials and signature:
RL
[Signature]

em fase de finalização.

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 Edificado	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	Struconcept, Lda. – Consultores de Engenharia (Operações A, E2, H)	59.282,50	60.337,52	74.215,15	101,78%
	Strain – Consultores de Engenharia, Lda. (Operações C, F)	30.750,00	31.550,00	36.008,25	102,60%
	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%
Empreitada de Reabilitação	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. <i>Trabalhos a Mais: 67.056,32€</i> (Operação A)	351.181,84	305.528,08	323.859,77	87,00%
	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. <i>Trabalhos a Mais: 28.799,40€</i> (Operação C)	428.799,41	169.301,98	179.460,10	39,48%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. <i>Trabalhos a Mais: 2.100,00€</i> (Operação E2)	452.600,01	423.453,66	449.515,53	93,56%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. (Operação G)	747.854,88	740.508,13	784.938,62	99,02%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. <i>Trabalhos a Mais: 29.808,05€</i> (Operação H)	709.808,06	708.405,71	750.910,05	99,80%
Total		2.925.263,37	2.562.139,75	2.750.264,72	87,59%

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

2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores

a) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, sete foram já vendidas, sendo que uma das quais foi alienada em junho, pelo valor de 266.100€ e com um resultado económico positivo de 95.253,90€, estando as restantes três em processo de arrendamento¹⁵ e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 544.006,07€. Apesar de representarem neste período um encargo de 2.214,87€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, adicionalmente, um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 26.894,96€.

De um modo global, a Sociedade registou com a alienação das vendas um resultado positivo total de 182.353,06€¹⁶.

2.1.1.3. Operação Clérigos

a) Quarteirão das Cardosas

Durante os três primeiros trimestres de 2017, a Sociedade finalizou o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas, através da transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, e pelo valor global de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor da avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (composta por três peritos

¹⁵ 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.

¹⁶ 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 das frações que se encontravam arrendadas, positivo em 186.130,70€.

avaliadores¹⁷). Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 3.149,84€, tendo em consideração que, para efeitos de apuramento das respetivas imparidades no final do exercício 2016, se estimou um custo superior a suportar com o processo de reabilitação das mesmas¹⁸.

De um modo global, esta intervenção apresenta um resultado negativo para a Sociedade de 4.610.631,14€, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Ano de Venda	Custo Total	Valor de Venda ^{a)}	Resultado							
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	Final	
2012	-	100 000,00	100 000,00	-	-	-	-	-	-	100 000,00
2013	3.332.788,40	2.402.610,00	-1 188.493,67	258.315,27	-	-	-	-	-	-930.178,40
2014	5.089.016,88	3 001.084,00	-2 698.563,57	289.337,97	321.292,72	-	-	-	-	-2 087.932,88
2015	2.235.794,63	1 538 187,50	-1 034.876,96	-25 945,05	236 944,93	126 269,95	-	-	-	-697.607,13
2016	1.971.004,25	1 370.000,00	-368.731,69	-28 378,85	-63 902,48	-259.594,77	119.603,54	-	-	-601.004,25
2017	993.246,00	599 337,52	-319 327,36	-25 947,84	-26 458,46	-130 612,24	105 287,58	3 149,84	-	-393 908,48
Total	13.621.850,16	9.011.219,02	-5.509.993,25	467.381,50	467.876,71	-263.937,06	224.891,12	3.149,84	-	-4.610.631,14

^{a)} O valor de venda corresponde a soma das contrapartidas recebidas pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, uma parte em numerário (100.000€) e uma parte em espécie (3 frações entregues a proprietários e arrendatários, em cumprimento dos acordos celebrados), acrescidas ainda de 50% do valor de comercialização das frações reabilitadas ou do valor de avaliação das mesmas.

Tabela 10: Resultado do Processo de Reabilitação dos Empreendimentos pertencentes ao Quarteirão das Cardosas

¹⁷ Um perito avaliador nomeado pela Porto Vivo, SRU, um perito avaliador nomeado pelo Parceiro Privado e um perito independente nomeado por ambos os peritos

¹⁸ Foi estimado um custo de reabilitação das frações C e AU no valor de 996.395,84€, sendo que o mesmo totalizou o montante de 993.246€.

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. AIP Aliados

a) Quarteirão D. João I

Ao longo do período de referência deste relatório, e no que respeita ao processo de reabilitação do Quarteirão D. João I, a Sociedade suportou despesas no valor total de 258€, referente a assessoria jurídica prestada no âmbito do processo expropriativo judicial referente às parcelas 1 e 2, montante que será reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portfolio Imobiliário”, de acordo com o estipulado na escritura de transmissão de propriedade das parcelas adquiridas ao longo dos anos.

2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

b) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o período em análise, a alienação das frações E, F, H e I 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 110.728,44€, permitiu, além da obtenção da respetiva receita, um resultado económico positivo de 24.085,10€, tendo em consideração o nível de custos suportados pela Sociedade com a aquisição das mesmas.

De modo resumido, neste empreendimento, a Sociedade obteve um resultado positivo acumulado de aproximadamente 295.300€.

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€¹⁹, apresentava, no final do primeiro semestre 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).	875.392,47
Hipotecas²⁰	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.	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 líquidos.	8.552.006,60
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.	458.264,19
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	15.056,06

¹⁹ O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = “Utilização Total: 8.552.006,60€” – “Recuperação do Investimento: 458.264,19€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 15.056,06€” + “Saldo dos Depósitos – IGCP: 2.691.201,52€”.

²⁰ Valores respeitantes aos montantes de aquisição. De notar que a 22 de junho de 2017, e mediante a necessidade de cancelar a hipoteca da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo, tendo em vista a transmissão de propriedade de uma fração resultante do processo de reabilitação da operação G pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, o IHRU comunicou a respetiva autorização, não obstante a constituição de hipoteca sobre as frações A, B e C, operação esta que se prevê realizar ainda no terceiro trimestre de 2017.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Saldo dos Depósitos - IGCP ²¹	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.	2.691.201,53
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial ²²	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).	2.192,07

Tabela 11: Características do Desembolso do IHRU/BEI

Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor²³ 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.

²¹ Inclui o valor de 1,3M€ aplicado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo).

²² 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 foi informada de qual o respetivo entendimento destas entidades.

²³ 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).

Handwritten initials and signature:
RL
J

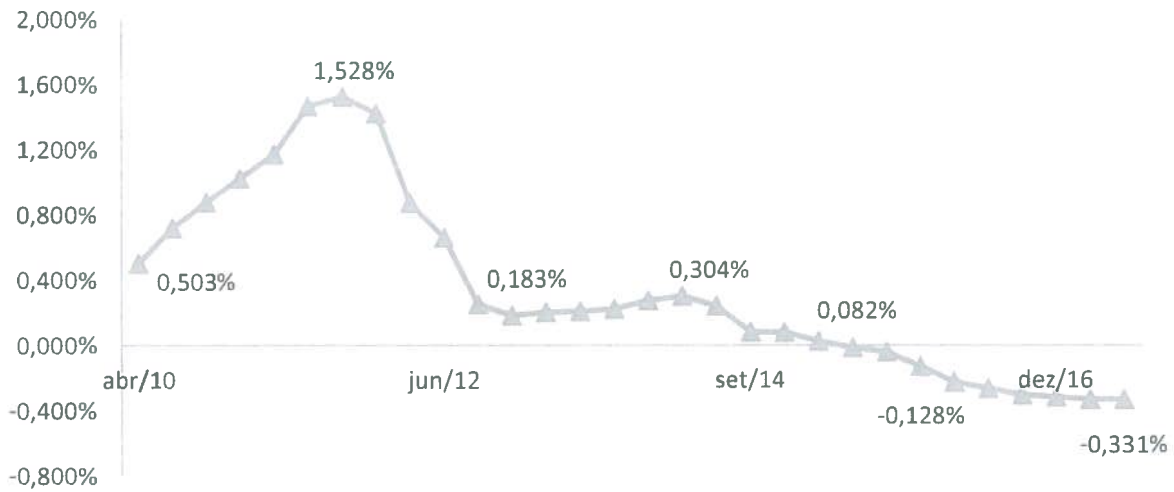


Gráfico 2 - Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

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 824.000€). Releva-se, no entanto, que, não estando prevista a obtenção futura de rendimentos financeiros significativos²⁴, 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 cerca de 29.800€, e dada a taxa de ocupação das 39 frações incluídas no concurso para arrendamento, a Sociedade poderá obter, adicionalmente, rendas no valor estimado total de 57.220,22€, sendo tais montantes suficientes para colmatar os juros totais previstos a pagar neste ano, no montante global de 44.977,73€²⁵.

