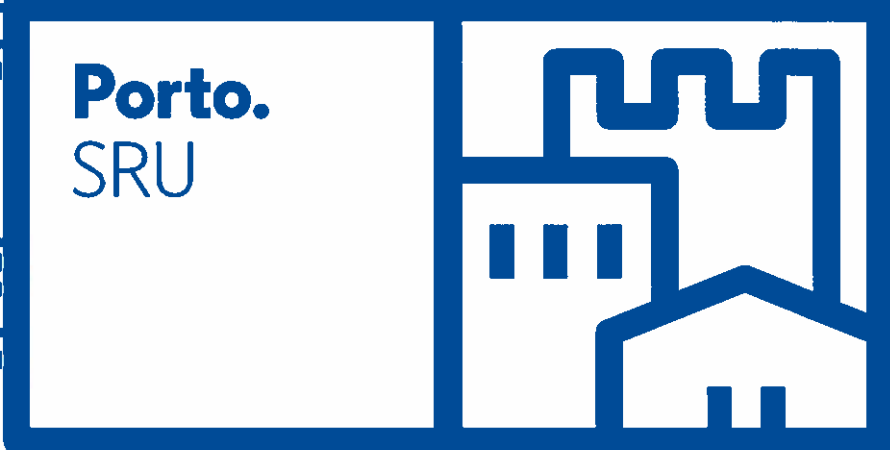
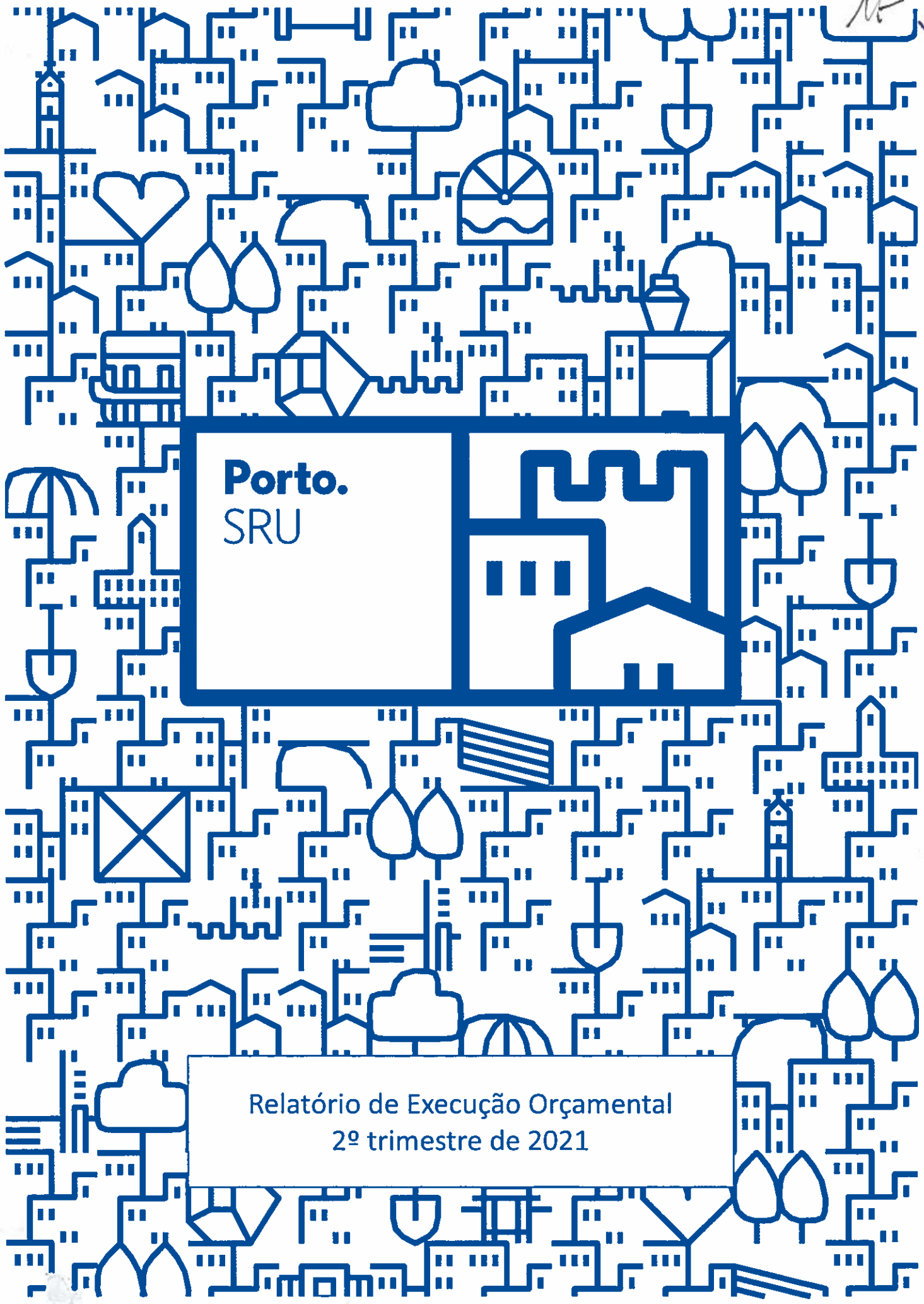


