Relatório e Contas
3º trimestre de 2020

Porto, Novembro 2020

Porto.
SRU

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.
Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212
4050 - 417 Porto
www.portovivosru.pt

Porto.

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

Relatório e Contas – 3.º Trimestre 2020

Aprovado em Conselho de Administração em 6 de Novembro de 2020

Porto.

Porto, novembro 2020

O Conselho de Administração

Pedro Baganha

Presidente do Conselho de Administração

Ricardo Valente

Vogal do Conselho de Administração

Raquel Maia

Vogal do Conselho de Administração

Índice

Índice de Figuras

Índice de Gráficos

Índice de Tabelas

Lista de Abreviaturas

AIA - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

CCP - Código dos Contratos Públicos

CHP – Centro Histórico do Porto

CMP - Câmara Municipal do Porto

COVID-19 - Coronavírus SARS-CoV-2

CPMP - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

DMU – Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

MIPIM - exposição Marché International des Profissionels de l'IMmobilier

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

SIG - Sistema de Informação Geográfica

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

SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana

UI - Unidade de Intervenção

UO - Unidade Orgânica

RELATÓRIO DE GESTÃO 3.º TRIMESTRE 2020

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

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

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

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

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

> ***a)*** *"coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;*
>
> ***b)*** *coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;*
>
> ***c)*** *reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas "ilhas" da cidade.".*

Para o exercício da sua atividade, foram delegadas na Porto Vivo, SRU as necessárias competências (n.º 2 do artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU) estando esta Sociedade habilitada a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;

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

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

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

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 3.º TRIMESTRE 2020

1. Sumário

O presente Relatório de Atividades pretende expor a evolução e o ponto de situação de todas as atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o terceiro trimestre de 2020, desde logo evidenciando as circunstâncias impostas pela pandemia do COVID-19, ainda que com menor impacto que no anterior período, dado não se ter vivenciado uma situação de estado de emergência, permitindo a alternância entre a presença física e o teletrabalho.

Por imposição destas circunstâncias, após ter sido foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas a doze estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços, vencidas entre 19 de março e o dia 30 de junho, foi aplicada, posteriormente, uma redução de 50%, a partir de 1 de outubro, daquelas rendas por forma a apoiar a recuperação económica do tecido empresarial.

O presente Relatório de Atividades estrutura-se com base no Plano de Atividades de 2020, considerando os quatro Eixos Estratégicos aí definidos, desde logo, tendo em conta a alteração aos estatutos da Sociedade, realizada em 2019, determinando, assim, uma análise à evolução dos trabalhos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, bem como de Campanhã – Estação e ainda da Corujeira. São igualmente objeto de reporte os progressos ao nível da implementação do regime do arrendamento acessível, incluindo ao abrigo do Programa Porto com Sentido, e a evolução registada no projeto das "Ilhas do Porto".

Considerando as novas competências atribuídas em 2019 foram definidos quatro Eixos Estratégicos de atividade para 2020, cujo desenvolvimento no período em análise é sintetizado seguidamente.

[E1] Centro Histórico

- Continuação dos trabalhos de elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade, no âmbito do projeto AtlaS-WH;
- Atualização e tratamento de indicadores relacionados com as intervenções arqueológicas no CHP, os novos registos ou cancelamento dos alojamentos locais e a monitorização dos direitos de preferência;
- Desenvolvimento dos trabalhos necessários para delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara;
- Lançamento do concurso público para a empreitada da Operação D do Morro da Sé, que decorreu até dia 11 de outubro;
- Decorreu, até 31 de outubro, o prazo para apresentação de propostas ao Concurso Público para a construção de uma Residência de Estudantes;
- Reavaliação do modelo de concurso relativo à Unidade de Alojamento Turístico.

[E2] ORU's

- **ORU - Campanhã-Estação:**
  - Preparação do programa operacional;
  - Análise das ações constantes do Programa Estratégico e das ações previstas na proposta preliminar do PDM do Porto;
  - Análise da dinâmica de mercado e das operações urbanísticas em apreciação;
  - Conclusão da atualização do levantamento e diagnóstico do edificado das zonas da Lomba, Vera Cruz, Mira e da Rua de Pinto Bessa;
  - Início da elaboração do Plano de Ação da ORU de Campanhã-Estação.

- **ORU - Corujeira:**
  - Início dos trabalhos visando a caraterização e estudo do território;
  - Análise da dinâmica de mercado e das operações urbanísticas em apreciação;
  - Acompanhamento dos projetos estruturantes do Antigo Matadouro Industrial do Porto, do concurso de ideias para a Praça da Corujeira e do projeto de arrendamento acessível do Monte Bela;
  - Conclusão do levantamento e registo do estado de conservação de todo o edificado localizado na Zona da Corujeira que se situa no eixo Matadouro, Praça da Corujeira e Monte da Bela.

[E3] Arrendamento a Rendas Acessíveis

- Realização de um sorteio para atribuição de 15 habitações em regime de arrendamento acessível, localizadas no CHP;
- Celebração de 11 contratos de arrendamento;
- Preparação de um novo concurso de arrendamento por sorteio a rendas acessíveis de 10 habitações
- Preparação do concurso de arrendamento de 5 espaços comerciais que se encontram devolutos
- Conclusão da análise de vocação para arrendamento acessível de 217 unidades patrimoniais municipais
- Início da Consulta Pública para contratação de arrendamento do Programa Porto com Sentido.

[E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

- Conclusão e apresentação do documento orientador;
- Realização de estudos que visem a implementação de um modelo de financiamento para a reabilitação das ilhas, nomeadamente, recorrendo a simulações de potenciais candidaturas ao Programa 1º Direito;
- Definição do perfil das equipas de trabalho.

Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade

Somando às atividades associadas aos Eixos Estratégicos, procedeu-se ao acompanhamento das obras relativas ao Quarteirão de D. João I, que decorrem conforme o previsto.

O presente relatório inclui, adicionalmente, uma análise do grau de execução dos indicadores de eficácia, ainda que, por se tratar de objetivos anuais, os desvios apresentados sejam meramente indicativos.

É também apresentado um resumo sobre o atual estado do património da Porto Vivo, SRU, que sintetiza do seguinte modo:

116 Imóveis
- 77 reabilitados
- 31 em reabilitação
- 8 por reabilitar

2. Condicionalismo da Pandemia COVID-19 no Funcionamento da Sociedade

Desde o dia 1 de junho todas as Unidades Orgânicas passaram a desenvolver as atividades em regime presencial conjugando, de forma faseada, com o regime de teletrabalho, sendo garantida, diariamente, pelo menos, a presença de um membro por UO nas instalações da Sociedade. Este faseamento permitiu garantir o distanciamento exigido dos postos de trabalho, bem como a criação de equipas alternadas, prevenindo, deste modo, um menor grau de propagação do vírus entre os trabalhadores.

De notar ainda que, durante este período, foi assegurada formação aos trabalhadores, tendo a mesma sido facultada em regime de e-learning pelas entidades formadoras.

3. Eixos Estratégicos de Atividade

3.1. [E1] Centro Histórico do Porto

3.1.1. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar"

No terceiro trimestre de 2020, no âmbito do projeto "AtlaS-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites", foi dada continuidade à elaboração dos conteúdos para o Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra

do Pilar", procedendo-se à atualização e tratamento de indicadores tais como os relacionados com as intervenções arqueológicas no CHP, com novos registos ou cancelamento dos alojamentos locais, bem como a monitorização dos direitos de preferência.

As primeiras linhas gerais do Plano foram apresentadas ao Conselho de Administração pelo Coordenador da Equipa[1], tendo-se procedido, igualmente, à primeira reunião de trabalho com a equipa constituída por docentes especialistas pertencentes às faculdades de Engenharia (FEUP), Arquitetura (FAUP), Economia (FEP) e de Letras (FLUP) da Universidade do Porto, cujo compromisso contratual com o projeto AtlaS-WH é o de assegurar apoio técnico/científico na elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade e do Plano de Ação do Centro Histórico do Porto.

3.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

No âmbito da delimitação da Unidade de Intervenção (UI) de Santa Clara, deu-se continuidade à realização de vistorias de identificação do estado de conservação do edificado e análise das intervenções necessárias, bem como ao levantamento de informações de caráter social, e ao levantamento topográfico do terreno.

Foram realizadas reuniões com proprietários e investidores, para conhecer as suas pretensões, bem como com a DRCN e com a Direção Municipal de Urbanismo, com a finalidade de conhecer e analisar os projetos privados propostos para o local e as ações públicas a serem integradas no projeto de delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara.

Durante este período, foram desenvolvidos, em conjunto com a Divisão Municipal de Informação Geográfica e com o apoio da Divisão Municipal de Cadastro e Inventário, os trabalhos de cadastro da área delimitada pelas Escadas do Codeçal, Rua da Senhora das Verdades e Viela das Indulgências.

Foram, igualmente, iniciados contactos com a FEUP visando analisar a possibilidade de vir a ser desenvolvido um estudo relativo às medidas a implementar para a redução do ruido e vibrações

[1] Arq. Rui Ramos Loza.

causadas pela passagem do metro na ponte Luiz I.

3.1.3. Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto

Para a elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto (CHP), considerou-se ser de aproveitar as sinergias de informação do Plano de Gestão e Sustentabilidade, em curso no âmbito do projeto AtlaS-WH.

Neste terceiro trimestre, foi realizado trabalho ao nível da atualização de informação cartográfica, tendo-se iniciado o levantamento para atualização da informação sobre as obras em curso e concluídas no CHP e o registo dos prédios em muito mau estado de conservação ou ruína.