²⁴ 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€.

²⁵ Tendo em consideração o valor negativo apresentado pela taxa Euribor a 3 meses, cuja tendência, no primeiro semestre 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.

3. Situação Patrimonial

3.1. Ativo não Corrente

Apresenta um acréscimo de aproximadamente 2.130.000€ comparativamente ao saldo registado no final do período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela passagem de Frações das Operações E2, G e H do Morro da Sé para Propriedades de Investimento de acordo com o discriminado na tabela seguinte:

Rubrica	30.09.2016	30.09.2017
Ativos Fixos Tangíveis	21.193,88	13.390,43
Equipamento Básico	18.621,11	12.205,09
Equipamento Administrativo	2.450,04	1.167,81
Outros Ativos Fixos Tangíveis	122,73	17,53
Propriedades de Investimento	3.316.048,97	5.457.349,09
Fração A - Rua das Flores	659.475,87	647.786,53
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	245.694,55	241.914,57
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	926.143,46	544.006,07
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	181.003,46	178.233,00
Operação B – Morro Sé	418.326,13	358.298,16
Operação E1 – Morro Sé	643.134,72	637.137,28
Operação F – Morro Sé	242.270,78	238.543,54
Operação E2 – Morro Sé	-	598.061,05
Operação H – Morro Sé	-	1.005.855,74
Operação G – Morro Sé	-	1.007.513,51
Ativos Intangíveis	3.377,77	482,54
Total	3.340.620,62	5.471.222,06

(unidade: euros)

Tabela 12: Ativo Não Corrente

|| 3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final terceiro trimestre de 2017 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3.972.961,94€, verificando-se um decréscimo de cerca 3.095.907,35€ face ao montante registado no período homólogo de 2016 (7.068.869,29€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, com principal destaque para as frações B, C e AU pertencentes 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, bem como pela passagem de Frações das Operações E2, G, e H, do Morro da Sé, de inventários para Propriedades de Investimento.

3.2.2. Clientes

Com um saldo final de 268.108,87€, a conta de Clientes traduz, principalmente o valor de 262.500€ a pagar até final do ano pelo comprador do prédio sito na Rua Ponte Nova, conforme estipulado na respetiva escritura de compra e venda, tendo ficado, no entanto, esta comercialização sujeita à condição suspensiva do pagamento integral do preço.

Apesar de apresentar um peso diminuto no total desta rubrica, encontra-se ainda pendente de recebimento o montante total de 1.845€ a pagar pelos parceiros do Programa Viv'a Baixa, bem como 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, regista-se um acréscimo de 6.527,80€ relativamente ao período homólogo de 2016, atingindo um valor total de 59.621,00€. Nesta rubrica, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta.

3.2.4. Outros Créditos a Receber

O total apurado nas rubricas de Outros Créditos a Receber, 96.775,37€, 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_CH1).

3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 7.047.710,77€, contribuem as disponibilidades financeiras apresentadas na tabela seguinte, de acordo com a sua natureza.

Verifica-se, assim, que a Sociedade apresenta verbas associadas ao Desembolso do

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.

IHRU/BEI no total de 2.706.257,59€ (conforme explicado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), bem como fundos próprios²⁷ no valor global de 4.341.453,18€.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	37.220,55	2.691.201,53	2.728.422,08
Fundos Próprios	22.164,49	-	22.164,49
Desembolso IHRU/BEI	15.056,06	2.691.201,53	2.706.257,59
Gestão Corrente	6.059,90	4.313.228,79	4.319.288,69
Fundos Próprios/Alheios	6.059,90	4.313.228,79	4.319.288,69
Total	43.280,45	7.004.430,32	7.047.710,77

(unidade: euros)

Tabela 13: Disponibilidades Financeiras

De facto, e face ao registado no final do período homólogo de 2016, a Sociedade assiste a um acréscimo de cerca 3,05M€ das disponibilidades financeiras, justificado, principalmente, pela reposição dos prejuízos operacionais apurados nos exercícios de 2015, efetuada pelos Acionistas ao longo de 2016 e 2017, e no valor total aproximado de 1,517M€, pela cobrança, no 1º 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€²⁸, bem como pela obtenção de receitas associadas às vendas de frações pertencentes aos empreendimentos do Quarteirão Corpo da Guarda e Quarteirão das Cardosas e do prédio sito na Rua Ponte Nova, no total de 1,127M€.

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, a Sociedade mantém, atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões

²⁷ De realçar que, conforme apresentado na Figura 12: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais no ponto c. Resultado Orçamental do capítulo 3 Execução Orçamental, existem entidades que detêm fundos da Sociedade no valor de 3.547,54€.

²⁸ Não se considera o IVA neste total.

bancárias associadas às linhas de financiamento atuais²⁹, bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), sendo que tal movimentação de fundos (para o presente ano) foi já autorizada 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 3.335M€³⁰, que se vencerão neste ano.

|| 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do terceiro trimestre de 2016, o Passivo da Sociedade, no total de 13.152.446,74€, apresenta um ligeiro acréscimo de cerca 45.700€, explicado, principalmente, pelo aumento das provisões associadas aos processos judiciais de natureza laboral em curso. Importa ainda salientar o decréscimo da rubrica a fornecedores, derivado da transmissão de propriedade de frações reabilitadas a antigos proprietários e arrendatários, no âmbito do acordado em sede de expropriação das respetivas parcelas. No gráfico seguinte podemos ver a evolução do Passivo repartido pela Reabilitação Urbana e pela Estrutura.

²⁹ 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."

³⁰ Deste total, 1,3M€ correspondem a aplicações efetuadas com verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI, sendo o montante de 2,03M€ 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.

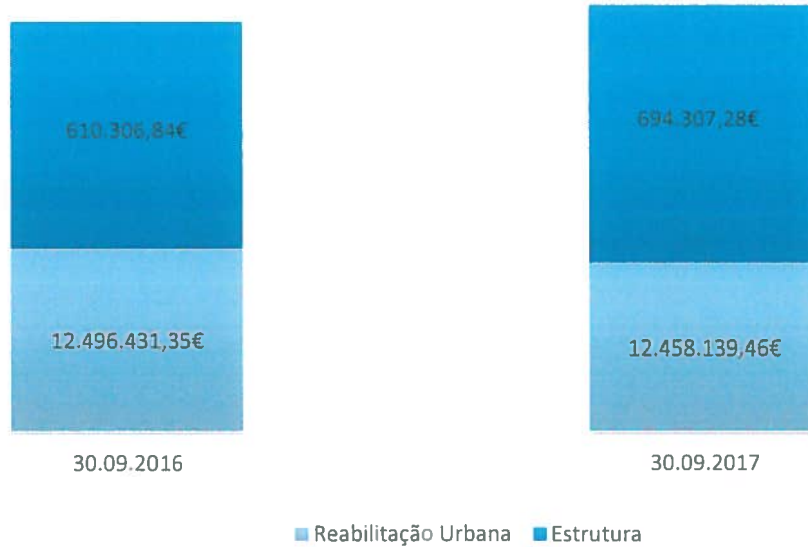


Gráfico 3 - Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 95% do Passivo apresentado no final do trimestre em análise, e correspondente ao saldo de 12.458.139,46€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um ligeiro decréscimo de sensivelmente 38.290,00€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016:

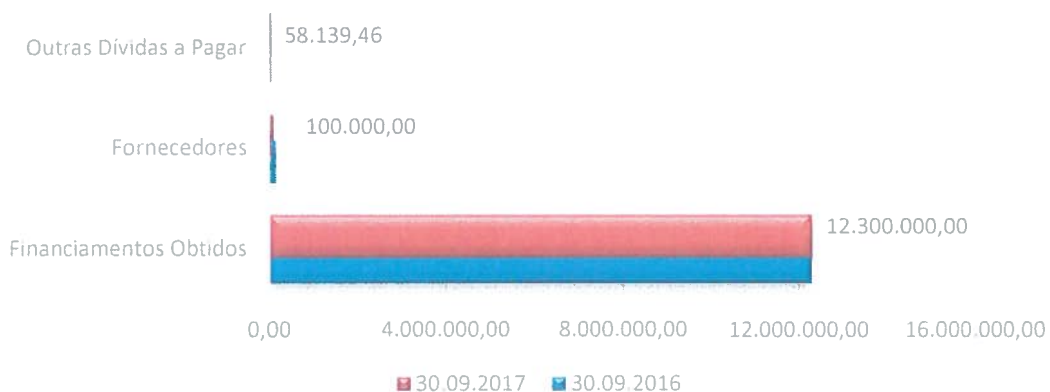


Gráfico 4 - Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

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

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado no exercício de 2016, bem como o valor das disponibilidades financeiras atuais, na data de aprovação deste relatório, a Sociedade já tinha solicitado autorização ao Ministério do Ambiente para proceder à amortização do financiamento bancário em 0,5M€, bem como do Desembolso IHRU/BEI em 236.000€, prevendo-se que até final do ano a mesma possa ser autorizada.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores, relativa à expropriação e aquisição de parcelas apresentou, no final do terceiro trimestre de 2017, o valor de 100.000€, 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.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 58.139,46€ 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 35.706,17€ 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 3: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente corresponde ao valor de 694.307,28€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado no final do terceiro trimestre de 2016 verifica-se um acréscimo destas dívidas de cerca 84.000,00€, justificado, principalmente, pelo nível de provisões registadas entre os períodos em análise.

➤ **Outras Dívidas a Pagar – 179.493,58€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 94.463,36€, e referentes à previsão de 3/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2018, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. 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 – 69.856,70€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações, bem como o 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 14: 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 e atualmente orçamentados em 502.000€.

4. Apuramento de Resultados

Importa referir que, pela primeira vez desde a sua constituição, a Sociedade apresenta neste semestre resultados positivos no valor aproximado de 874.500€, justificados, principalmente,

pelo nível das taxas de licenciamento cobradas e pelo resultado obtido com a alienação de frações/prédios, conforme melhor apresentado seguidamente. Realça-se, ainda, que se estima que no final do ano a Sociedade obtenha um resultado positivo de cerca 404.000€ (conforme apresentado no Plano de Atividades e Orçamento para 2018).

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.

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

Contabilizando o valor positivo de 1.049.208,99€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do período em análise regista uma melhoria de cerca 1,35M€ 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, no valor global de 2.798.962,78€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a alienação de frações/prédios, bem como as prestações de serviços associadas à emissão de certidões, a processos de vistorias e processos de licenciamento, 1.280.065,96€ e 1.518.896,82€, respetivamente.

Assim, e no que respeita às vendas³¹, as mesmas traduzem os rendimentos obtidos com a transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao Quarteirão das Cardosas para o Parceiro Privado, bem como com a comercialização das frações E/F/H/I pertencentes

³¹ A venda da fração F pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda está refletida na rubrica de Outros Rendimentos, conforme apresentado no ponto 4.1.5 Outros Rendimentos, tendo em consideração que a mesma, por estar arrendada, estava contabilizada na rubrica de Propriedades de Investimento e não em Inventários.

à parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto e do prédio sito na Rua Ponte Nova, e a permuta da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo, cujos montantes e resultados positivos associados estão representados no gráfico seguinte.

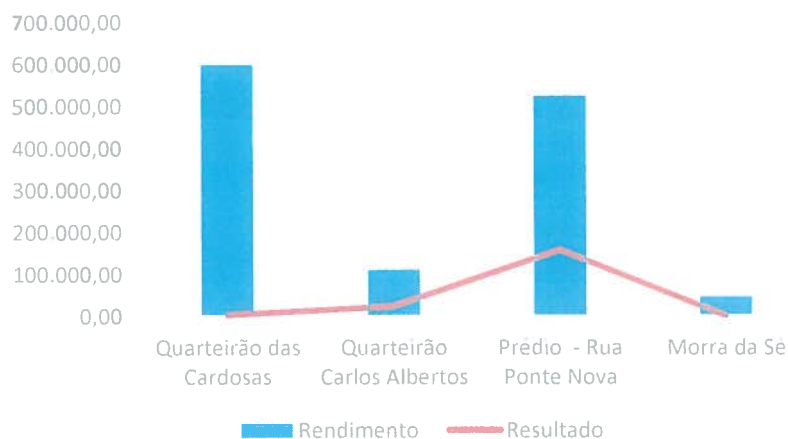


Gráfico 5 - Rendimento e Resultado associado à Venda de Frações/Prédios

(unidade: euros)

Já para o total das prestações de serviços, contribuem, principalmente, os rendimentos obtidos com a emissão de 212 (Duzentos e doze) processos de licenciamento em diferentes áreas de intervenção, de acordo com o resumido na seguinte tabela

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	87	220.400,17€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pelames, Martins Alho, Porto Vivo, Cais das Pedras, Sementeira, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Imperial, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Bainharia, Feitoria Inglesa
Alvará de Loteamento	1	1.277.054,83€	D. João I
Prorrogação Prazo – Obras	36	3.887,49€	ARU-CHP, Caixa Geral de Depósitos, Ferreira Borges, Pensão Monumental, Cardosas, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos, Feitoria Inglesa
Averbamento Processo	31	1.296,85€	ARU-CHP, Pelames, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, São Domingos, Feitoria Inglesa
Constituição de Propriedade Horizontal	10	581,63€	ARU-CHP, Porto Vivo, São Domingos
Fichas Técnicas	9	741,75€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Sementeira, Corpo da Guarda, São João
Alvará de Utilização	38	4.228,50€	ARU – CHP, Ferreira Borges, Seminário, Martins Alho, Porto Vivo, D. Hugo, Mouzinho/Flores, Corpo da Guarda, São Domingos
Total	212	1.508.191,22€	

Tabela 15: 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 os 279.713,96€, o número de alvarás de obras emitidos apresenta, igualmente, um acréscimo de cerca 19%, conforme evidenciado seguidamente. Por sua vez, tanto o número de processos referentes à constituição de propriedade horizontal, como à emissão de alvará de utilização apresentam cenários semelhantes.



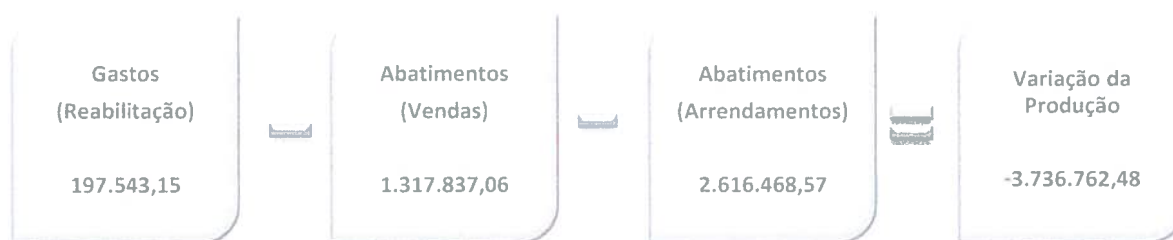
Gráfico 6 - Processos de licenciamento: 3º trimestre de 2016 e 2017

4.1.2. Subsídios à Exploração

Para o total dos subsídios à exploração registados neste período, há a referir o valor de 4.599,15€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito de 3 estágios profissionais: 2 iniciados em outubro/novembro de 2016 e outro iniciando em setembro de 2017. De notar que uma das estagiárias cessou o seu contrato de estágio em março do presente ano.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 3.736.762,48€, reflete os montantes suportados nos trimestres em análise com a reabilitação de diversas parcelas, deduzidos, no entanto, dos custos suportados com a aquisição e reabilitação das frações/prédios alienados³², de acordo com o seguinte esquema:



(unidade: euros)