15 ✓



Porto.
SRU

Relatório de Execução Orçamental
2º trimestre de 2021

M
W

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

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214
4050-417 Porto

Relatório de Execução Orçamental do 2º Trimestre de 2021

Aprovado em Conselho de Administração em 31 de agosto de 2021

M. Silva

Picob J

huc U



Índice

| | | | |
|---|----|---|----|
| Introdução | 08 | 03. Indicadores de Avaliação das Atividades Eixos Estratégicos | 31 |
| I Identidade Organizacional | 09 | 04. Implicações na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais e Habitacionais das Consequências Económicas e Sociais da Pandemia COVID 19 | 35 |
| 01. Identidade Organizacional | 10 | 05. Atividades de Suporte aos Eixos Estratégicos | 36 |
| II Relatório de Atividades | 11 | 05.1 Contratação | 36 |
| 02. Eixos Estratégicos de Atividade | 12 | 05.2 Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo | 37 |
| 02.1 [E1] ORU Centro Histórico | 12 | 05.3 Comunicação Empresarial | 38 |
| 02.1.1 Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” | 13 | 05.4 Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção | 39 |
| 02.1.2 Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” | 15 | III Relatório e Contas | 40 |
| 02.1.3 Unidade de Intervenção de Santa Clara | 16 | 06. Sumário | 41 |
| 02.1.4 Projeto Morro da Sé | 16 | 07. Situação Patrimonial | 42 |
| 02.2 [E2] Operações Reabilitação Urbana – ORU | 17 | 07.1 Ativo | 42 |
| 02.2.1 Edifícios Levantados vs Estados de Conservação | 18 | 07.1.1 Ativo Não Corrente | 43 |
| 02.2.2 Monitorização da indução à reabilitação | 21 | 07.1.2 Ativo Corrente | 44 |
| 02.2.3 Comparativo entre as Ações Constantes nos PERU e PDM | 22 | 07.1.2.1 Inventário | 45 |
| 02.2.4 Execução e Atualização do “Roadmap de Produto” | 23 | 07.1.2.2 Outras Contas a Receber | 46 |
| 02.3 [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis | 25 | 07.1.2.3 Diferimentos | 46 |
| 02.4 [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade | 30 | 07.1.2.4 Caixa e Depósitos Bancários | 46 |



Índice

| | | | |
|---|----|--|----|
| 07.2 Passivo | 47 | 08.2.2 Gastos com Pessoal | 54 |
| 07.2.1 Passivo Não Corrente | 47 | 08.2.3 Outros Gastos | 54 |
| 07.2.2 Passivo Corrente | 48 | 08.2.4 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização | 55 |
| 08. Apuramento de Resultados | 49 | 08.2.5 Juros e Gastos Similares Suportados | 56 |
| 08.1 Rendimentos | 50 | 09. Execução Orçamental | 56 |
| 08.1.1 Prestação de Serviços | 50 | 09.1 Saldo Orçamental | 57 |
| 08.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos | 51 | 09.1.1 Receitas | 58 |
| 08.1.3 Variação nos Inventários da Produção | 51 | 09.1.2 Despesas | 58 |
| 08.1.4 Outros Rendimentos | 52 | 09.1.3 Caixa e Depósitos Bancários | 59 |
| 08.2 Gastos | 53 | 10. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa | 59 |
| 08.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos | 53 | IV Demonstrações Financeiras | 61 |