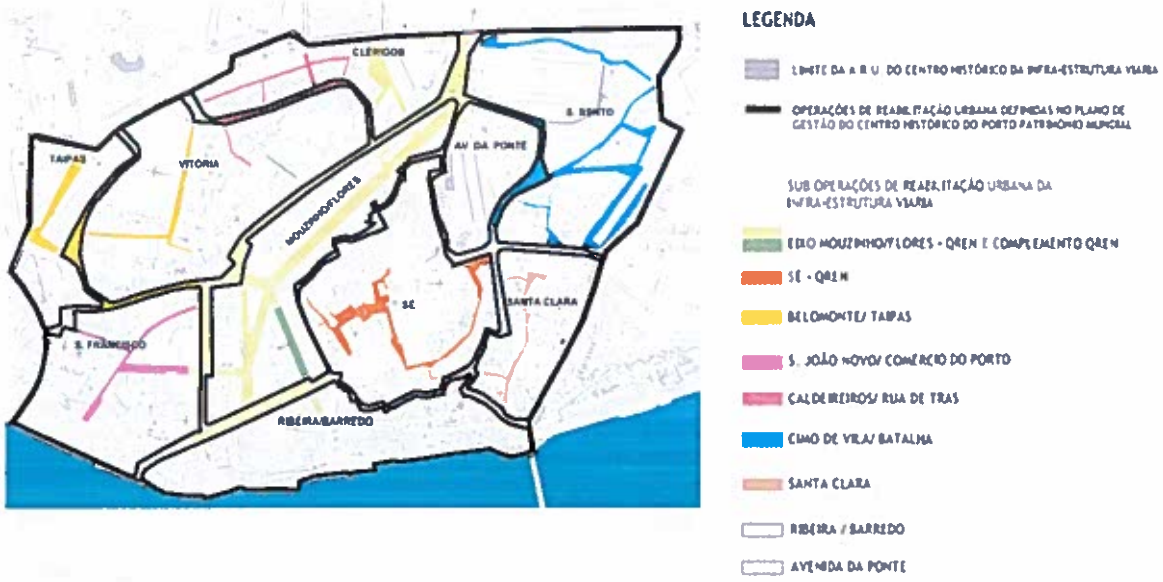

Figura 2: Suboperações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

3.1.4. Conclusão do Projeto Morro da Sé

Em agosto de 2020 foi lançado o concurso público para a empreitada da Operação D do Morro da Sé, sendo a data limite para a entrega das propostas o dia 11 de outubro de 2020. Esta

Operação, localizada na Unidade de Intervenção do Seminário, contempla a execução de 3 projetos distintos, abrangendo um total de 5 edifícios, contemplando 14 frações habitacionais e 4 frações comerciais.

No que concerne ao concurso público da Residência de Estudantes, decorreu, até 31 de outubro[2], o prazo para apresentação de propostas. O concurso foi lançado em dezembro do ano passado, tendo sido deliberado pelo Conselho de Administração prorrogar o prazo em resultado do contexto de estado de emergência verificado e da situação pandémica que se atravessa.

No que respeita ao procedimento relativo à Unidade de Alojamento Turístico, apesar das peças concursais estarem praticamente concluídas, em virtude dos impactos da pandemia do COVID-19 na atual conjuntura económica, e em particular os efeitos no setor do turismo, verifica-se a necessidade de avaliar o modelo e a oportunidade de se avançar com este procedimento ainda no corrente ano.

3.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana

3.2.1. ORU Campanhã - Estação

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

Neste âmbito, foi dada continuidade à preparação do programa operacional, através do estudo sobre o Masterplan da Zona Oriental da Cidade e dos documentos que constituem a ORU de Campanhã-Estação.

Procedeu-se à análise das ações constantes do Programa Estratégico da referida ORU com as ações previstas na proposta preliminar do PDM do Porto.

[2] Contempla a prorrogação de prazo.

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

Simultaneamente, no sentido de acompanhar e registar as dinâmicas imobiliárias, são monitorizadas as operações urbanísticas em apreciação na Direção Municipal de Urbanismo, bem como dos projetos previstos para os principais eixos viários.

Concluiu-se a atualização do diagnóstico do estado de conservação do edificado da Unidade de Intervenção da Lomba, Rua de Pinto Bessa, zonas da Lomba, Vera Cruz e Mira. Esta atualização não se limitou à identificação dos edifícios em mau estado de conservação e ruína, abrangendo também o levantamento de todo o edificado e a atualização das fichas do estado de conservação em que se baseou a elaboração do programa estratégico da ORU.

Desenvolveram-se ainda trabalhos no sentido de identificar e detalhar as diversas atividades com vista à elaboração do Plano de Ação da ORU de Campanhã – Estação.

3.2.2. ORU - Corujeira

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

Neste âmbito, durante este período, concluiu-se o processo de análise documental dos elementos que constituem a ORU – Corujeira e foram iniciados trabalhos visando a caraterização e estudo do território, por forma a planear e programar a futura intervenção.

À semelhança do que acontece na ORU de Campanhã-Estação, no sentido de avaliar a evolução da dinâmica do mercado, continuou-se a efetuar o registo e análise de todas as comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como a sua delimitação em planta.

Atento o desenvolvimento dos projetos estruturantes previstos para o Antigo Matadouro

Industrial do Porto, o lançamento do concurso de ideias para a Praça da Corujeira e sua envolvente e o projeto de arrendamento acessível previsto para o Monte da Bela, considera-se que a reabilitação do edificado, na atual fase dos trabalhos, deve acompanhar a implementação daqueles projetos estruturantes.

Neste período, conclui-se ainda o levantamento do estado de conservação de todo o edificado localizado na Zona da Corujeira que se situa no eixo entre Matadouro, Praça da Corujeira e Monte da Bela.

À semelhança do trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação, também se procedeu à identificação dos proprietários dos prédios a reabilitar.

Adicionalmente, a Porto Vivo, SRU tem acompanhado o projeto URBiNAT que visa implementar novos corredores saudáveis, com a participação dos agentes públicos e locais e que se articula com a ação 5.3 do PERU da Corujeira (Criação do Parque da Alameda de Cartes).

3.3. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

3.3.1. Arrendamento de frações habitacionais da Sociedade

Neste terceiro trimestre concluiu-se o processo de atribuição, por sorteio, das 15 habitações em regime de arrendamento acessível, localizadas no Centro Histórico, para o qual tinham sido rececionadas e analisadas 330 candidaturas.

No dia 14 de julho procedeu-se ao ato público do sorteio das habitações, que contou com a presença de 42 candidatos tendo sido atribuídas 14 habitações. Posteriormente, no dia 20 de julho, teve lugar no átrio dos Paços do Concelho a cerimónia de entrega de chaves. Neste período, para além do necessário acompanhamento dos novos inquilinos, foram elaborados e celebrados contratos de arrendamento relativos a 11 frações habitacionais[3].

No final do trimestre deu-se início à preparação do novo concurso de arrendamento por sorteio a rendas acessíveis, que foi lançado ao longo do mês de outubro, para um conjunto de 10

[3] Tendo-se verificado duas desistências e um contrato que foi celebrado em 9 de outubro.

habitações que se encontram disponíveis.

Foi igualmente iniciada a preparação de um concurso de arrendamento de 5 espaços comerciais que se encontram devolutos.

3.3.2. Reabilitação do Parque Habitacional do Município

No âmbito da futura transferência de um conjunto de imóveis do património municipal, para a gestão da Porto Vivo, SRU, na sequência da atividade de levantamento e caracterização de 174 unidades (frações e prédios ou parte de prédios), encontra-se elaborada uma versão preliminar do relatório. O número de unidades foi posteriormente (em agosto) alargado para 227 unidades, tendo-se procedido ao levantamento e caraterização destas novas unidades e o relatório anteriormente elaborado foi ajustado ao novo universo.

A avaliação da respetiva colocação em regime de arrendamento acessível aguarda decisão superior, no que concerne ao respetivo enquadramento na Estratégia Local do Município.

3.3.3. Programa Porto com Sentido

A Porto Vivo, SRU é a entidade gestora do Programa Porto com Sentido, o qual foi aprovado em reunião privada do Executivo Municipal, de 11 de maio de 2020, e originou o primeiro aditamento ao contrato programa celebrado com o Município do Porto, em 20 de maio de 2020, de forma a assegurar, através do subsídio à exploração aí definido, a acomodação dos respetivos custos de gestão previstos.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., considerou o Programa Municipal "Porto com Sentido" compatível com o Programa de Arrendamento Acessível, no âmbito do previsto no art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio. Em conformidade com a obrigação estabelecida no art.º 2.º da Portaria n.º 166/2020, de 8 de julho, submeteu-se à aprovação do Senhor Ministro das Finanças as minutas dos contratos de arrendamento e de subarrendamento do Programa Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 27 a 30 do art.º 71.º

do Estatuto dos Benefícios Fiscais, cuja resposta se aguarda.

No passado dia 15 de julho de 2020, teve início a Consulta Pública para contratação de arrendamento, cujo Regulamento havia sido aprovado em Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, no dia 6 de julho de 2020.

Durante o terceiro trimestre de 2020, a Porto Vivo, SRU foi contactada por cerca de 150 proprietários que demonstraram interesse em receber informação detalhada sobre o programa. Deste grupo, 19 proprietários candidataram-se ao programa, alguns dos quais apresentando mais do que um imóvel, num total de 28 imóveis submetidos para apreciação.

No início do mês de setembro de 2020, realizou-se o primeiro PVAI (Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis), englobando 11 candidaturas que cumpriram os requisitos e passaram na vistoria técnica realizada, reunindo assim as condições para adjudicação de contratos de arrendamento pelo Município do Porto. Dos restantes 17 imóveis, 4 reuniram condições para serem integrados num novo PVAI que foi submetido para apreciação no início de outubro, 3 foram retirados por vontade expressa dos candidatos e os remanescentes permaneceram sem reunir condições de serem apresentados para PVAI.

Ainda durante o mês de setembro, foi preparado o caderno de encargos para o procedimento de desenvolvimento de novas áreas da plataforma eletrónica dedicada ao Programa, nomeadamente, no que diz respeito a um novo módulo para receção de candidaturas de arrendatários e para gestão e comunicação integrada dos processos de candidatura.

No sentido de dar a conhecer o programa a proprietários e investidores, foram iniciadas reuniões, no âmbito das quais foram também recolhidos comentários e sugestões de melhoria do programa. Tais sugestões têm vindo a ser analisadas, no sentido de rever as condições do concurso que está a decorrer e do concurso que será preparado no próximo ano, tendo em vista uma maior adesão de proprietários.

Durante o terceiro trimestre, foram desenvolvidos ainda os procedimentos em modo de fluxograma e instruções de trabalho, os quais têm vindo a ser articuladas com as instruções de trabalho do Município do Porto, assegurando desta forma a célere e fluida apreciação dos procedimentos de adjudicação.

3.4. [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

Em meados do primeiro trimestre de 2020 foi assinado o contrato de cessão parcial da posição contratual que colocou na esfera de gestão da Sociedade a atividade III.7 do projeto co-financiado "Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa" (AIIA).

Esta atividade visa constituir uma Unidade de Missão com o objetivo de *"criar condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas do Porto" e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento"*.