Figura 11: Variação nos Inventários da Produção

Relativamente à componente de Gastos, o valor contabilizado de 197.543,15€ é composto, essencialmente, pelos encargos associadas à realização de empreitadas no âmbito do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Descrição	Carlos Alberto	Cardosas	Morro da Sé	Outros	Valor Total
Subcontratos	40.885,72	-	143.924,21	-	184.809,93
Rendas e Alugueres	-	-	7.660,33	-	7.660,33
Rendas Recebidas	- 5.036,20	-	10.094,67	-	-15.130,87
Indemnização/Revogação do Contrato de Reabilitação Urbana	-	-	-	-	0,00
Refaturação Despesas	-	-	-	-	0,00
Sanção contratual aplicada por atraso na condução Operação G	-	-	-	-	0,00
Contencioso e Notariado	-	-	714,00	-	714,00
Trabalhos Especializados	-	2.473,53	6.875,85	-	9.349,38
Outros	-	-	10.140,38	-	10.140,38
Total	35.849,52	2.473,53	159.220,10	0,00	197.543,15

(unidade: euros)

Tabela 16: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

³² Com exclusão da fração F pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, tendo em consideração que a mesma não estava contabilizada na rubrica de "Inventários", conforme apresentado na nota de rodapé 31.

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. Imparidades de Inventários

O valor de 397.058,32€ contabilizado nesta rubrica traduz, essencialmente, o impacto positivo associado à reversão das imparidades registadas em exercícios anteriores no que respeita às frações C e AU alienadas e pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, conforme evidenciado no respetivo ponto de análise.

4.1.5. Outros Rendimentos

Com um saldo de 251.563,71€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, entre outros, o montante de 95.253,90€ referente ao resultado obtido com a comercialização da fração F pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, fração que se encontrava em processo de arrendamento. Ainda, e com um peso aproximado de 58% do total desta rubrica destaca-se o valor de 146.788,43€ associado a rendas obtidas referentes à ocupação de diversos espaços.

4.1.6. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 540.646,77€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços

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

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 34.000€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela diminuição dos encargos contabilizados como “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Importa realçar que se verifica, no entanto, um aumento dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, no valor total aproximado de 96.800€, por força, principalmente, do acréscimo verificado nas rubricas de “Subcontratos” e “Honorários”, 72.876,94€ e 10.068,09€ respetivamente.

A rubrica de “Subcontratos” traduz, especialmente, a execução de obras de demolição, impermeabilização e reparação de infiltrações em prédios que não pertencem à Porto Vivo, SRU, vizinhos às parcelas pertencentes ao empreendimento da “Residência de Estudantes”, não podendo, por esse motivo, contribuir para o valor do investimento realizado.

Por outro lado, a rubrica de “Honorários” reflete, principalmente, os gastos com as prestações de serviços por trabalhadores independentes, no âmbito de assessoria de comunicação e jurídica.

RL
J

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	315.441,40	55%	309.609,77	5.831,63	263.518,50	49%	184.809,93	78.708,57	1250%
Serviços Especializados	103.676,99	18%	9.378,07	94.298,92	120.433,68	22%	9.349,38	111.084,30	18%
Trabalhos especializados	69.234,67	12%	9.378,07	59.856,60	63.195,36	12%	9.349,38	53.845,98	-10%
Publicidade e Propaganda	2.123,71	0%		2.123,71	4.091,93	1%		4.091,93	93%
Vigilância e Segurança	21.092,58	4%		21.092,58	20.426,36	4%		20.426,36	-3%
Honorários	73,35	0%		73,35	10.141,44	2%		10.141,44	13726%
Conservação e reparação	2.048,20	0%		2.048,20	6.121,39	1%		6.121,39	199%
Serviços Bancários	3.122,03	1%		3.122,03	751,43	0%		751,43	-76%
Outros	5.982,45	1%		5.982,45	5.061,77	0%		5.061,77	-15%
Materiais	7.156,63	1%	0,00	7.156,63	6.714,96	1%	0,00	6.714,96	-5%
Ferr./Utens. desgaste rápido	353,60	0%		353,60	122,58	0%		122,58	-65%
Livros e Documentação Técnica	26,40	0%		26,40	201,56	0%		201,56	663%
Material de Escritório	2.701,83	0%		2.701,83	1.996,78	0%		1.996,78	-26%
Artigos para oferta	40,00	0%		40,00	22,50	0%		22,50	-44%
Jornais e Revistas	261,68	0%		261,68	261,28	0%		261,28	0%
Material Informático	3.768,86	1%		3.768,86	3.313,49	1%		3.313,49	-12%
Outros	4,26	0%		4,26	796,77	0%		796,77	18604%
Energia e Fluidos	11.308,69	2%	0,00	11.308,69	9.370,72	2%	0,00	9.370,72	-17%
Electricidade	8.941,62	2%		8.941,62	7.680,44	1%		7.680,44	-14%
Combustíveis	1.393,16	0%		1.393,16	1.002,90	0%		1.002,90	-28%
Água	973,91	0%		973,91	687,38	0%		687,38	-29%
Deslocações, Estadas e Transportes	10.201,02	2%	0,00	10.201,02	10.231,22	2%	0,00	10.231,22	0%
Deslocações e estadas	4.957,46	1%		4.957,46	4.906,17	1%		4.906,17	-1%
Transportes de Pessoal	36,00	0%		36,00	0,00	0%		0,00	-100%
Outros	5.207,56	1%		5.207,56	5.325,05	1%		5.325,05	2%
Serviços Diversos	126.946,29	22%	24.636,51	102.309,78	130.377,69	24%	18.514,71	111.862,98	9%
Rendas e Aluguéis	74.320,24	13%	12.043,98	62.276,26	71.239,69	13%	7.660,33	63.579,36	2%
Comunicação	4.656,33	1%		4.656,33	4.327,45	1%		4.327,45	-7%
Seguros	15.509,05	3%		15.509,05	17.249,42	3%		17.249,42	11%
Contencioso e Notariado	10.637,30	2%	7.574,30	3.063,00	2.614,00	0%	714,00	1.900,00	-38%
Despesas de Representação	195,83	0%		195,83	3.053,45	1%		3.053,45	1459%
Limpeza Higiene e Conforto	15.985,19	3%		15.985,19	19.340,31	4%		19.340,31	21%
Outros Serviços	5.642,35	1%	5.018,23	624,12	12.553,37	2%	10.140,38	2.412,99	287%
TOTAL	574.731,02	100%	343.624,35	231.106,67	540.646,77	100%	212.674,02	327.972,75	42%

(unidade: euros)

Tabela 17: Fornecimentos e Serviços Externos

4.1.7. Gastos com o Pessoal

No final do terceiro trimestre de 2017 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 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 um³³ trabalhador por denúncia do respetivo contrato de trabalho em 2016 e em 2017 a saída por cessação por mútuo acordo do Diretor do Gabinete Jurídico que se encontrava em cedência de interesse público ao serviço desta sociedade.

³³ Saída registada em julho de 2016 (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação).

Não obstante esta diminuição do número de trabalhadores, bem como o facto de se terem verificado situações de baixa prolongada, regista-se um acréscimo no saldo desta rubrica em cerca 2.939,22€ comparativamente ao registado no final do terceiro trimestre de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte:

Rubrica	30.09.2016	30.09.2017	Varição
Remunerações	577.334,31	538.912,71	-38.421,60
Indemnizações	-	39.344,33	39.344,33
Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações	132.226,55	132.952,72	726,17
Seguros de Acidentes de Trabalho	5.526,89	6.444,63	917,74
Formação	144,00	1.097,00	953,00
Outros	2.908,79	2.328,37	-580,42
Total	718.140,54	721.079,76	2.939,22

(unidade: euros)

Tabela 18: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Esta situação é justificada pela indemnização paga 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 encargo era suportado 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.