Índice de Figuras

| | |
|---|----|
| Figura 1 – Praça da Ribeira do Porto | 13 |
| Figura 2 – Pormenor de Edifício em Ruína – ARU Campanhã-Estação | 17 |
| Figura 3 – ARU Campanhã-Estação | 19 |
| Figura 4 – ARU Corujeira | 20 |
| Figura 5 – Curva de Tendência do Roadmap | 23 |
| Figura 6 – Organização Interna UO Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo | 37 |
| Figura 7 – Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento | 41 |
| Figura 8 – Caracterização das Disponibilidades Financeiras Registadas em Caixas e Depósitos Bancários | 59 |

Handwritten marks in blue ink, including a checkmark and the number '11'.



Índice de Gráficos

| | |
|--|----|
| Gráfico 1 - Estado de Conservação do Edificado por Operação em 2021 | 13 |
| Gráfico 2 - Estado de Ocupação do Edificado por Operação em 2021 | 14 |
| Gráfico 3 – Função do Edificado em 2021 | 15 |
| Gráfico 4 – Estado de Conservação – Campanhã-Estação | 18 |
| Gráfico 5 – Estado de Conservação – Corujeira | 18 |
| Gráfico 6 – Identificação dos Proprietários | 21 |
| Gráfico 7 – Estratégias dos Titulares/Proprietários | 21 |
| Gráfico 8 – Comparativo Ações Constantes PERU e PDM – Campanhã-Estação | 22 |
| Gráfico 9 – Comparativo Ações Constantes PERU e PDM – Corujeira | 23 |
| Gráfico 10 – Roadmap - Campanhã-Estação | 24 |
| Gráfico 11 – Roadmap - Corujeira | 24 |



Índice de Tabelas

| | |
|---|----|
| Tabela 1 – Indicadores de Avaliação das Atividades dos Eixos Estratégicos | 31 |
| Tabela 2 – Grau de Execução das Atividades dos Eixos Estratégicos | 31 |
| Tabela 3– Grau de Execução Eixo 1 – ORU Centro Histórico | 32 |
| Tabela 4 – Grau de Execução Eixo 2 – ORU Campanhã-Estação e Corujeira | 33 |
| Tabela 5 – Grau de Execução Eixo 3 – Habitação para Rendas Acessíveis | 34 |
| Tabela 6 – Grau de Execução Eixo 4 – Projeto das Ilhas | 34 |
| Tabela 7 – Balanço Sintético | 42 |
| Tabela 8 – Ativo | 43 |
| Tabela 9 – Ativo Não Corrente | 43 |
| Tabela 10 – Ativo Corrente | 44 |
| Tabela 11 - Inventários | 45 |



Índice de Tabelas (cont.)

| | |
|--|----|
| Tabela 12 – Caixa e Depósitos Bancários | 46 |
| Tabela 13 – Passivo | 47 |
| Tabela 14 – Passivo Não Corrente | 48 |
| Tabela 15 – Passivo Corrente | 49 |
| Tabela 16 – Demonstração de Resultados | 49 |
| Tabela 17 – Prestação de Serviços | 50 |
| Tabela 18 – Outros Rendimentos | 52 |
| Tabela 19 – Fornecimentos e Serviços Externos | 53 |
| Tabela 20 – Gastos com Pessoal | 54 |
| Tabela 21 – Gastos em Propriedades de Investimento | 55 |
| Tabela 22 – Juros e Gastos Similares Suportados | 56 |
| Tabela 23 – Saldo Orçamental | 57 |
| Tabela 24 – Indicadores de Eficiência do Contrato Programa | 60 |
| Tabela 25 – Balanço | 62 |
| Tabela 26 – Demonstrações dos Resultados | 63 |

M
✓
e



Lista de Abreviaturas

M
✓
u

AIIA - 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

DGPC – Direção Geral do Património Cultural

DMU – Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

INE – Instituto Nacional de Estatística

MIPIM - Exposition Marché International des Professionnels de l'Immobilier

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PcS – “Porto com Sentido”

PDM - Plano Diretor Municipal

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

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

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGPD – Regulamento Geral de Proteção de Dados