No terceiro trimestre a equipa nuclear reuniu com o objetivo de desenhar o perfil das equipas técnicas a contratar em regime de prestação de serviços, tendo sido concluído e apresentado, em setembro, um documento com o planeamento e descrição de todas as atividades que se devem realizar.

Foram igualmente efetuadas reuniões técnicas e ensaiados diversos modelos de financiamento que permitam constituir as ferramentas de apoio a proprietários de ilhas que pretendam reabilitar o seu património.

Por fim, foi identificado um conjunto de parceiros estratégicos (de natureza setorial e territorial) que deverão fazer parte da comissão de acompanhamento.

3.5. Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos

3.5.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto

Foi lançado, a 13 agosto, o procedimento para contratação da empreitada, com data de entrega das propostas a 8 de outubro de 2020, tendo a adjudicação ocorrido até à data de aprovação deste relatório, prevendo-se que a conclusão da mesma ocorra no exercício de 2021.

Esta operação, localizada próximo ao Teatro de Carlos Alberto, na confluência da Rua de Sá Noronha com a Rua das Oliveiras, abrange a reabilitação de um prédio com a área total

aproximada de 200 m², da qual resultará a disponibilização de três frações habitacionais de tipologia T0, que integrarão o programa municipal de arrendamento acessível.

O projeto prevê igualmente a constituição de uma fração comercial no rés-do-chão.

3.5.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto

Ao longo do exercício de 2020 obteve-se um princípio de acordo com o antigo proprietário desta parcela, quanto à resolução das questões relativas ao direito de propriedade sobre o imóvel, estando em curso as diligências necessárias à realização de escritura de aquisição.

3.5.3. Quarteirão de D. João I

Deu-se continuidade à monitorização do cumprimento das cláusulas contratuais do Contrato de Reabilitação Urbana, designadamente, o acompanhamento dos trabalhos relacionados com as fundações e estrutura das caves.

4. Indicadores de Eficácia

No documento de gestão previsional para 2020 ficou plasmado, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Sociedade durante o ano. Posteriormente, aquando a celebração do Contrato Programa com o Município do Porto, a 6 de janeiro de 2020, um subgrupo desses indicadores, relativos aos eixos [E1] e [E2], e referentes à atividade da Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã – Estação e da Corujeira, foram transpostos para aquele documento.

Acresce, no entanto, que a 20 de maio de 2020, foi celebrado o aditamento a esse contrato, tendo o mesmo como objeto a execução e gestão operacional do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado "Porto com

Sentido", razão pela qual passa a estar incluído parte do eixo estratégico [E3], no que a esta atividade diz respeito.

O presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvido ao longo do ano de 2020, destacando-se, no entanto, que os objetivos são anuais, pelo que os desvios apresentados são meramente indicativos e não têm, neste terceiro trimestre, reflexo no entregável, pelo que não podem ser ainda considerados na avaliação do critério de eficácia.

Tabela 1: Indicadores de Eficácia (3.º Trimestre)

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução		Justificação para Desvio
				Previsto	Realizado	
[E1] Centro Histórico	a. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto"	Preparação de elementos que retratem a análise de indicadores a diferentes níveis para realização do "Plano de Gestão e Sustentabilidade".	Apresentação do documento final "Plano de Gestão e Sustentabilidade"	70%	50%	Devido às consequências do estado de emergência, o projeto ATLAS, foi interrompido, tendo o trabalho com a UP sido retomado em setembro 2020. Prevê-se que a execução do Plano se prolongue para fevereiro de 2021.
		Transposição do novo plano para sistema de monitorização e avaliação.				
	b. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	Elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara.	Elaboração do documento proposta da UI.	70%	60%	Devido ao contexto de pandemia vivida no primeiro semestre que impediu a realização das vistorias aos imóveis, todo o processo sofreu um atraso de 10% que ainda não foi possível recuperar.
	c. Relatório de Monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto	Proceder ao levantamento das situações identificando os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU CHP.	Elaboração de um Relatório Anual	70%	50%	Este relatório está interligado com o Plano de gestão pelo que só poderá ser terminado após conclusão deste.
	d. Conclusão do Projeto do Morro da Sé	Início da obra da operação D.	Execução física de 20% da obra	0%	0%	n.a.
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes.	Celebração do contrato	0%	0%	Atraso no processo resultante do estado de emergência social Covid-19 pode ter prejudicado o procedimento da residência de estudantes. A alteração da conjuntura económica provocada pela

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução		Justificação para Desvio
				Previsto	Realizado	
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico.	Celebração do contrato	0%	0%	pandemia pode condicionar a evolução de ambos processos.
[E2] Operações de Reabilitação Urbana (ORU)	ORU de Campanhã - Estação	Analisar e aprofundar a caraterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir a programação das ações previstas.	Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.	75%	55%	Atraso na implementação da infraestrutura tecnológica que permita a ligação e articulação com as bases de dados do urbanismo e planeamento municipal. Acresce o estado de emergência social Covid-19, veio, na parte final do semestre, também prejudicar o desenvolvimento do trabalho. Dado o quadro de pessoal reduzido, o facto de existir um conjunto de baixas médicas inesperadas provocou uma forte restrição ao nível da execução das atividades planeadas.
		Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações.				
		Acompanhar a revisão do PDM e o estudo urbanístico a desenvolver para as áreas empresariais (a norte e a sul).				
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.				
		Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.				
		Unidade de intervenção da Lomba - atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico constante do programa estratégico de reabilitação urbana, planeando um modelo de ação intervenção com especial incidência em terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios vagos e em muito mau estado de conservação e prédios municipais.	Elaboração de um plano de operação a apresentar até ao fim de setembro.	100%	80%	O estado de emergência social Covid-19, prejudicou o desenvolvimento do trabalho, uma vez que, motivou um atraso nos elementos que irão suportar o relatório.

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução		Justificação para Desvio
				Previsto	Realizado	
		Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução.	Quatro ações de divulgação.	50%	0%	Os efeitos da pandemia Covid-19 e as medidas preventivas e emergência social não permitiram até ao momento realizar qualquer ação de divulgação. Espera-se, caso a situação pandémica se altere positivamente, poder concretizar duas ações de divulgação até ao final do ano
	ORU da Corujeira	Análise documental e do território da Área de Reabilitação Urbana da corujeira e da Operação de Reabilitação.	Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.	75%	70%	Desvio materialmente não relevante.
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.				
		Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.				
[E3] Habitação para Arrendamento Acessível	Arrendamento Acessível	Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão.	Afetar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis.	100%	100%	
		Promover o Programa Porto com Sentido	Ocupar 80% das habitações candidatas ao programa.	0%	0%	
		Reabilitar edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e que se destinam a este tipo de arrendamento.	Proceder às candidaturas e/ou celebração de acordos.	0%	0%	Ainda não se verificou a transferência de imóveis para a esfera de gestão da Porto Vivo, SRU
[E4] Projeto "Ilhas" da Cidade	Ilhas do Porto	Execução do denominado "Programa Estratégico As Ilhas do Porto". Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas do Porto".	Constituição de uma Unidade de Missão que execute o programa.	40%	10%	O processo de contratação da equipa, iniciou-se em março e saiu prejudicado pela declaração do estado de emergência social Covid-19. Tratando-se de atividades a serem executadas no terreno há que avaliar todas as vertentes no sentido de não desperdiçar recursos financeiros na contratação de meios que não podem executar a sua atividade
			Elaboração de um Relatório Intercalar de acompanhamento da execução do projeto.	0%	0%	

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução		Justificação para Desvio
				Previsto	Realizado	

5. Síntese do Património da Sociedade

A 30 de setembro de 2020, a Sociedade possuía património situado em diferentes Unidades de Intervenção, designadamente, no Morro da Sé, no Quarteirão Carlos Alberto e no Quarteirão Corpo da Guarda, bem como património resultante do processo de reabilitação isolado de prédios que integraram o capital social aquando da sua constituição, nomeadamente, imóveis que resultaram da intervenção em prédios sitos na Rua das Flores, na Rua Comércio do Porto e na Rua de Miragaia.

Deste modo, o presente capítulo pretende expor o atual estado do património, destacando-se, no entanto, que os números apresentados seguidamente refletem o número de prédios, no caso de imóveis por reabilitar ou em processo de reabilitação, e o número de frações, no caso de imóveis já reabilitados.

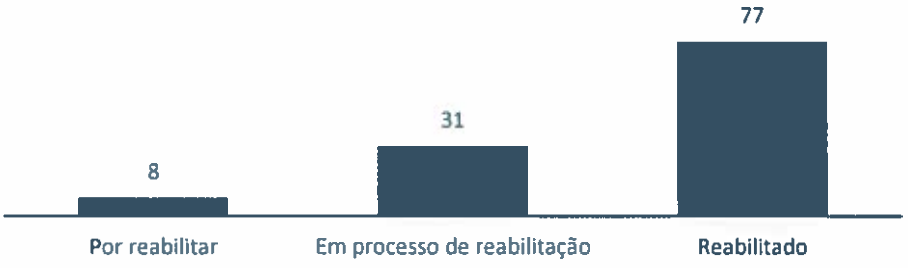

Gráfico 1: Estado do Património da Sociedade

5.1. Património por Reabilitar

De acordo com o evidenciado no gráfico anterior, do total do património da Sociedade, encontram-se por reabilitar oito prédios, designadamente, um pertencente ao Quarteirão

Carlos Alberto e correspondente à antiga parcela 6, e sete pertencentes ao Morro da Sé, designadamente, um sito na Avenida Vímara Peres (a integrar, previsivelmente, no projeto Santa Clara) e seis prédios adquiridos com vista à criação da Unidade de Alojamento Turístico[4].

Não obstante ser objetivo para 2020 iniciar o processo de reabilitação da parcela 6 e celebrar o Contrato de Reabilitação Urbana inerente àquele empreendimento, verificaram-se alguns fatores que condicionaram a prossecução dos mesmos, nomeadamente, o facto de ainda não ter sido formalizado o acordo com o antigo proprietário daquela parcela, bem como o facto de a atual situação pandémica ter alterado a conjuntura económica, colocando em causa o interesse de mercado neste negócio.