4.1.8. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 21.360,23€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 10.071,19€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, do saldo a descoberto, junto do Millennium BCP, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção do plafond contratualizado (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, o pagamento Adicional de IMI no montante de 7.481,22€ e 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 995.796,90€, foi considerado o montante de 53.412,09€ 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 semestre de 2016, dada a alienação, no final desse ano, bem como no exercício de 2017, de duas frações que estavam registadas como propriedade de investimento (frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e que se encontravam em processo de arrendamento).

|| 4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor de 874.593,13€, o Resultado antes de Impostos traduz, especialmente, o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 122.823,50€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (77.136,97€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (45.686,53€). Relativamente ao verificado no período homólogo de 2016, assiste-se a um decréscimo de cerca 5.344,89€ destes encargos, por força da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis aos financiamentos (Banca Comercial e IHRU/BEI).

Não obstante, importa ressaltar que para o apuramento deste resultado contribuem ainda os rendimentos financeiros obtidos, no total de 1.619,73€, no âmbito da aplicação em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) junto da Agência de Gestão da Tesouraria e

da Dívida Pública – IGCP, traduzindo-se, assim, numa melhoria dos resultados financeiros de cerca 6.900€.

4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no terceiro trimestre de 2017 reflete um lucro de 874.593,13€, situação que se verifica pela primeira vez desde a constituição da Sociedade. Tal evolução é justificada, principalmente, 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 (3.763.988,84€), permitindo, deste modo, 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).


RL
f

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tabela 19: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 30 de setembro de 2017		
Rubricas	Períodos	
	2017	2016
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	13.390,43	21.193,88
Propriedades de investimento	5.457.349,09	3.316.048,97
Ativos intangíveis	482,54	3.377,77
	5.471.222,06	3.340.620,62
Ativo corrente		
Inventários	3.972.961,94	7.068.869,29
Clientes	268.108,87	124.051,02
Estado e outros entes públicos	59.621,00	53.093,20
Accionistas/sócios	0,00	1.572.360,58
Outros créditos a receber	96.775,37	97.822,62
Diferimentos	35,57	373,47
Caixa e depósitos bancários	7.047.710,77	4.000.149,83
	11.445.213,52	12.916.720,01
Total do Ativo	16.916.435,58	16.257.340,63
Capital Próprio e Passivo		
Capital próprio		
Capital subscrito	6.000.000,00	6.000.000,00
Resultados transitados	-3.110.604,29	-2.372.145,52
	2.889.395,71	3.627.854,48
Resultado líquido do período	874.593,13	-477.252,04
Total do capital próprio	3.763.988,84	3.150.602,44
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	100.000,00	145.000,00
Estado e outros entes públicos	69.856,70	98.011,53
Financiamentos obtidos	1.500.000,00	1.500.000,00
Outras dívidas a pagar	237.633,04	255.726,66
Diferimentos	0,00	0,00
	1.907.489,74	1.998.738,19
Total do passivo	13.152.446,74	13.106.738,19
Total do capital próprio e do passivo	16.916.435,58	16.257.340,63

Handwritten initials and signature

Tabela 20: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

Rendimentos e Gastos	Períodos	
	2017	2016
Vendas e serviços prestados	2.798.962,78	1.805.986,56
Subsídios à exploração	5.004,85	21.284,54
Varição nos inventários da produção	-3.736.762,48	-1.469.554,14
Trabalhos para a própria entidade	2.616.468,57	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	0,00	-319.031,01
Fornecimentos e serviços externos	-540.646,77	-574.731,02
Gastos com o pessoal	-721.079,76	-718.140,54
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	397.058,32	720.607,79
Outros rendimentos	251.563,71	243.747,37
Outros gastos	-21.360,23	-11.657,12
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1.049.208,99	-301.487,57
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-53.412,09	-47.600,21
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	995.796,90	-349.087,78
Juros e rendimentos similares obtidos	1.619,73	4,13
Juros e gastos similares suportados	-122.823,50	-128.168,39
Resultado antes de impostos	874.593,13	-477.252,04
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	874.593,13	-477.252,04
Resultado por ação básico	145,77	-79,54

Sh
RL
7

**EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 3.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 terceiro 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 terceiro trimestre, a Sociedade registasse um resultado líquido positivo de 796.866€, conforme sintetizado na tabela seguinte. Ora, não obstante a Sociedade verificar, de facto, um resultado positivo expressivo, 874.593€, tendo em consideração a cobrança de uma taxa de licenciamento significativa, importa referir outras operações que se verificaram neste período, e que não estavam previstas, ou que, apesar de estimadas, não se realizaram, dado o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- Devido ao facto de ainda não ter sido autorizado pela tutela a 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), contribuiu, assim, 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 auferir até 31 de dezembro de 2017, o que contribuiu significativamente para o aumento dos gastos com o pessoal;
- A venda de apenas uma fração pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, e a não obtenção de uma receita aproximada de 158.900€, conforme previsto nas páginas 64 e 65 do Plano de Atividades e Orçamento;

- 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, de acordo com o estimado e exposto na página 67 do respetivo Plano de Atividades e Orçamento;
- A celebração de trinta e oito contratos de arrendamento associados à ocupação de frações reabilitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, e o recebimento de uma renda mensal após julho de 10.374,14€, contrariamente ao orçamentado, cuja previsão apontava apenas para 1.932,93€/mensais após o mês de outubro, conforme apresentado nas páginas 67 e 68 daquele Plano;
- A não efetivação da transferência do Município do Porto e do IHRU do valor de 1M€, no âmbito estipulado no Contrato-Programa celebrado a 5 de outubro de 2015, e melhor descrita nas páginas 62 e 63 do Plano de Atividades e Orçamento de 2017, com significativo impacto económico e financeiro;
- A não celebração do Contrato de Parceria referente à criação e exploração dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé e o conseqüente não recebimento da contrapartida financeira prevista, no valor de 660.000€, de acordo com o apresentado nas páginas 68 e 75 do Plano de Atividades e Orçamento;
- A alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova, cuja operação estava prevista ser realizada ainda no exercício de 2016, de acordo com o exposto na página 50 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, com a obtenção de uma receita de 525.000€ (ainda que 50% seja recebido apenas em dezembro) e o apuramento de um resultado positivo aproximado de 367.000€.
- A transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, com o recebimento de uma receita aproximada de 599.400€, operação esta estimada para o exercício de 2016, conforme exposto nas páginas mencionadas no ponto anterior.
- O pagamento do Adicional de IMI, provocou um aumento, face ao previsto, da rubrica

RL
7

impostos, contida nos Gastos de Estrutura.

	2016	2017			Variação 2017/2016		
	Executado Setembro (A)	Previsto Setembro (B)	Executado Setembro (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	154 014	318 875	179 810	-139 069	-44%	25 802	17%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	65 613	40 638	63 125	22 487	55%	-2 488	-4%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	2 124	16 345	4 092	-12 253	-75%	1 968	93%
Remunerações e Encargos Sociais	718 141	775 324	721 080	-54 244	-7%	2 939	0%
Impostos (I Seto - II Imposto do Período)	9 430	9 279	17 579	8 300	89%	8 150	86%
Outros Gastos	2 228	2 864	3 781	917	32%	1 553	70%
Depreciação e Amortização	47 600	89 969	53 412	-36 556	-41%	5 812	12%
Outro Ativo Não Corrente	8 203	8 152	8 301	151	2%	-202	-2%
Frações (Rua das Flores - C. Guarda - Maçã - PRD - Morro Sé)	39 397	81 516	45 411	-36 405	-44%	6 014	15%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	21 040	19 735	18 913	-822	-4%	-2 126	-10%
Total dos Gastos Estrutura	1 020,189	1 273,028	1 061,798	-211,230	-17%	41,609	4%
Rendimentos							
Comparticipações com Espaço	-	-	-	-	-	-	-
Comparticipações com Comunicação e Publicidade	-	-	-	-	-	-	-
Licenciamentos	279 690	172 500	1 508 191	1 335 691	774%	1 228 502	439%
Trabalhos para a própria empresa	-	5 631 447	2 616 469	-2 914 979	-53%	2 616 469	-
Subsídios à Exploração	21 285	177 221	5 005	-172 216	-97%	-16 280	-76%
Outros Rendimentos e Ganhos	121 625	68 985	20 227	-48 758	-71%	-101 398	-83%
Juros e Rendimentos Financeiros	4	-	694	694	-	690	16708%
Contrato Programa Acionistas	-	1 000 000	-	-1 000 000	-	-	-
Total dos Rendimentos	422,603	6 950,154	4 150,586	-2,799,568	-40%	3 727,983	882%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	-13,083	5 531,447	2 449,031	-3 082,416	-56%	2 462,114	-18819%
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	324 764	1 021 119	271 889	-749 230	-73%	-52 876	-16%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	319 031	-	-	-	-	-319 031	-100%
Gastos Financeiros	109 301	106 741	103 910	-2 831	-3%	-5 391	-5%
Rendimentos							
Vendas	1 517 500	337 849	1 375 320	1 037 470	307%	-142 180	-9%
Rendas Reajustamentos Temporários (rendimentos - gastos)	2 205	-	2 434	2 434	-	229	10%
Rendas Reajustamentos Definitivos	13 413	36 118	40 760	4 642	13%	27 347	204%
Renda Prédio Rua das Flores	34 306	31 960	39 338	7 378	23%	5 032	15%
Renda (Q. Corpo Guarda - R. Miragalis - R. Comércio Porto)	54 962	40 392	42 531	2 139	5%	-12 421	-23%
Contrapartida Parceiro Privado (Morro Sé)	-	660 000	-	-660 000	-100%	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	926	926	-	926	-
Total da Reabilitação	-869,280	81,541	-1,125,509	-1,207,051	-1480%	-256,229	29%
Variação da Produção	-1 469 554	-4 798 718	-3 736 762	1 061 956	-22%	-2 267 208	154%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	720 608	-	397 058	397 058	-	-323 549	-45%
Resultado Líquido	-477 252	796 866	874 593	77 727	10%	1 351 845	-283%