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana

UI - Unidade de Intervenção

UO - Unidade Orgânica

M
08 ✓
u



Introdução

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

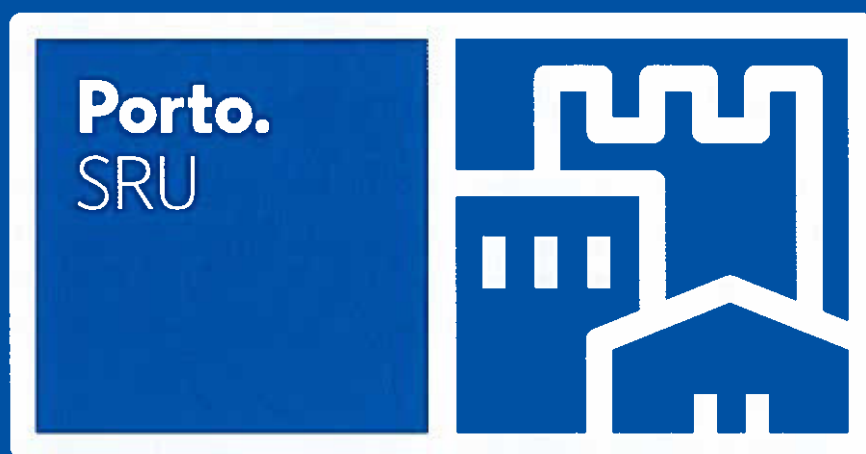
Como empresa municipal, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 22.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto (CMP) relatórios trimestrais de execução orçamental.

Assim, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, apresenta o relatório trimestral de execução orçamental referente ao 2.º trimestre de 2021 que se estrutura nos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, considerando os quatro Eixos Estratégicos ali definidos:

- [E1] - Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico
- [E2] – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira
- [E3] – Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis
- [E4] – Projeto “Ilhas da Cidade”

A Execução Orçamental é devidamente apresentada no capítulo III, nas dimensões Património, Resultados e Orçamento.

Handwritten marks in the top right corner, including a checkmark and the letter 'll'.



I Identidade Organizacional

01 Identidade Organizacional

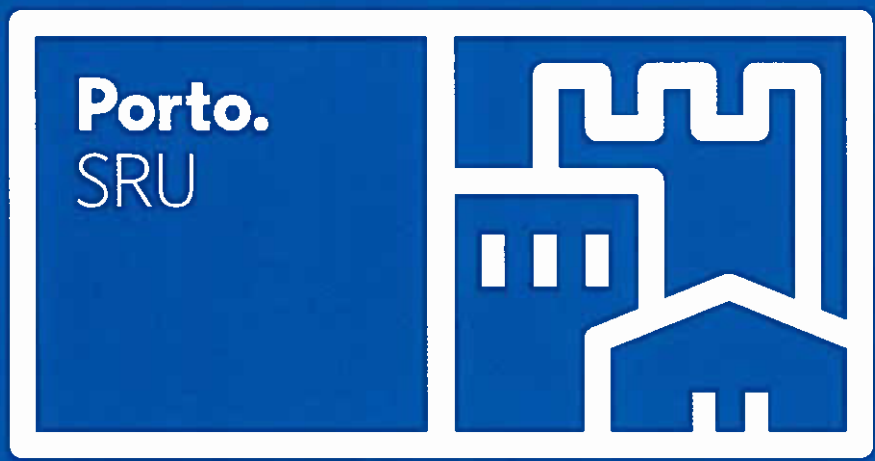
Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, definem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados; bem como, da coordenação, gestão, 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. Compete-lhe ainda promover a 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.”

Assim, a Porto Vivo, SRU, é uma empresa municipal, responsável pela prossecução de estratégias que visem a dinamização e impulso da reabilitação urbana na cidade do Porto, designadamente nas áreas em que for nomeada entidade gestora. A par do seu papel no âmbito da reabilitação urbana, compete-lhe promover as políticas destinadas a impulsionar o mercado de arrendamento acessível, tendo atualmente em curso um conjunto de programas inovadores neste domínio.

Neste contexto, a Porto Vivo, SRU, em estreito alinhamento com as orientações estratégicas definidas pelo Município do Porto, designadamente através do Contrato-Programa, promoveu um conjunto de atividades previstas para o período em análise, apesar dos constrangimentos causados pela situação pandémica vivenciada, recorrendo a práticas de otimização dos recursos humanos e técnicos disponíveis na empresa, que se passarão a sumariar no capítulo seguinte.