5.2. Património em Processo de Reabilitação

No sentido de formalizar o respetivo processo de reabilitação urbana, e dado o descrito nos respetivos pontos, foram já diligenciadas ações que permitam o início deste processo relativamente aos seguintes prédios pertencentes ao património da Sociedade:

i. Dos cinco prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, através da elaboração dos projetos de especialidade e de execução, bem como do lançamento do concurso público para a respetiva empreitada de reabilitação (cujas propostas já foram recebidas à data de aprovação deste relatório);
ii. Do prédio correspondente à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, através da conclusão dos projetos de especialidade e arquitetura bem como do lançamento do concurso público para a respetiva empreitada de reabilitação (cujas propostas já foram recebidas à data de aprovação deste relatório);
iii. Dos vinte e dois prédios que foram adquiridos com vista à criação da Residência de Estudantes no Morro da Sé, com o lançamento do concurso que vise a celebração do

[4] De relevar que dois prédios adquiridos com o objetivo de criação da Unidade de Alojamento Turístico foram alvo de um processo judicial de reversão de propriedade por parte das antigas proprietárias, tendo a respetiva sentença proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto reconhecido o respetivo direto às mesmas. A manter-se a decisão em instância superior (tendo em consideração que foi já apresentado recurso), a Sociedade terá de proceder à entrega das referidas parcelas àquelas, pelo que as mesmas deixarão de poder ser incluídas naquele empreendimento.

respetivo Contrato de Reabilitação Urbana.

5.3. Património Reabilitado

Dos diferentes processos de reabilitação conduzidos pela Porto Vivo, SRU resultaram setenta e sete frações que fazem parte do património da Sociedade e que podem estar em três situações, arrendadas, para arrendamento ou para venda, e cujo resumo é evidenciado no gráfico seguinte.

Gráfico 2: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio

5.3.1. Frações Arrendadas

A 30 de setembro de 2020 a Porto Vivo, SRU detinha cinquenta e nove frações arrendadas das quais cinquenta e seis resultam do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo as restantes correspondentes a duas frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto e uma fração habitacional na Rua de Miragaia.

Tendo em consideração os diferentes critérios de fixação de renda aplicáveis nos contratos em vigor, importa distinguir os mesmos, dado o impacto ao nível dos rendimentos a obter, designadamente:

i. Para a fixação da renda das frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto foi utilizado o critério da renda de mercado.
ii. Para a determinação das rendas das frações pertencentes ao Programa de

Realojamento Definitivo do Morro da Sé, foram definidos quatro critérios distintos, de acordo com o regime aplicável.

a. No âmbito do regime de realojamento definitivo de oito agregados que, tendo sido desalojados por força das expropriações necessárias à realização das obras de reabilitação, retornaram ao Morro da Sé, foram aplicadas, para efeitos de fixação de renda, aquelas que eram suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes anuais definidos por lei;
b. Em regime de arrendamento apoiado, através do qual foram celebrados quatro contratos, associados ao processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da "CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.", em substituição do realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Porto Vivo, SRU e que optaram não regressar ao Morro da Sé, o valor da renda foi calculado tendo em conta o rendimento e a composição do agregado familiar. Atualmente a renda é revista e atualizada, se necessário;
c. Para a fixação da renda praticada no âmbito dos concursos anteriores a 2020, sob a forma de sorteio, realizados, e que integraram quer frações comerciais, quer frações habitacionais, foi estipulado, respetivamente, o valor de 8€/m^2 e de 5€/m^2 de área útil, com atualizações anuais de acordo com o definido por lei;
d. No concurso iniciado em janeiro de 2020, o montante da renda das habitações foi estipulado tendo por referência o menor dos valores máximos resultantes da aplicação dos regimes de arrendamento acessível e o da renda condicionada, nos termos da respetiva legislação em vigor. No concurso em preparação, lançado em outubro de 2020, mantém-se o critério do anterior concurso, introduzindo-se um critério de valor máximo da renda, de acordo com aquele que foi definido no Programa Porto com Sentido, no que concerne à tipologia e localização.

iii. O critério identificado na alínea d) do ponto ii. foi igualmente utilizado para fixação da renda aplicável à fração habitacional sita na Rua de Miragaia.

5.3.1. Frações para Arrendamento

No final do período de referência deste relatório a Sociedade tinha dezassete frações disponíveis para arrendamento, das quais uma fração foi entretanto arrendada[5], dez frações habitacionais estão incluídas no concurso lançado no mês de outubro e as restantes seis representam cinco frações comerciais para as quais se prevê lançar concurso no próximo trimestre, bem como uma fração habitacional que necessitava de uma intervenção profunda e cujas obras estão em curso.

5.3.2. Frações para Venda

No cumprimento do estipulado no Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão Carlos Alberto, a Sociedade detém uma fração reabilitada pertencente ao empreendimento Pátio Luso que se destina a venda, a qual se prevê concretizar no presente ano.

6. Implicações na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais e Habitacionais das Consequências Económicas e Sociais da Pandemia COVID-19

Considerando que a situação de emergência de saúde pública provocada pela doença COVID-19, classificada como pandemia internacional por declaração da Organização Mundial de Saúde de 11 de março de 2020, veio provocar sérios constrangimentos sociais e económicos, desde logo para proteção da saúde pública das comunidades, condicionando e limitando de forma especialmente grave e, em alguns casos, mesmo impedindo por imposição legal, a atividade de muitos agentes económicos e sociais, colocando em causa a sobrevivência dos negócios ou a prossecução das suas atividades, a Porto Vivo, SRU, em articulação e alinhamento com as medidas implementadas pela Câmara Municipal do Porto, viu-se na necessidade de alterar a gestão corrente dos arrendamentos, nomeadamente os comerciais.

[5] Arrendamento relativo ao concurso cujo sorteio se realizou a 14 de julho (contrato celebrado a 9 de outubro).

Isto porque as medidas de combate à pandemia ditaram a suspensão da atividade comercial e o encerramento ao público de vários estabelecimentos considerados não essenciais, colocando em risco a sua sobrevivência económica e a prossecução das atividades.

Neste âmbito foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas a doze estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços, vencidas entre 19 de março e o dia 30 de junho.

À semelhança do procedimento adotado pela Câmara Municipal do Porto, a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A., deliberou novamente apoiar os seus arrendatários não habitacionais, cuja atividade esteja direta ou indiretamente relacionada com o setor do turismo. Este novo apoio consistirá na redução em 50% do valor da renda e vigorará entre 1 de outubro de 2020 e 31 de março de 2021.

III - RELATÓRIO DE CONTAS

1. Sumário

Neste capítulo é exposta uma comparação e explicação da situação financeira e económica da Sociedade a 30 de setembro de 2020 face ao verificado no final de 2019[6] e ao registado no período homólogo [7], efetuando-se, adicionalmente, a avaliação do nível de execução orçamental, tendo em consideração o aprovado em sede da última revisão orçamental [8].

Deste modo destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
• Acréscimo das disponibilidades financeiras em 0,23M€ • Aumento das Outras Contas a Receber em 0,78M€ • Aumento do passivo em 0,21M€	• Acréscimo dos rendimentos em 0,24M€ • Diminuição dos gastos em 0,001M€ • Apresentação de um resultado positivo de 0,93M€	• Execução de 47,1% das receitas previstas • Execução de 31,7% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,25M€

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

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

- A transferência do valor de 0,68M€ da rubrica de "Inventários" para "Propriedades de Investimento", correspondente à totalidade do custo suportado ao longo dos anos com o processo de reabilitação dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé que, no presente ano, entraram no mercado de arrendamento a preços acessíveis;
- O registo como rendimento de 3/4 da comparticipação financeira a receber do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento

[6] Em termos patrimoniais.
[7] No que respeita aos resultados apurados.
[8] Revisão orçamental aprovada em Assembleia Geral a 30 de julho de 2020, tendo em consideração a necessidade de adaptação do orçamento às expectativas da Sociedade à data.

celebrado[9];

- O recebimento de 3/4 do subsídio à exploração estipulado no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,18M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira;
- O recebimento de ½ do subsídio à exploração estipulado no 1.º aditamento ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no valor de 0,07M€, enquanto entidade gestora do projeto "Porto com Sentido";
- Os encargos suportados no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM (adiada para março de 2021), enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, no total de 0,15M€.

Conforme análise efetuada ao nível das despesas realizadas, depreende-se, adicionalmente, por uma execução do Plano Plurianual de Investimento, aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024, de apenas 4,86%, contribuindo para esta variação o atraso no início das empreitadas da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como o facto de ainda não se ter formalizado o pagamento ao antigo proprietário da parcela 6 deste quarteirão.

Importa ressalvar 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.

[9] Até à data foi recebido o valor de 1M€ do Município do Porto, não tendo o IHRU efetuado qualquer transferência para a Sociedade.

2. Situação Patrimonial

No final do terceiro trimestre de 2020 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao final do ano de 2019, uma variação positiva de 1,14M€, devida, sobretudo, ao resultado positivo obtido, tendo em consideração o reconhecimento como rendimento do valor de 1,5M€, correspondente a ¾ do valor global estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o Município do Porto e o IHRU.

Tabela 2: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo	16 586 887,31	15 451 216,90	1 135 670,41	7,35%
Património Líquido	4 925 390,52	3 998 010,39	927 380,13	23,20%
Passivo	11 661 496,79	11 453 206,51	208 290,28	1,82%
Património Líquido e Passivo	16 586 887,31	15 451 216,90	1 135 670,41	7,35%

unidade: euros

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

2.1. Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 3, o Ativo da Sociedade contabiliza, no final do período em análise, um total de 16,59M€, correspondente a uma variação positiva de 7,35% face ao verificado no final de 2019.

Conforme é percetível, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, onde se, encontra registado, principalmente, o valor das "Propriedades de Investimento", bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas associadas a "Inventários" e a "Caixa e Depósitos Bancários". De seguida efetua-se a caracterização destes dois grupos.

Tabela 3: Ativo

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	6 680 108,56	6 048 476,59	631 631,97	10,44%
Ativo Corrente	9 906 778,75	9 402 740,31	504 038,44	5,36%
Total	16 586 887,31	15 451 216,90	1 135 670,41	7,35%

unidade: euros

2.1.1. Ativo Não Corrente

O Ativo Não Corrente ascende a 6,68M€ e apresenta um acréscimo absoluto de 0,63M€ face ao registado no final do ano de 2019. Esta variação justifica-se, principalmente, pela transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé da rubrica de "Inventários" para "Propriedades de Investimento" [10].