Tabela 21: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

|| 3. Execução Orçamental

|| a. Despesas

Com um valor de despesas pagas que totaliza 1.681.021,08€, assiste-se a uma execução de cerca 34% 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.

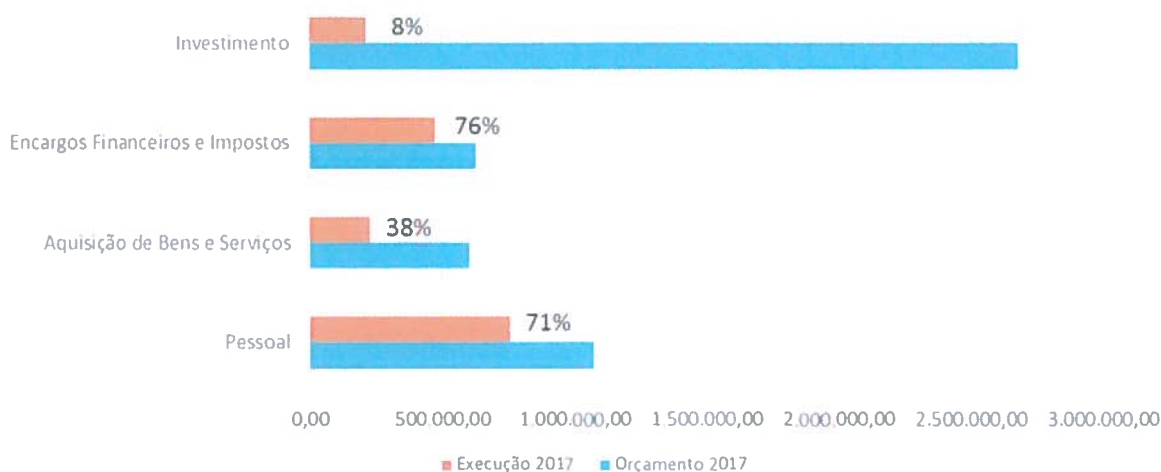


Gráfico 7 - Comparação entre a Despesa Paga e Orçamentada³⁴

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto para o presente trimestre (75%), 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, bem como o pagamento de indemnizações aos antigos proprietários de parcelas pertencentes

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.

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 não se verificaram.

Adicionalmente, importa referir que, dado o nível de cativação efetuado às despesas com pessoal, 59.839€, e com a aquisição de bens e serviços, 100.288€, o grau de execução deste tipo de despesas não poderia ultrapassar os 94% e 84%, respetivamente, no entanto, dada a indemnização paga ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, a Sociedade teve já que proceder a um reforço da rubrica de pessoal, através de um crédito especial, tendo em consideração o aumento das receitas próprias obtidas face ao estimado.

|| b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 3.461.004,66€, verifica-se, no final do terceiro trimestre de 2017, uma execução do orçamento de cerca 67%, por força do acréscimo da cobrança de taxas de licenciamento e da alienação de frações/prédios, conforme já apresentado anteriormente, permitindo, de facto, um grau de execução da rubrica de "Outras Receitas" e "Vendas" de 490,71% e 184,15%, respetivamente.

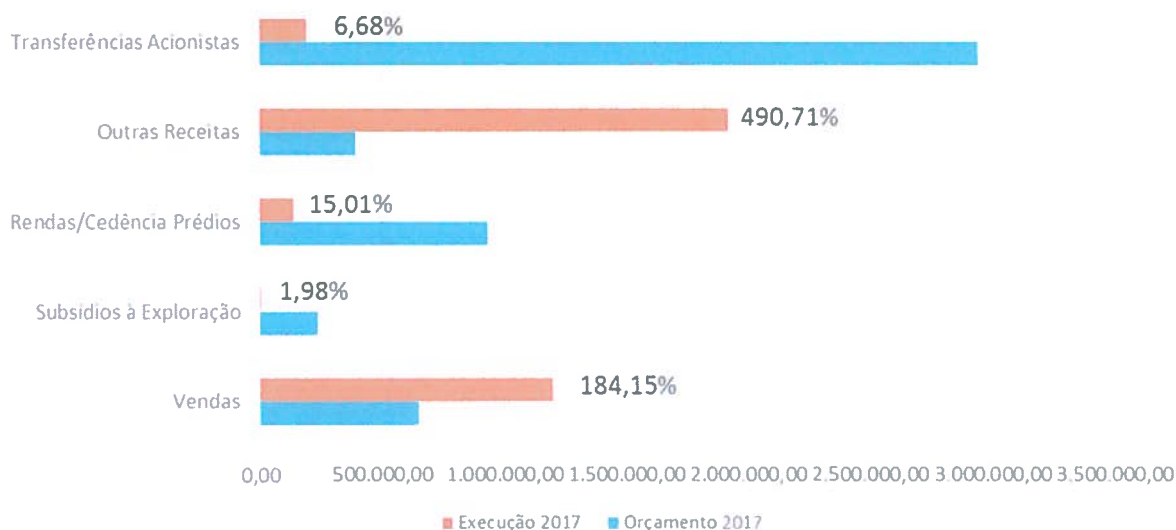


Gráfico 8 - Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam uma execução inferior à estimada para

o presente período (75%), 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 do referido Contrato-Programa, prevê-se que aquela comparticipação anual apenas possa ter efeitos no exercício de 2018.

Além disso, no que respeita às contrapartidas financeiras a receber de Parceiros Privados no âmbito da celebração de contratos de parceria, encontra-se em fase de análise a definição do modelo de recuperação do investimento efetuado com a aquisição das parcelas pertencentes aos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé, pelo que o encaixe previsto e associado à mesma, no valor de 660.000€ (acrescido de IVA), conforme apresentado nas páginas 68 e 69 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, já não se verificará neste exercício.

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 do empreendimento referente à “Unidade de Alojamento Turístico”, 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 224%, tendo em consideração que será recebido ainda este ano o valor de 262.500€ referente a 50% do montante de venda do prédio sito na Rua Ponte Nova, total este que se encontra contabilizado na rubrica de “Clientes” do Ativo da Sociedade.

|| 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 1.779.983,58€, na medida em que as receitas cobradas (3.461.004,66€) foram superiores às despesas pagas (1.681.021,08€).