De salientar que tem sido feito um esforço sustentado e crescente ao nível dos sistemas de informação incrementando o desempenho global da empresa. Da mesma forma se tem feito um esforço a nível da formação dos recursos humanos da empresa em prol da melhoria dos serviços prestados.

M ✓
U



II Relatório de Atividades

02. Eixos Estratégicos de Atividade

Decorrente da revisão dos estatutos realizada em 2019 que ditou a formulação da estratégia adotada no âmbito dos “Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025”, foram definidos quatro eixos estratégicos de atividade, onde foram traçados importantes objetivos, desde logo e pela experiência acumulada da Sociedade, a gestão das ORU da Cidade.

02.1 [E1] ORU Centro Histórico

O Eixo 1 diz respeito à Operação da Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Histórico, cujo projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto, em instrumento próprio, foi elaborado pela Porto Vivo, SRU e aprovado em 2012.

Em reunião pública do Executivo Municipal de 28 de junho de 2019 e da Assembleia Municipal de 8 de julho de 2019, foi aprovada a alteração da ORU do CHP, definindo a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A, como entidade gestora da reabilitação, nela delegando os poderes correspondentes, com exceção dos poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas, e autorizações de utilização, bem como fiscalização.

Os limites a que reporta esta ARU do Centro Histórico do Porto incluem toda a área no Município do Porto classificada pela UNESCO em 1996 como Património Mundial, sendo de destacar todo um trabalho que tem vindo a ser desenvolvido no âmbito da monitorização, que visa dar resposta a uma avaliação periódica dos impactos da execução das ações e projetos previstos para esta área, no contexto das linhas estratégicas definidas na ORU, bem como enquanto Património Cultural da Humanidade.

A Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico visa a gestão de uma intervenção integrada da reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas de utilização coletiva, e a requalificação e revitalização do tecido urbano correspondente ao sítio Centro Histórico do Porto Património Mundial (CHPPM).



Fig.1 Praça da Ribeira do Porto; Fonte: Filipa Brito (2021)

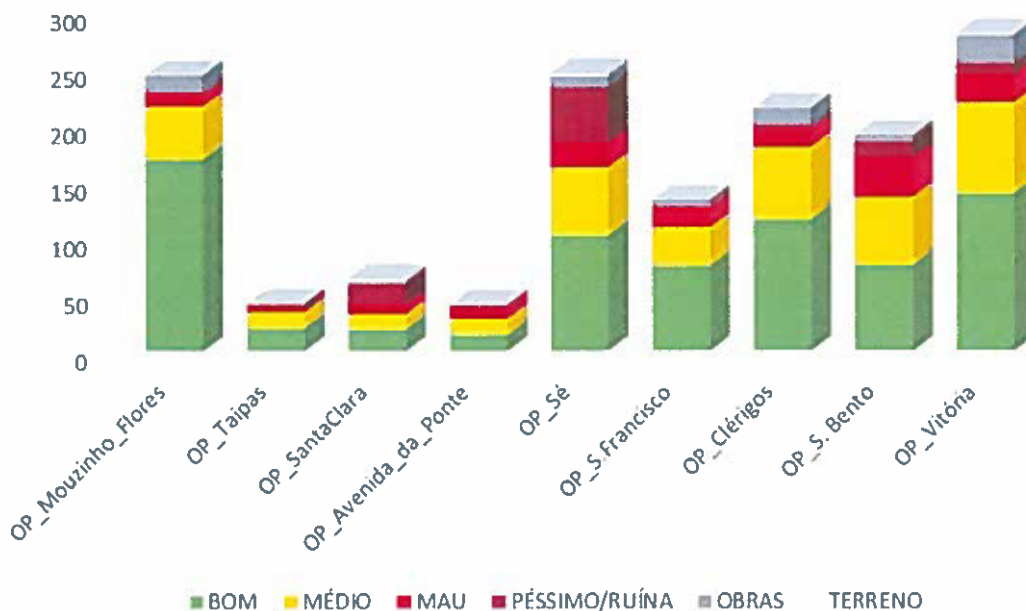
02.1.1 Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”

Os gráficos seguintes representam alguns dos indicadores da monitorização que é feita ao edificado do Centro Histórico do Porto que é realizada anualmente, através do levantamento pelo exterior.