Tabela 4: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	**12 229,42**	**1 021,49**	**11 207,93**	**1097,21%**
Equipamento Básico	-	45,09	-45,09	-100,00%
Equipamento Administrativo	12 229,42	898,20	11 331,22	1261,55%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	78,20	-78,20	-100,00%
Propriedades de Investimento	**6 477 444,64**	**5 875 744,90**	**601 699,74**	**10,24%**
Fração A - Rua das Flores	612 718,51	621 485,52	-8 767,01	-1,41%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	518 493,12	524 871,36	-6 378,24	-1,22%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	230 574,63	233 409,62	-2 834,99	-1,21%
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	169 921,62	171 999,47	-2 077,85	-1,21%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 945 736,76	4 323 978,93	621 757,83	14,38%
Operação A	473 430,87	478 900,55	-5 469,68	-1,14%
Operação B	393 330,06	398 179,58	-4 849,52	-1,22%
Operação C	673 099,73	-	673 099,73	-
Operação E1	640 420,20	648 428,39	-8 008,19	-1,24%
Operação E2	591 309,81	598 386,11	-7 076,30	-1,18%
Operação F	227 361,82	230 157,25	-2 795,43	-1,21%
Operação G	983 122,18	994 835,77	-11 713,59	-1,18%
Operação H	963 662,09	975 091,28	-11 429,19	-1,17%
Ativos Intangíveis	**42 992,38**	**24 503,11**	**18 489,27**	**75,46%**
Outros Ativos Financeiros	**342,12**	**107,09**	**235,03**	**219,47%**
Outras Contas a Receber	**147 100,00**	**147 100,00**	**-**	**0,00%**
Total	6 680 108,56	6 048 476,59	631 631,97	10,44%

unidade: euros

[10] Uma vez que, finalizado o respetivo processo de reabilitação, os mesmos passaram a integrar o mercado de arrendamento.

Enquanto que as variações negativas estão associadas ao nível das depreciações e amortizações registadas (no total de cerca de 0,09M€[11]), releva-se que o aumento dos saldos das rubricas de "Equipamento Administrativo" e "Ativos Intangíveis" deve-se, respetivamente, à aquisição de servidores de *fileshare* e *backup*, bem como de programas informáticos de suporte à atividade corrente da Sociedade, principalmente, do sistema de faturação eletrónica, no seguimento do disposto no Decreto-Lei n.º 123/2018, de 28 de dezembro, e do sistema de processamento de salários, ambos a integrar no Primavera ERP.

2.1.2. Ativo Corrente

O aumento de cerca de 0,50M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto na Tabela 5, é devido, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos:

i. Diminuição da rubrica de "Inventários", por força, essencialmente, da já referida transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para "Propriedades de Investimento", conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
ii. Aumento da rubrica de "Outras Contas a Receber", dada a obrigação do IHRU estipulada no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, de acordo o exposto no ponto 2.1.2.3.;
iii. Acréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração a transferência efetuada pelo Município do Porto, conforme apresentado no ponto 2.1.2.5..

Nos pontos seguintes, apresenta-se o detalhe das rubricas acima referidas, bem como das referentes a "Acionistas" e "Diferimentos", dado o peso das mesmas no total do Ativo Corrente da Sociedade.

As restantes rubricas constituintes, "Clientes, Contribuintes e Utentes" e "Estado e Outros Entes

[11] De acordo com o apresentado no ponto 3.2.4.

Públicos", representam, principal e respetivamente, rendas a receber de arrendatários[12] e montantes a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da prestação de serviços do projeto AtlaS-WH, bem como IRC a recuperar referente ao ano de 2019.

Tabela 5: Ativo Corrente

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Inventários	3 133 239,76	3 760 058,97	-626 819,21	-16,67%
Clientes, Contribuintes e Utentes	49 932,23	4 179,83	45 752,40	1094,60%
Estado e Outros Entes Públicos	42 715,63	37 991,55	4 724,08	12,43%
Acionistas	164 541,54	164 541,54	-	0,00%
Outras Contas a Receber	783 734,31	2 751,23	780 983,08	28386,69%
Diferimentos	156 547,64	91 045,10	65 502,54	71,95%
Caixa e Depósitos Bancários	5 576 067,64	5 342 172,09	233 895,55	4,38%
Total	9 906 778,75	9 402 740,31	504 038,44	5,36%

unidade: euros

2.1.2.1. Inventários

No final do terceiro trimestre de 2020, a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,13M€, verificando-se um decréscimo de 0,63M€ face ao registado no final de 2019, tendo em consideração a transferência do valor dos prédios, que entretanto ficaram concluídos, pertencentes à operação C do Programa de Realojamento Definitivo para a conta de "Propriedades de Investimento".

De destacar, no entanto, o acréscimo verificado no valor dos prédios pertencentes ao Quarteirão da Banharia e ao Quarteirão dos Pelames, afetos à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, respetivamente, no seguimento da realização da empreitada de abertura e fecho de vãos.

Há ainda a referir o contributo dado para o saldo desta rubrica das operações relativas à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, associado, principalmente, à elaboração dos respetivos projetos de especialidades,

[12] Com principal destaque para a referente à Associação Porto Digital, no valor de 16.448,60€.

necessários para início da empreitada de reabilitação, cujos procedimentos de contratação pública foram lançados ao longo do terceiro trimestre.

Tabela 6: Inventários

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	**73 596,82**	**73 596,82**	**-**	**0,00%**
Quarteirão Carlos Alberto	**169 579,22**	**160 307,46**	**9 271,76**	**5,78%**
Empreendimento Pátio Luso	134 842,95	134 842,95	-	0,00%
Parcela 14	34 736,27	25 464,51	9 271,76	36,41%
Morro da Sé	**2 890 063,72**	**3 526 154,69**	**-636 090,97**	**-18,04%**
Residência de Estudantes	1 957 867,92	1 953 775,59	4 092,33	0,21%
Unidade de Alojamento Turístico	388 592,63	383 223,72	5 368,91	1,40%
Programa de Realojamento Definitivo	543 603,17	1 189 155,38	-645 552,21	-54,29%
Operação C	-	679 850,87	-679 850,87	-100,00%
Operação D	543 603,17	509 304,51	34 298,66	6,73%
Total	**3 133 239,76**	**3 760 058,97**	**-626 819,21**	**-16,67%**

unidade: euros

2.1.2.2. Acionistas

A conta de Acionistas, no valor de 0,16M€ traduz a dívida do Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP (IHRU) referente à reposição de 60% dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, de acordo com o aprovado em Assembleia Geral de 27 de março de 2019.

2.1.2.3. Outras Contas a Receber

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado nesta rubrica, cujo saldo é de 0,78M€, o valor de 0,75M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a ¾ da transferência corrente acordada.

2.1.2.4. Diferimentos

Para o total de 0,16M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos[13] contribui, principalmente, o valor de 0,15M€ suportado no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, que, pela conjuntura motivada pelos impactos da pandemia COVID-19, foi adiada para 2021.

2.1.2.5. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,6M€, inclui a verba de 2,06M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI (Banco Europeu de Investimento), recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé. Esta rubrica encontra-se diminuída face ao verificado no final do exercício de 2019, tendo em consideração as despesas suportadas com as parcelas afetas à operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Por outro lado, assiste-se a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários[14]

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 975 355,84	2 770 726,22	204 629,62	7,39%
Fundos Alheios	27 652,77	42 640,25	-14 987,48	-35,15%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 064 889,52	2 114 963,11	-50 073,59	-2,37%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	508 169,51	413 842,51	94 327,00	22,79%
Total	5 576 067,64	5 342 172,09	233 895,55	4,38%

unidade: euros

[13] Na medida em que traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos aquando o apuramento do resultado de 2021.

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

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de 0,20M€, tendo em consideração o recebimento de 1M€ por parte do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU.

2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,66M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado no final do ano de 2019, explicado, principalmente, pela especialização de ¼ da transferência efetuada pelo Município do Porto e estipulada em Memorando de Entendimento, na medida em que o proveito referente ao último trimestre de 2020 só pode ser reconhecido nessa data, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 8: Passivo

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10 493 102,32	11 095 500,00	-602 397,68	-5,43%
Passivo Corrente	1 168 394,97	357 706,51	810 688,46	226,64%
Total	11 661 497,29	11 453 206,51	208 290,78	1,82%

unidade: euros

2.2.1. Passivo não Corrente

Com um saldo de 10,49M€ detalhado na Tabela 9, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

i. O valor de 10,26M€ contabilizado na rubrica de "Financiamentos Obtidos" referente à totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, deduzido do valor a pagar em março de 2021 (0,54M€), na medida em que este foi transferido, contabilisticamente, para a rubrica do passivo de curto prazo.

ii. O total de 0,19M€ na rubrica de "Diferimentos" associado ao pagamento efetuado em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, referente à compensação

acordada pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª deste, isto é, 500€/dia, desde o dia 3 de março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente esta à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação. A diminuição face a 2019 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento, efetuado a partir de 3 de março de 2020;

iii. O saldo de 0,04M€ em "Outras Contas a Pagar" referente às retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas, de acordo com o exposto nos contratos celebrados, tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas.

Tabela 9: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	10 260 000,00	10 800 000,00	- 540 000,00	-5,00%
Diferimentos	189 500,00	295 500,00	- 106 000,00	-35,87%
Outras Contas a Pagar	43 602,32	-	43 602,32	-
Total	10 493 102,32	11 095 500,00	-602 397,68	-5,43%

unidade: euros

2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,17M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,81M€ face ao verificado no final do exercício de 2019, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 10):

i. O saldo de 0,54M€ registado na conta "Financiamentos Obtidos" reflete o montante a pagar ao IHRU/BEI em março de 2021, de acordo com o estipulado no contrato de financiamento celebrado;

ii. A conta de "Outras Contas a Pagar", com um saldo de 0,19M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,17M€, referentes à previsão de 3/4 do subsídio de natal a pagar este ano, bem como de 3/4 do

mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2021;

iii. O total de 0,27M€ registado na rubrica de "Diferimentos", traduz, essencialmente, o valor de 0,25M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como proveito, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 10: Passivo Corrente

Rubrica	30.09.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fornecedores	140 430,86	106 074,79	34 356,07	32,39%
Estado e Outros Entes Públicos	30 424,70	34 825,77	- 4 401,07	-12,64%
Financiamentos Obtidos	540 000,00	-	540 000,00	-
Outras Contas a Pagar	192 097,89	200 948,53	- 8 850,64	-4,40%
Diferimentos	265 441,02	15 857,42	249 583,60	1573,92%
Total	1 168 394,47	357 706,51	810 687,96	226,63%

unidade: euros

Nas contas de "Fornecedores" e "Estados e Outros Entes Públicos" está refletido, com maior peso e respetivamente, o montante de 0,10M€ devido ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, no âmbito da permuta celebrada, bem como o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,93M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 11, verificando-se um acréscimo dos rendimentos e um decréscimo, ainda residual, dos gastos face ao registado no período homólogo de 2019.