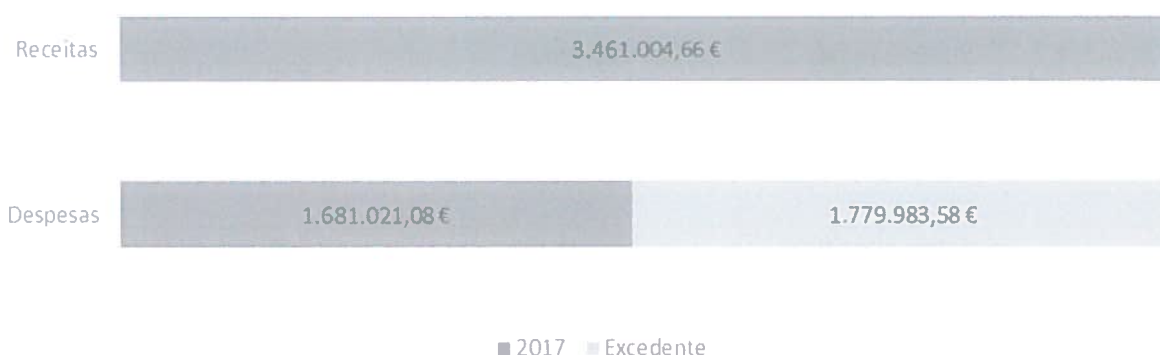


Gráfico 9 - Receitas, Despesas e Excedente

Deste modo, no final do terceiro trimestre de 2017 as disponibilidades financeiras da Sociedade contabilizam o valor de 7.047.710,77€, para as quais contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte.

Conforme apresentado no ponto 3.2.5 Caixa e Depósitos Bancários, desse total, 2.706.257,59€ são associados a verbas por utilizar do Desembolso do IHRU/BEI, acrescidas, no entanto, da recuperação do investimento já efetuado, e 4.341.453,18€ representam fundos destinados ao funcionamento corrente da Sociedade e ao processo de reabilitação urbana dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé).

**Disponibilidades
Financeiras**

7.047.710,77€

Saldos 2017	Fundos Alheios 2017	Saldos Transitados 2016
1.779.983,58€	3.547,54 €	5.264.179,65€
Despesas Pagas	Pagamentos	Desembolso IHRU/BEI
1.681.021,08€	3.582,84€	2.916.692,12€
Receitas Obtidas	Recebimentos	Fundos Próprios
3.461.004,66€	7.130,38€	2.347.487,53€

Figura 12: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais

Tendo em consideração estas disponibilidades financeiras, na data de aprovação do presente relatório a Sociedade tinha solicitado autorização ao Ministério do Ambiente para proceder à amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP (no valor atual de 1,5M€) no montante de 0,5M€, bem do Desembolso IHRU/BEI, no valor de 236.000€, ainda que, no que respeita a este financiamento, apenas seja obrigada a proceder à respetiva amortização do capital a partir do exercício de 2021, dado o prazo de carência estipulado.

~~21~~

22
2

ANEXOS


RL


**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

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

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

|| 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

pernilagem, 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€³⁵ 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€.

³⁵ 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.

|| 3º Trimestre de 2017

No primeiro semestre de 2017 a Sociedade procedeu à transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao empreendimento deste Quarteirão para o Parceiro Privado, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, pelo que esta intervenção encontra-se encerrada ao nível económico e financeiro. Uma vez que já tinham sido apuradas as respetivas imparidades em exercícios anteriores, esta transmissão permitiu a obtenção de um resultado positivo para a Sociedade de 3.149,84€, de acordo com o exposto no ponto a) Quarteirão das Cardosas.

|| 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, no final do processo de reabilitação, um total negativo de 4.610.631,14€, justificado, principalmente, pelo incremento do valor de comercialização das diferentes frações face ao previsto³⁶ em 2012, bem como pela diminuição dos custos efetivos comparativamente aos estimados nesse ano para efeitos do apuramento de imparidades.

³⁶ Foi estimada uma diminuição de 25% face ao valor de venda de tabela inicial, não se tendo, no entanto, verificado tal variação

Handwritten initials and a signature:


Exercício	Resultado Negativo	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€
1.º Semestre de 2017	4.610.631,14 €	67, 68	Diminuição do investimento previsto em cerca de 3.000€.

Tabela 22: Resultado Negativo Obtido com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 1.º Semestre de 2017

O Conselho de Administração



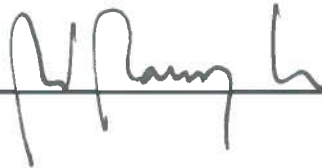
José Carlos Nascimento

Presidente Executivo do Conselho de Administração



Ana Cruz

Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza

Vogal do Conselho de Administração

124
7

**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**

14
11
7

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

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

P	Localização	Processo	Interessados	Anteção inicial nº 1º, 2º, 3º e 4º	Data Anteção	Data Posse Administrativa	Antecipação	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Peritagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Finalizado	Data2	Valor pago/depositado nº 1º, 2º e 3º CE	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
6	R. Sá de Noronha 101/105	Permuda	Proprietário														100.000,00 €		4 Frações ainda a entregar
7	R. de Sá de Noronha, 241-245	Proc. 288108 STJ/PRT - 3º Juízo - 3º secção - Juízes Cíveis do Porto	Proprietário	46.540,00 €	2005	02.05.2006	59.405,00 €	59.405,00 €		52.920,00 €	52.920,00 €	22.01.2008			56.970,53 €	2016-02-24		2005-09-13	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2005 no valor de 46.540€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2005 no valor de 11.865€. Foi recebido o valor de 1.434,47€ a 24.03.2009, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.
8	R. de Sá de Noronha, 113/115																35.981,30 €	2005-09-13	Aquisição à CNP
9	R. Sá de Noronha 117/121	Permuda	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. Sá de Noronha 149/153		Proprietário	63.660,00 €	2005	02.05.2006											63.660,00 €	2010-10-12	
24	Pr. Carlos Alberto, 86 a 87	Proc. 288206 STJ/PRT - 1º Juízo - 3º secção - Juízes Cíveis do 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 €			2010-01-12	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 136.850€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 40.130€.
25	Pr. Carlos Alberto, nº s 8808	Processo nº 288006 7J/PRT 1º Juízo 1ª Secção	Proprietário	199.560,00 €	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		2006-05-17	Depósito Autônomo efetuado a 31.03.2005 no valor de 199.560€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 107.190€.
25	Pr. Carlos Alberto, nº s 8808	Permuda	Arendatário														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 nº 288306 11J/PRT 3ª Vara 1ª 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		2006-05-22	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 253.550€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 24.910€. Foi recebido o valor de 62.241,54€ a 20.02.2013, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.
26	Pr. Carlos Alberto, 90/92		Arendatário	9.000,00 €	2005		2.460,00 €	759.820,80 €		72.540,00 €			0,00 €		2.460,00 €	07-12-2006		2006-05-22	Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 2.460€.
27	Pr. Carlos Alberto 90/94 e R. Sá de Noronha 95		Fr E	17.600,00 €	2005	n.a.											17.600,00 €	2006-05-22	
27	Pr. Carlos Alberto 90/94 e R. Sá de Noronha 95		Fr F	17.670,00 €	2005												17.670,00 €	2006-05-22	

Handwritten initials and signatures: RL, J, and a signature.

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

P	Localização	Processo	Interessadas	Avaliação Inicial artº 10º n.º 4. CE	Data avaliação	Data Passa Administrativa	Achegam	Recurso Interessadas	Recurso Porto Vivo	Partagem	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 306/310	Permuta	Proprietário 3/4														291.750,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 217.112€, pelo que pagou ainda o valor de 74.638€.
15	Rua Mouzinho da Silveira 306/310	Permuta	Proprietário 1/4														97.250,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no mesmo valor.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 322		Proprietário	88.510,00 €	2007	28.04.2008	101.280,00 €	332.316,00 €	88.510,00 €	159.760,00 €	159.760,00 €	24.07.2008	159.760,00 €	21.09.2010	153.977,02 €	03-11-2008	120.000,00 €	2008-05-14	Foi efetuado depósito autônomo no valor de 76.010€ a 03.11.2008. Foi efetuado depósito autônomo no valor de 87.957,02€ a 01.03.2012.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 323		Arendatário														277.500,00 €	2010-12-30	20.000€ pagos em 14.05.2008 A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 329.247€, pelo que recebeu o valor de 51.747€.
18	Rua Mouzinho da Silveira 324/334		Proprietário														70.000,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
19	Rua Mouzinho da Silveira 338 a 342		Proprietário														277.500,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 4 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 338.541€, pelo que recebeu o valor de 60.941€.
20	Rua Mouzinho da Silveira 344/348		Proprietário														96.210,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
22	Rua Corpo da Guarda 30/32		Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 2 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 85.486€, pelo que pagou ainda o valor de 16.514€.
23	Rua Corpo da Guarda 34/38		Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 221.058€, pelo que recebeu o valor de 118.058€.
24	Rua Corpo da Guarda 40/44		Proprietário														80.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 109.250€, pelo que recebeu o valor de 29.250€.
26	Rua Corpo da Guarda 52/54		Proprietário																

Handwritten initials and marks: ru, A, and a checkmark.