No gráfico seguinte é representado os diferentes níveis do estado de conservação em que se encontra o edificado no nosso território.

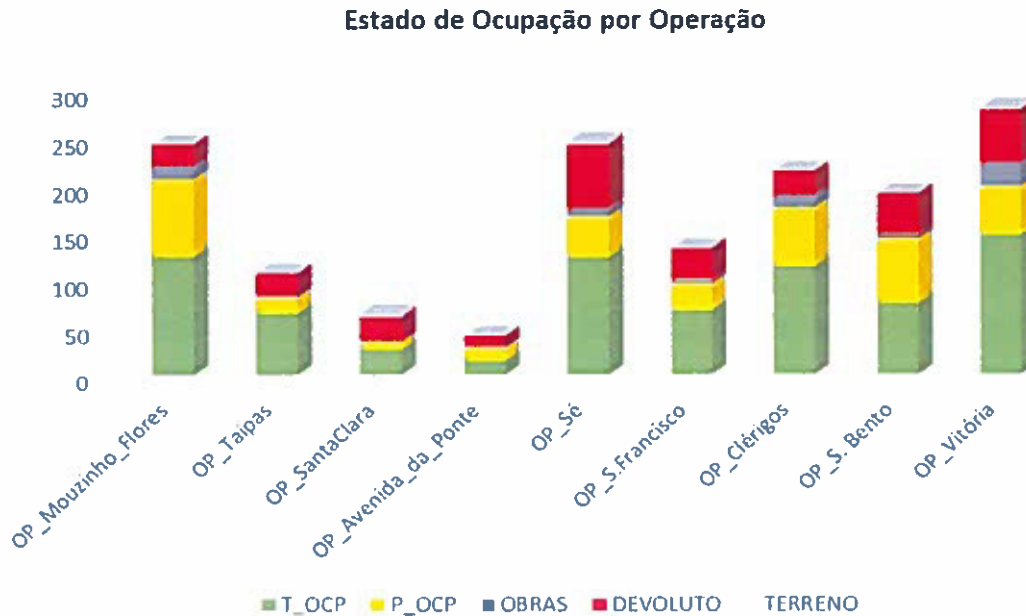
Gráfico 1 – Estado de Conservação do Edificado por Operação em 2021

Estado de Conservação por Operação



Neste Gráfico temos a perceção relativamente à ocupação do Edificado, ou seja, se este está Totalmente ou Parcialmente Ocupado, se está em Obras ou simplesmente Devoluto.

Gráfico 2 – Estado de Ocupação do Edificado por Operação em 2021

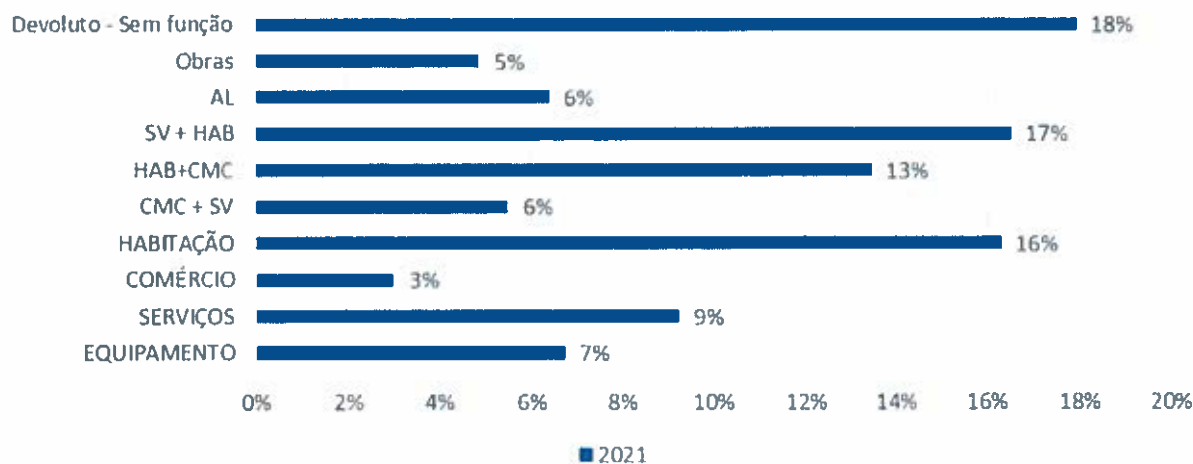


Relativamente à função do edificado, o gráfico seguinte representa efetivamente quais as áreas funcionais que o Centro Histórico nos oferece. Para o desenvolvimento deste gráfico, é necessário proceder a associação dos seguintes indicadores, visto que o território nos oferece uma variedade de oferta de serviços.