Tabela 11: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.09.2020	30.09.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendimentos	**2 153 183,28**	**1 911 648,33**	**241 534,95**	**12,63%**
Impostos, Contribuições e Taxas	1 815,05	133 596,56	-131 781,51	-98,64%
Vendas	-	180 000,00	-180 000,00	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	127 525,79	-	127 525,79	-
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 748 067,47	1 005 757,58	742 309,89	73,81%
Variação nos Inventários da Produção	-626 819,21	-457 728,74	-169 090,47	36,94%
Trabalhos para a Própria Entidade	680 758,25	486 193,44	194 564,81	40,02%
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	8 620,30	-	8 620,30	-
Outros Rendimentos	211 308,10	563 829,49	-352 521,39	-62,52%
Juros e rendimentos similares obtidos	1 907,53	-	1 907,53	-
Gastos	**1 225 803,15**	**1 226 757,83**	**-954,68**	**-0,08%**
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	5 298,48	-5 298,48	-100,00%
Fornecimentos e Serviços Externos	352 596,50	390 823,53	-38 227,03	-9,78%
Gastos com o Pessoal	710 037,03	659 029,63	51 007,40	7,74%
Outros Gastos	41 888,62	38 561,50	3 327,12	8,63%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	90 970,23	72 107,66	18 862,57	26,16%
Juros e Gastos Similares Suportados	30 310,77	60 937,03	-30 626,26	-50,26%
Resultado Líquido	**927 380,13**	**684 890,50**	**242 489,63**	**35,41%**

unidade: euros

Se no caso dos rendimentos, a variação positiva de 12,63% é justificada, principalmente, pelo acréscimo verificado em transferências e subsídios correntes obtidos (tendo em consideração as verbas associadas ao Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e o IHRU), relativamente aos gastos evidencia-se uma diminuição, principalmente, das rubricas de fornecimentos e serviços externos e dos juros e gastos similares suportados, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos[15].

[15] Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos dos saldos das rubricas "Impostos, Contribuições e Taxas" e "Juros e Rendimentos Obtidos", as mesmas serão apresentadas num ponto conjunto.

3.1. Rendimentos

3.1.1. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, foi registado nesta rubrica o valor de 0,25M€ referente a ¾ e a ½, respetivamente, do subsídio à exploração acordado, dado o regime de duodécimos estipulado, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do projeto "Porto com Sentido".

Esta rubrica contempla, ainda e maioritariamente, o valor de 1,5M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IRHU e correspondente a ¾ do total acordado.

3.1.2. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,63M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para "Propriedades de Investimento" do valor de 0,68M€ referente aos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no ponto 2.1.2.1.. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na tabela apresentada nesse mesmo ponto.

Figura 4: Variação nos Inventários da Produção

3.1.3. Trabalhos para a Própria Entidade

Foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 0,68M€ associado ao valor dos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento das frações reabilitadas resultantes.

3.1.4. Imparidades de Dívidas a Receber – Reversão

Uma vez que a Autoridade Tributária procedeu, ao longo do ano de 2020, ao reembolso de IMT pago em 2010, no valor de 8.620,30€ (cuja isenção já tinha sido reconhecida), foi revertida a imparidade registada em exercícios anteriores dado o prazo que tinha decorrido sem que aquela transferência tivesse sido efetivada.

3.1.5. Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Tendo em consideração o atual enquadramento contabilístico das rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis, verifica-se um aumento na rubrica de "Prestações de Serviços", face ao registado no final do período homólogo de 2019, em detrimento da rubrica referente a "Outros Rendimentos". Assim, e de modo a não enviesar a análise desta informação, apresenta-se na Tabela 12 a totalidade das rendas obtidas, independentemente da sua contabilização. Para o saldo conjunto de 0,34M€[16] contabilizado nestas rubricas, contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- As rendas vencidas no âmbito dos diferentes contratos de arrendamento em vigor, no total de 0,15M€, sendo que para o total da variação negativa de 0,03M€ face ao verificado no período homólogo de 2019 contribui, principalmente, o facto de se ter

[16] Deste total, 0,13M€ correspondem a "Prestações de Serviços" e 0,21M€ correspondem a "Outros Rendimentos".

verificado um adiamento do lançamento do concurso sobre a forma de sorteio para o arrendamento ao público das frações disponíveis, por força da pandemia COVID-9, bem como pela isenção do pagamento de rendas atribuída aos arrendatários de frações comerciais, tendo como objetivo a mitigação dos efeitos decorrentes daquela pandemia, nomeadamente, as perdas derivadas da obrigação de suspensão e encerramento da atividade comercial e das restrições impostas à liberdade de circulação de pessoas e bens;

- O reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no ano de 2019, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, isto é, 500€/dia, desde 3 de março a 30 de setembro de 2020, no valor de 0,11M€;
- A prestação de serviços ao Município do Porto, no valor de 0,06M€, no âmbito da execução dos projetos Atlas e AIIA.

Tabela 12: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2020	30.09.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	148 016,10	182 969,25	-34 953,15	-19,10%
Fração A - Rua das Flores	36 794,79	36 608,13	186,66	0,51%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	6 580,16	22 313,19	-15 733,03	-70,51%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	1 904,19	7 968,36	-6 064,17	-76,10%
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	3 752,08	5 971,68	-2 219,60	-37,17%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	98 984,88	110 107,89	-11 123,01	-10,10%
Operação A	4 433,84	2 100,00	2 333,84	111,14%
Operação B	9 851,01	12 443,12	-2 592,11	-20,83%
Operação C	1 105,77	-	1 105,77	-
Operação E1	12 750,67	15 477,15	-2 726,48	-17,62%
Operação E2	24 732,66	27 991,59	-3 258,93	-11,64%
Operação F	6 420,62	6 995,34	-574,72	-8,22%
Operação G	24 456,84	25 038,42	-581,58	-2,32%
Operação H	15 233,47	20 062,27	-4 828,80	-24,07%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	**2 825,46**	**43 707,11**	**-40 881,65**	**-93,54%**
Prestação de Serviços	**55 156,18**	**25 623,17**	**29 533,01**	**115,26%**
Indemnizações	**106 000,00**	**295 500,00**	**-189 500,00**	**-64,13%**
Outros Rendimentos	**26 836,15**	**16 029,96**	**10 806,19**	**67,41%**
Total	338 833,89	563 829,49	-224 995,60	-39,90%

unidade: euros

3.1.6. Impostos, Contribuições e Taxas / Juros e Rendimentos Similares Obtidos

Com um peso conjunto para o total dos rendimentos registados até final do terceiro trimestre de 2020 de apenas 0,4%, as rubricas de "Impostos, Contribuições e "Taxas" e "Juros e Rendimentos Similares Obtidos" traduzem, respetivamente, os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e vistorias realizadas, bem como os juros de mora recebidos no âmbito do reembolso do IMT por parte da Autoridade Tributária, tendo em consideração o período decorrido desde o reconhecimento da respetiva isenção.

3.2. Gastos

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,35M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 13.

Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30 09 2020				30 09 2019				Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	47 229,18	13%	47 229,18	-	187 196,01	48%	187 196,01	-	-	-
Serviços Especializados	173 021,13	49%	6 993,40	**166 027,73**	91 223,99	23%	2 009,60	89 214,39	**76 813,34**	**86%**
Trabalhos Especializados	65 209,35	18%	6 601,29	58 608,06	66 013,27	17%	1 972,70	64 040,57	5 432,51	8%
Publicidade	56 804,32	16%	392,11	56 412,21	236,10	0%		236,10	56 176,11	23793%
Vigilância e Segurança	21 977,77	6%		21 977,77	20 284,09	5%		20 284,09	1 693,68	8%
Honorários	21 910,40	6%		21 910,40	350,16	0%	36,90	313,26	21 596,64	6889%
Conservação e Reparação	5 561,73	2%		5 561,73	1 844,24	0%		1 844,24	3 717,49	202%
Outros Serviços Especializados	1 557,56	0%		1 557,56	2 491,63	1%		2 491,63	934,07	37%
Materiais de Consumo	15 582,61	4%	-	**15 582,61**	5 297,78	1%	-	5 297,78	**10 284,83**	**194%**
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	115,77	0%		115,77	455,48	0%		455,58	-339,81	75%
Livros e Documentação Técnica	34,13	0%		34,13	37,61	0%		37,61	-3,48	9%
Material de Escritório	1 051,34	0%		1 051,34	1 271,18	0%		1 271,18	-219,84	17%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	652,06	0%		652,06	10,00	0%		10,00	642,06	6421%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	657,61	0%		657,61	-	0%		-	657,61	
Medicamentos e Artigos para a Saúde	360,48	0%		360,48	-	0%		-	360,48	-
Outros	12 711,22	4%		12 711,22	3 523,51	1%		3 523,51	9 187,71	261%
Energia e Fluídos	8 037,75	2%	-	8 037,75	8 717,58	2%	-	8 717,58	-679,83	-8%
Eletricidade	5 285,87	1%		5 285,87	6 490,59	2%		6 490,59	1 204,72	19%
Combustíveis e Lubrificantes	1 655,63	0%		1 655,63	1 590,13	0%		1 590,13	65,50	4%
Água	1 096,25	0%		1 096,25	636,86	0%		636,86	459,39	72%
Deslocações, Estadas e Transportes	3 078,72	1%	-	3 078,72	4 460,10	1%	-	4 460,10	-1 381,38	-31%
Deslocações e Estadas	2 813,17	1%		2 813,17	291,20	0%		291,20	2 521,97	866%
Outros	265,55	0%		265,55	4 168,90	1%		4 168,90	-3 903,35	94%
Serviços Diversos	105 647,11	30%	1 429,07	104 218,04	93 928,07	24%	1 461,57	92 466,50	**11 751,54**	**13%**
Rendas e Alugueres	50 553,18	14%	35,18	50 518,00	66 929,92	17%	1 390,67	65 539,25	-15 021,25	-23%
Comunicação	8 421,33	2%		8 421,33	3 876,16	1%		3 876,16	4 545,17	117%
Seguros	9 635,47	3%		9 635,47	1 650,31	0%		1 650,31	7 985,16	484%
Contencioso e Notariado	3 100,54	1%	1 172,49	1 928,05	1 568,50	0%		1 568,50	359,55	23%
Despesas de Representação	211,58	0%		211,58	23,25	0%		23,25	188,33	810%
Limpeza, Higiene e Conforto	22 906,40	6%		22 906,40	18 231,62	5%		18 231,62	4 674,78	26%
Outros Serviços	10 818,61	3%	221,40	10 597,21	1 648,31	0%	70,90	1 577,41	9 019,80	572%
TOTAL	352 596,50	100%	55 652,65	296 943,85	390 823,53	100%	190 667,18	200 156,35	**96 788,50**	**48%**

unidade euros

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um decréscimo de aproximadamente 0,04M€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados às rubricas de Subcontratos (cerca de 0,14M€), tendo em consideração a diminuição dos gastos com o processo de reabilitação urbana.