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Pelames

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art.º 4.º CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Abstrigam	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Santidade Instância	Data	Acórdão Recurso	Data2	Valor pago/depositado art.º 24.º e 71.º CE	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações	
4	Rua dos Pelames 20		Proprietário	VPT																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															Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
6	Rua dos Pelames 26 a 28		Proprietário	VPT																Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
7	R. dos Pelames 30,34		Proprietário	35.000	Jan-10															
8	R. dos Pelames 36		Proprietário	26.000,00 €	Jan-10															Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
9	Rua dos Pelames 38		Proprietário	VPT																Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
12	R. dos Pelames 52/52		Proprietário																	
13	Rua dos Pelames 64 - 68		Proprietário	VPT																Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
14	Rua dos Pelames, 70 - 70A		Proprietário	VPT																Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Proprietário	242.600,00 €																Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Arrend. Com. RICH	36.741,00 €																
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 1.º D.º Arrend. Habitacional																	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 3.º Esq.º 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	64.890,00 €	2008	16.03.2009	131766,45	292.500,00 €		119.939,99 €	102.313,23 €	12.03.2012	119.939,99 €	05.11.2012	127.909,31 €	15.01.2013				Etetado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		Proprietário	59.810,00 €	2008	16.03.2009	116595,74	166.339,60 €		104.744,97 €	90.989,54 €	12.03.2012	104.744,97 €	05.11.2012	11.704,67 €	15.01.2013				Etetado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 1.º Arrend. Habit.																	
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 1.º frente - Arrend. Habit.																	
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - ric - Arrend. Habit.																	

Handwritten signatures and initials


 RC
 K

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Bainharia

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação inicial nº 1º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data	Valor pago / depositado art. 24º e 31º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
1	R. Escura, nº 2 a 6 e R. da Bainharia, nº 162 a 166		Proprietário	66.770,00 €	nov. 2008												63.800,00 €	2009-04-17	
2	R. da Bainharia, nº 158 a 160		Proprietário	47.820,00 €	nov. 2008												48.200,00 €	2009-04-17	
8	Rua da Bainharia, 128-130		Proprietário	61.090,00 €	VPT												61.090,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
9	Rua da Bainharia, 124-126		Proprietário	58.340,00 €	VPT												58.340,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
10	Rua da Bainharia, 120-122		Proprietário	23.280,00 €	VPT												23.280,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		Proprietário	75.680,00 €	nov. 2008												75.680,00 €	2009-07-17	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		2º - Arrend. Habitacional															Realojado	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		3º - Arrend. Habitacional															Realojado	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		4º - Arrend. Habitacional															Realojado	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		r/c e 1º andar														25.000,00 €	2009-03-30	
12	Rua da Bainharia, 112-114		Proprietário	53.280,00 €	VPT												53.280,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
13	R. da Bainharia, nº 110		Proprietário	31.991,00 €	nov. 2008												37.220,00 €	2009-05-22	
14	Rua da Bainharia, 106-108		Proprietário	38.910,00 €	VPT												38.910,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
22	Rua da Bainharia, 50 e 62		Proprietário														40.000,00 €	2010-12-28	
26	R. Sant'Ana, 26, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11		Proprietário														54.270,00 €	29-07-2010	
27	R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa, 5, 7		Proprietário														71.960,00 €	29-07-2010	
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg. Pena Ventosa, 3		Proprietário														54.270,00 €	29-07-2010	
30	R. Escura, nº 8/10		Proprietário	91.920,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		r/c - Arrend. - comercial	16.980,00 €	nov. 2008												17.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		1º - Arrend. Habitacional															Realojado	
30	R. Escura, nº 8/10		2º - Arrend. Habitacional															Realojado	
30	R. Escura, nº 8/10		3º - Arrend. Habitacional															Realojado	
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - Habitação	76.630,00 €	nov. 2008												118.518,80 €	2009-07-20	Indemnização inclui o espaço comercial.
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - comércio	17.882,00 €	nov. 2008														
32	Rua Escura, 16		Proprietário	25.720,00 €	VPT												25.720,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
33	Rua Escura, 18		Proprietário	21.250,00 €	VPT												21.250,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
34	Rua Escura, 20-22		Proprietário	29.710,00 €	VPT												29.710,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
36	R. S. Sebastião 79/ 85		Proprietário - Habitação	482.460,00 €	nov. 2008												502.896,33	2009-02-27	
36	R. S. Sebastião 79/ 85		Proprietário - comércio														184.603,67	2009-02-27	
37	R. S. Sebastião 77		Proprietário	44.420,00 €	nov. 2008												64.042,00 €	2009-07-20	
38	R. S. Sebastião 71		Proprietário	36.000,00 €	nov. 2008												36.000,00 €	2009-10-09	
38	R. S. Sebastião 71		Arrend. Habitacional															Realojado	
41	Rua de São Sebastião, 53-55		Proprietário	31.030,00 €	VPT												31.030,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 95		Proprietário	77.590,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-05-22	
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 95		v/foje - Arrend. Habitacional															Realojado	
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 95		2º dtº - Arrend. Habitacional															Realojado	
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 95		2º eqdº - Arrend. Habitacional															Realojado	
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 95		AF - Arrend. Habitacional															Realojado	
43	Rua de Pena Ventosa, 79-83		Proprietário	29.830,00 €	VPT												29.830,00 €	2008-06-02	Aquisição a CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
44	Rua da Pena Ventosa 75 R. da Pena Ventosa, nº 77 a 77A		Proprietário	6.870,00 €	nov. 2008												13.727,03 €	2009-07-17	Inclui a indemnização relativa às duas parcelas e corresponde a três prédios
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		Proprietário	32.832,00 €	nov. 2008												22.362,97 €	2009-07-17	
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		r/c - Arrend. Habitacional															Realojado	
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		1º - Arrend. Habitacional															Realojado	
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		2º - Arrend. Habitacional															Realojado	
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27		Proprietário														21.118,90 €	29-07-2010	
57	Lg. Pena Ventosa, 23, 27		Proprietário														47.746,00 €	29-07-2010	
58	Lg. Pena Ventosa, 17, 21		Proprietário														50.250,00 €	29-07-2010	

VPT = Valor patrimonial Tributário nos termos do CIMI

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso interessados	Recurso Porto Vivo	Perlagem	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 à CMP
3	R. dos Mercadores 80A, 82 e 84		Proprietário	37.746,00 €	21.09.2010												37.746,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
11	R. dos Mercadores 116, 122		Proprietário	57.826,00 €	21.09.2010												57.826,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
16	R. dos Mercadores 158/158		Proprietário														77.910,00 €	2010-12-29	
17	R. dos Mercadores 160/162		Proprietário														44.890,00 €	29-07-2010	
21	R. dos Mercadores 178/180		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 à CMP
24	R. da Banharia 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 a checkmark.

[Handwritten signature]
RL

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Souto

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. 2º e 7º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	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]

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

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado artº 2º e 7º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
9	Rua da Balnearia , 121/123																26.390,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido à CMP
10	Rua da Balnearia , 117/119	Permuta															45.000,00 €	2010-12-28	Fração a entregar no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo
13	Rua da Balnearia , 99/101			31.991,00 €	21.09.2010												31.991,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
14	Rua da Balnearia , 99/97			68.962,00 €	21.09.2010												68.962,00 €	2012-04-03	


 RL
 P