- **Equipamentos:** Equipamentos; Equipamento + Habitação; Equipamento + Comércio; Equipamento + Serviço; Associações/ Fundações; UH; UH + Comércio; UH + Serviços; UH + Comércio + Serviços.
- **Comércio:** Comércio.
- **Serviços:** Serviços; Serviços + AL;
- **Comércio + Serviços:** Comércio + Serviços; Comércio + AL; Comércio + Serviços + AL;
- **Habitação:** Habitação.
- **Habitação + Comércio:** Habitação + Comércio; Habitação + Comércio + Serviços; Habitação + Comércio + Serviços + AL; Habitação + Comércio + AL;
- **Habitação + Serviços:** Habitação + Serviços; Habitação + AL; Habitação + Serviços + AL;
- **Alojamento Local:** AL.
- **Obras:** Obras.
- **Devoluto:** Devoluto sem função.

Gráfico 3 – Função do Edificado em 2021

Função do Edificado no CHP



02.1.2 Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”

De acordo com a metodologia desenhada no âmbito do projeto AtlaS.WH, foi elaborado o Relatório Preliminar do Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”, dando-se continuidade à revisão dos conteúdos deste relatório para uma versão final do documento.

O projeto “AtlaS-WH” visa desenvolver estratégias que possibilitem melhorar a proteção dos Sítios Património Mundial na sua atratividade, notoriedade e projeção, reforçar o sentimento de pertença das comunidades e a identidade dos Sítios e promover a troca de conhecimentos e experiências, melhorando a sustentabilidade das cidades, o seu desenvolvimento económico e a qualidade de vida da população. Neste sentido foi criada uma parceria de trabalho entre os Sítios Património Mundial no Espaço Atlântico, constituída pelo Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar; Ciudad Histórica de Santiago de Compostela (Galiza, Espanha); Bordeaux, Le Port de la Lune (França); Centro Storico di Firenze (Florença, Itália); e The Old and New Towns of Edinburgh (Edimburgo, Reino Unido).

O Relatório Preliminar do Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” é um documento estratégico que foi elaborado em estreita colaboração com as divisões e departamentos municipais e empresas municipais, e também com a Universidade do Porto. Foram também reunidos pareceres da Direção Geral do Património Cultural, bem como da Comissão Nacional da UNESCO, duas entidades importantes na gestão deste Sítio Classificado como Património Mundial.

Este documento foi projetado para um horizonte temporal de 10 anos, no qual apresenta um plano de ação com quatro importantes eixos estratégicos (património; população, habitação e comunidades; economia; e ambiente e mobilidade) que visam a salvaguarda e valorização do território Património Mundial.

Inclui também um Sistema de Gestão, que desenha uma estrutura qualificada, capaz de gerir e monitorizar a implementação do Plano, e que avaliará periodicamente os impactos da materialização das ações/projetos no território.

Após a revisão dos conteúdos do documento final, foi publicado no site do Atlas.WH , um estudo preliminar da versão final, que pode ser consultado em: <http://www.atlaswh.eu/p411-management-and-sustainability-plans-en>.

02.1.3 Unidade de Intervenção de Santa Clara

No presente período a que reporta este relatório de atividade, a Unidade de Intervenção de Santa Clara não sofreu evolução face ao 1º trimestre do ano.