Por outro lado, assiste-se a um aumento dos FSE de estrutura suportados (0,10M€), relevando-se para tal os encargos com Publicidade e Honorários, associados, principal e respetivamente, à criação de um Plano de Comunicação e Manual de Identidade, criação do novo site da Sociedade e publicação em jornais, bem como à execução do projeto AIIA.

3.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do terceiro trimestre de 2020, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 28 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três[17] colaboradores face ao registado no final do exercício de 2019, tendo em consideração a formalização da cedência de uma trabalhadora pelo Município do Porto[18] e a contratação de trabalhadores para integração do projeto "Porto com Sentido", da Unidade Orgânica referente ao Centro Histórico e para a criação da Unidade de Comunicação Empresarial. Além deste fator, contribuem, ainda, para o incremento dos gastos suportados comparativamente ao período homólogo de 2019 os seguintes aspetos[19]:

- Os encargos suportados com a Administração até setembro de 2019 não refletem uma situação normal, porquanto a substituição do Membro Executivo da Administração, que rescindiu em julho de 2018, só se operou em março de 2019;
- A criação de uma política salarial interna traduziu-se num aumento de salários, cujo impacto apenas se refletiu a partir de setembro de 2019;

[17] Traduz uma variação líquida, na medida em que desde 31 de dezembro de 2019 saiu um colaborador e entraram quatro.

[18] Trata-se de um trabalhador que já se encontrava a exercer funções na Porto Vivo, SRU há vários anos, mas cujos encargos eram suportados pelo Município do Porto.

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

- No presente ano regressou ao serviço um trabalhador que se encontrava de baixa médica há mais de 3 anos.

Tabela 14: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2020	30.09.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Remunerações	575 070,16	504 499,92	70 570,24	13,99%
Indemnizações	-	29 942,50	-29 942,50	-100,00%
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	127 815,23	111 199,69	16 615,54	14,94%
Seguros	6 650,91	11 270,51	-4 619,60	-40,99%
Outros	500,73	2 117,01	-1 616,28	-76,35%
Total	710 037,03	659 029,63	51 007,40	7,74%

unidade: euros

3.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,04M€, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e identificados no ponto 2.2.1, de acordo com o exposto na Tabela 15, bem como o Adicional de IMI e as quotas devidas enquanto membro associado da AdePorto e da ULI.

Tabela 15: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2020	30.09.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Eletricidade	3 187,18	1 577,39	1 609,79	102,05%
Água	1 159,59	138,36	1 021,23	738,10%
Seguros	2 653,17	2 215,40	437,77	19,76%
Condomínio	3 161,45	2 909,32	252,13	8,67%
Limpeza	5 504,04	5 096,07	407,97	8,01%
Comunicação	86,03	110,61	-24,58	-22,22%
Conservação e Manutenção	5 882,55	5 229,54	653,01	12,49%
Outros	1 539,27	1 653,56	-114,29	-6,91%
TOTAL	23 173,28	18 930,25	4 243,03	22,41%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto na Tabela 12, as rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado estes cerca de 16% daquelas. O acréscimo dos valores suportados com consumos de água e eletricidade prendem-se, principalmente, com a instalação

provisória dos respetivos contadores nas frações a arrendar, de modo a facilitar a transição dos contratos para os futuros proprietários, tendo em consideração os problemas decorridos no passado.

3.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 0,09M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2019, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada aos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência, no primeiro trimestre de 2020, da rubrica de "Inventários" para "Propriedades de Investimento".

3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 0,03M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente.

Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2020	30.09.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	26 559,94	34 803,49	-8 243,55	-23,69%
Comissões Bancárias	3 750,03	26 118,36	-22 368,33	-85,64%
Outros Juros	0,80	15,18	-14,38	-94,73%
Total	30 310,77	60 937,03	-30 626,26	-50,26%

unidade: euros

Se a diminuição dos juros suportados está associada à variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), a redução das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado, no ano de 2019, a conta corrente caucionada destinada ao processo de reabilitação urbana, no valor de 1,5M€, bem como por ter diminuído o saldo a descoberto autorizado de 2,4M€ para 1M€.

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final do terceiro trimestre de 2020 ao nível das receitas e despesas, face ao que foi previsto em sede da Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 30 de julho de 2020.

De notar que, até 30 de setembro de 2020, e conforme destacado na Tabela 17, a Sociedade efetuou três revisões orçamentais, que visaram, designadamente, o seguinte:

1ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e das receitas a obter no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto no evento, receitas estas que não se verificaram, tendo em consideração o adiamento desta participação para o exercício de 2021;
2ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e do subsídio à exploração a obter do Município do Porto, enquanto entidade gestora do Programa Municipal "Porto com Sentido";
3ª. A revisão global das expectativas da Sociedade para o ano de 2020.

Estas revisões traduziram-se num decréscimo do orçamento, face ao aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024, das receitas da Sociedade em 3,81M€, tendo em consideração, principalmente, a não consideração do recebimento do valor de 3,5M€ associado à contrapartida a estipular no âmbito da celebração dos contratos de reabilitação urbana para a criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, bem como numa diminuição do orçamento das despesas de 2,39M€, refletida, essencialmente, ao nível do investimento em reabilitação urbana (designadamente do nível das expropriações a realizar).

Não se verificando uma diminuição proporcional das despesas face à diminuição das receitas, parte do resultado de tesouraria terá assim de ser absorvido pela utilização de saldos de gerência de 2019, cujo montante orçamentado é de 0,69M€.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 17, assiste-se a um recebimento de apenas 47,1% do total das receitas agora previstas, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 31,7% das despesas orçamentadas. No final de setembro de 2020, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 0,25M€, tendo em consideração o recebimento do valor da transferência corrente de 1M€ por parte do Município do Porto, de acordo com o evidenciado seguidamente.

Tabela 17: Saldo Orçamental

Rubrica	Dotação Inicial	Dotação 1.ª Revisão Orçamental	Dotação 2.ª Revisão Orçamental	Dotação 3.ª Revisão Orçamental	Execução		Taxa de Execução (%)	
					Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(5) / (3)	(6) / (3)
Receitas	**6 832 890**	**6 914 070**	**7 046 665**	**3 022 810**	**1 473 978,40**	**1 424 046,17**	**48,8%**	**47,1%**
Comparticipações do IHRU e Municipio do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000,00	1 000 000,00	50,0%	50,0%
Contrato - Programa (ORU's e Porto com Sentido)	242 356	242 356	374 961	374 961	248 067,49	248 067,49	66,2%	66,2%
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-	-
Venda de Frações	481 692	481 692	481 682	78 000	-	-	-	-
Rendas	326 793	326 793	326 793	221 040	150 677,55	133 785,54	68,2%	60,5%
Prestação de Serviços	276 839	276 839	276 839	279 747	32 516,50	-	11,6%	-
Protocolos	-	81 180	81 180	-	-	-	-	-
Outras Receitas	5 210	5 210	5 210	69 062	42 716,86	42 193,14	61,9%	61,1%
Despesas	**6 103 705**	**6 184 885**	**6 320 203**	**3 712 085**	**1 247 779,30**	**1 175 163,14**	**33,6%**	**31,7%**
Despesas com Pessoal	1 288 677	1 288 677	1 304 522	1 208 244	690 992,18	652 690,53	57,2%	54,0%
Despesas com Estágios	1 466	1 466	1 466	1 260	126,63	126,63	10,1%	10,1%
Aquisições de Bens e Serviços	648 270	729 450	828 923	936 167	372 082,50	338 623,99	39,7%	36,2%
Juros de Financiamentos Obtidos	80 910	80 910	80 910	50 563	26 476,80	26 476,80	52,4%	52,4%
Outros Encargos Financeiros	5 325	5 325	5 325	5 399	134,68	134,68	2,5%	2,5%
Indemnizações	139 308	139 308	139 308	139 308	-	-	-	-
Impostos e Taxas	216 680	216 680	216 680	99 143	68 266,03	68 266,03	68,9%	68,9%
Investimento em Reabilitação Urbana	3 629 733	3 629 733	3 629 733	1 155 372	51 090,44	50 234,44	4,4%	4,3%
Outros Investimentos	81 960	81 960	101 960	105 370	31 351,64	31 351,64	29,8%	29,8%
Outras Despesas	11 376	11 376	11 376	11 259	7 258,40	7 258,40	64,5%	64,5%
Saldo	**729 185**	**729 185**	**726 462**	**-689 275**	**226 199,10**	**248 883,03**	**31,1%**	**-36,1%**

unidade: euros

4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas obtidas, no valor total de 1,42M€[20], a execução de apenas 47,1% do total previsto em sede da última revisão orçamental efetuada é justificada, principalmente, por ainda não se ter verificado o recebimento do valor de 1M€ por parte do IHRU no âmbito do estipulado no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto.

Importa, no entanto, referir que, na presente data, não se prevê que a Sociedade obtenha a totalidade das receitas previstas, tendo em consideração que:

i. Além da isenção de pagamento de rendas aplicável às frações comerciais entre 19 de março e 30 de junho, a Sociedade voltou a isentar o pagamento de 50% destas a partir de 1 de outubro, no seguimento do prosseguido pelo Município do Porto;
ii. Não se prevê que seja executada a totalidade de despesas previstas com o projeto AIIA, pelo que a prestação de serviços orçamentada não será alcançada;
iii. O subsídio à exploração a receber com a execução do projeto "Porto com Sentido" não será totalmente efetivado por conta dos menores encargos a suportar pela Sociedade, dada a diminuição prevista do número de frações abrangidas pelo programa face ao previsto.

4.1.2. Despesas

Com um total de despesas pagas de 1,18M€, dos quais 0,65M€ correspondem a despesas com pessoal e 0,34M€ a encargos com aquisição de bens e serviços, sendo que 0,1M€ destes correspondem a despesas com a participação da Porto Vivo, SRU no evento MIPIM (a realizar, dada a atual situação de pandemia, em março de 2021), a Sociedade apresenta, no final do setembro de 2020, um grau de execução das mesmas de 31,7%, face ao previsto em sede da última revisão orçamental efetuada.

De notar que contribui para o baixo nível de execuções execução das despesas os factos

[20] Foram efetuadas cobranças no total de 1,47M€, estando assim em falta o recebimento de 0,05M€, correspondente, principalmente, à dívida do Município do Porto no âmbito da execução do projeto Atlas e da Associação Porto Digital associada ao arrendamento da fração A sita na Rua das Flores.

mencionados nas alíneas ii. e iii. do ponto anterior, acrescido do atraso verificado no início da execução das empreitadas da operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como por ainda não se ter formalizado o acordo com o antigo proprietário da parcela 6 deste quarteirão, com o pagamento do valor de 0,45M€.

De facto, do total do investimento aprovado em sede da revisão do Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade realizou 4,73%, 22,50%, 10,23% e 9,15% do previsto para a Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, respetivamente, não tendo suportado qualquer encargo com o processo de reabilitação da parcela 6 deste quarteirão.

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do setembro de 2020, a rubrica de "Caixa e Depósitos Bancários" contabilizava o total de 5,58M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2019 (5,30M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,03M€) e o Saldo Orçamental atual (0,25M€), conforme o exposto seguidamente.

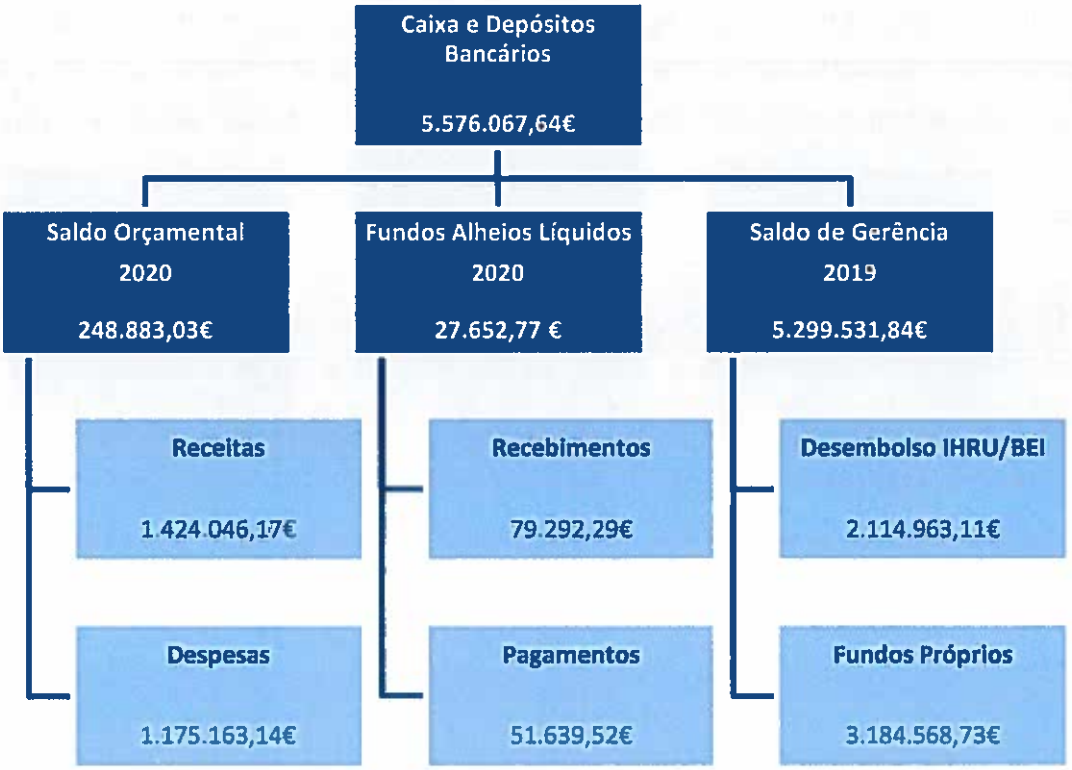

Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários[21]

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

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipulou o Contrato-Programa celebrado com o Município que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação e do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado "Porto com Sentido", receberia um subsídio à exploração, no ano de 2020, de 242.356€ e de 132.605€, respetivamente.

Até 30 de setembro de 2020 a Sociedade recebeu, assim, ¾ e ½ daqueles valores, tendo em consideração que o primeiro era referente à execução durante todo o ano de 2020, enquanto o segundo se cingia ao segundo semestre. De acordo com o apresentado na tabela seguinte, verifica-se uma execução das despesas suportadas inferior ao contratualizado, no que respeita principalmente, ao programa Porto com Sentido, tendo em consideração que estava prevista uma despesa significativa com a realização de vistorias e pequenas intervenções nas 250 imóveis previstos, que não se verificaram, face ao menor de número de imóveis abrangidos pelo programa a 30 de setembro, designadamente, 28.

Tabela 18: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Acordado	Subsídio à Exploração Recebido	Despesas Suportadas	Diferença	
				Valor	%
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3) - (2)	(5) = (3) / (2)
ORU Campanhã - Estação	121 178,00	90 882,49	81 606,05	-9 276,44	89,79%
ORU Corujeira	121 178,00	90 882,49	81 606,05	-9 276,44	89,79%
Porto com Sentido	132 605,00	66 302,49	27 779,89	-38 522,60	41,90%
Total	374 961,00	248 067,47	190 991,99	-57 075,48	76,99%

unidade: euros

No que respeita ao grau de execução das despesas previstas com a gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, o mesmo é justificado pela situação de baixas médicas prolongadas de técnicos afetos ao desenvolvimento desta atividade.

IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4

Tabela 19: Balanço

Balanço Individual		
Rubricas	Períodos	
	30/09/2020	31/12/2019
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	12 229,42	1 021,49
Propriedades de investimento	6 477 444,64	5 875 744,90
Ativos intangíveis	42 992,38	24 503,11
Outros Ativos financeiros	342,12	107,09
Otras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	6 680 108,56	**6 048 476,59**
Ativo corrente		
Inventários	3 133 239,76	3 760 058,97
Clientes, contribuintes e utentes	49 932,23	4 179,83
Estado e outros entes públicos	42 715,63	37 991,55
Accionistas/sócios/associados	164 541,54	164 541,54
Outras contas a receber	783 734,31	2 751,23
Diferimentos	156 547,64	91 045,10
Caixa e depósitos bancários	5 576 067,64	5 342 172,09
	9 906 778,75	**9 402 740,31**
Total do ativo	**16 586 887,31**	**15 451 216,90**
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	34 918,70	29 642,94
Resultados transitados	-2 036 908,31	-2 137 147,82
Resultado líquido do período	927 380,13	105 515,27
Total do património líquido	**4 925 390,52**	**3 998 010,39**
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	10 260 000,00	10 800 000,00
Diferimentos	189 500,00	295 500,00
Outras contas a pagar	43 602,32	-
	10 493 102,32	**11 095 500,00**
Passivo corrente		
Fornecedores	140 430,86	106 074,79
Estado e outros entes públicos	30 424,70	34 825,77
Financiamentos obtidos	540 000,00	-
Outras contas a pagar	192 097,89	200 948,53
Diferimentos	265 441,02	15 857,42
	1 168 394,47	**357 706,51**
Total do passivo	**11 661 496,79**	**11 453 206,51**
Total do património líquido e do passivo	**16 586 887,31**	**15 451 216,90**

Tabela 20: Demonstração dos Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS Periodo findo em 30 de setembro de 2020		
Rendimentos e Gastos	**Períodos**	
	30/09/2020	**30/09/2019**
Impostos, contribuições e taxas	1 815,05	133 596,56
Vendas	-	180 000,00
Prestações de serviços e concessões	127 525,79	-
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 748 067,47	1 005 757,58
Variação nos inventários da produção	-626 819,21	-457 728,74
Trabalhos para a própria entidade	680 758,25	486 193,44
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-	-5 298,48
Fornecimentos e serviços externos	-352 596,50	-390 823,53
Gastos com o pessoal	-710 037,03	-659 029,63
Imparidade de dividas a receber (perdas/reversões)	8 620,30	-
Outros rendimentos	211 308,10	563 829,49
Outros gastos	-41 888,62	-38 561,50
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	**1 046 753,60**	**817 935,19**
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-90 970,23	-72 107,66
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	**955 783,37**	**745 827,53**
Juros e rendimentos similares obtidos	1 907,53	-
Juros e gastos similares suportados	-30 310,77	-60 937,03
Resultado antes de impostos	**927 380,13**	**684 890,50**
Imposto sobre o rendimento do periodo	-	-
Resultado líquido do período	**927 380,13**	**684 890,50**

Relatório do Fiscal Único

Porto.

ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS
SOCIEDADE DE REVISORES OFICIAIS DE CONTAS

Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte nº 502 138 394

RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

SOBRE O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2020

1. Para os efeitos do disposto na alínea i) do nº 1 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, o Fiscal Único da **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.**, vem apresentar o seu relatório sobre a informação financeira relativa à execução orçamental do terceiro trimestre de 2020, elaborada pelo Conselho de Administração.

2. As demonstrações financeiras apresentadas foram preparadas de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), sendo que o balanço evidencia um total de 16.586.887,31 euros e um património líquido de 4.925.390,52 euros, incluindo um resultado líquido do período de 927.380,13 euros.

3. O relatório de execução orçamental acima referido explicita a execução orçamental e a formação do resultado do terceiro trimestre de 2020, bem como a situação patrimonial e financeira no fim daquele trimestre.

4. O referido documento evidencia o impacto e os condicionalismos decorrentes da pandemia de COVID-19 para a atividade desenvolvida.

5. Tendo em atenção as análises efetuadas e os contactos regulares que decorreram com o Conselho de Administração e com os Serviços, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a referida informação financeira do período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2020 da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. não esteja em conformidade, em todos os aspetos materialmente relevantes, com os registos contabilísticos e de controlo orçamental que lhe servem de suporte naquela data.

Porto, 9 de novembro de 2020

O Fiscal Único

António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179

Rua do Campo Alegre, 606 – 2º Salas 201-203 – 4150-171 Porto Telef.: 226 002 808 / 226 054 026
Email: amagalhaessroc@sapo.pt www.amcs-sroc.pt