02.1.4 Projeto Morro da Sé

O Morro da Sé é uma das 10 operações do Plano de Gestão do Centro Histórico, Património Mundial, cuja reabilitação tem vindo a ser induzida pela Porto Vivo, SRU, destacando-se as seguintes operações:

i. A empreitada da Operação D, localizada na Unidade de Intervenção Seminário, com a execução de três (3) projetos distintos, abrangendo um total de cinco (5) edifícios, para habitação e comércio, no total de 14 frações habitacionais e quatro (4) frações comerciais encontra-se em curso, tendo sido consignado o início dos trabalhos em 4 de dezembro de 2020. Estão a decorrer os trabalhos de construção das estruturas de madeira e de betão armado e foram elaborados sete (7) autos de medição, encontrando-se executados aproximadamente 14,3% dos trabalhos.

ii. Os Concursos Públicos para a construção de uma Residência de Estudantes a qual incluirá a reabilitação de 22 edifícios e de um Alojamento Turístico no Morro da Sé a qual incluirá a reabilitação de quatro (4) edifícios, continuam suspensos. No entanto, têm sido desenvolvidas diligências no sentido de identificar possíveis promotores interessados nestes investimentos.

iii. Deu-se continuidade aos contatos com os proprietários de edifícios privados do Morro da Sé ainda por reabilitar, no sentido de avaliar os impedimentos ou constrangimentos que impossibilitaram a execução de obras. De salientar, que, neste momento, apenas 19 edifícios privados estão em muito mau estado ou ruína.

02.2 [E2] Operações de Reabilitação Urbana - ORU

A gestão das operações de reabilitação urbana desenvolve-se simultaneamente em diversas frentes de atuação, com interlocutores diversificados e durante um espaço temporal alargado. A conjugação de todos estes elementos de forma controlada, planeada e objetiva, obriga à utilização de ferramentas de monitorização, controlo, logística e de execução. Assim, de forma recorrente e perante a necessidade de melhorar e otimizar os processos, a equipa de gestão das ORU desenvolve ferramentas de monitorização como os diagramas de fluxos de processos/procedimentos, dashboards de realização de atividades, bases de dados e formulários georreferenciados de apoio ao levantamento, cartografia digital, diagnóstico do estado de conservação, indução à reabilitação e reabilitação do edificado.

Figura 2 – Pormenor de edifício em ruína - ARU Campanhã-Estação



A empresa Porto Vivo SRU, investe na atualização permanente de plataformas tecnológicas que permitem analisar o tecido urbano, controle das atividades por colaborador permitindo deste modo, criar estratégias de atuação.

Neste contexto, interessa relevar a intenção do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e Corujeira, no que se refere ao projeto estruturante “Resolução dos graves problemas habitacionais e de salubridade pública, de degradação e abandono do edificado, e recomposição dos tecidos urbanos”.

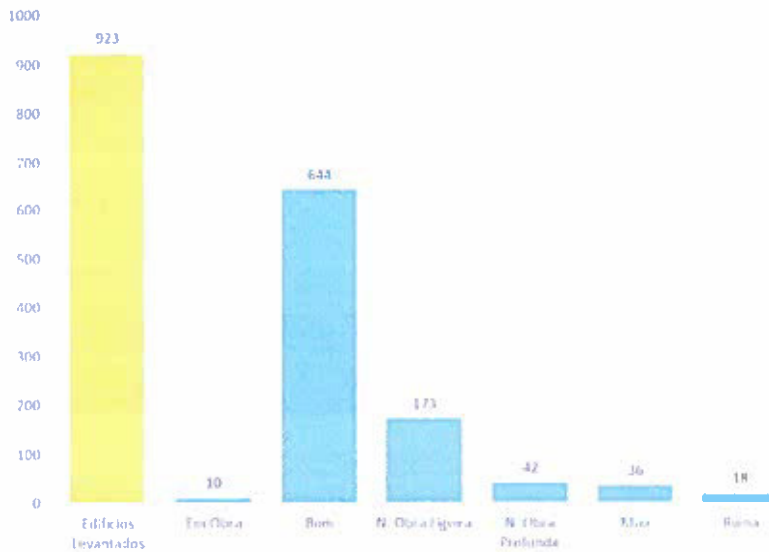
Para isso, são desenvolvidas várias tarefas que vão desde o levantamento diagnóstico do edificado existente à reabilitação dos edifícios, passando pela identificação dos proprietários, reuniões de indução à reabilitação, vistorias, auxílio nas candidaturas aos apoios financeiros camarários, interligação com as diferentes entidades e monitorização dos projetos estruturantes contemplados no PERU.

02.2.1 Edifícios levantados vs Estado de conservação

Campanhã- Estação / Corujeira

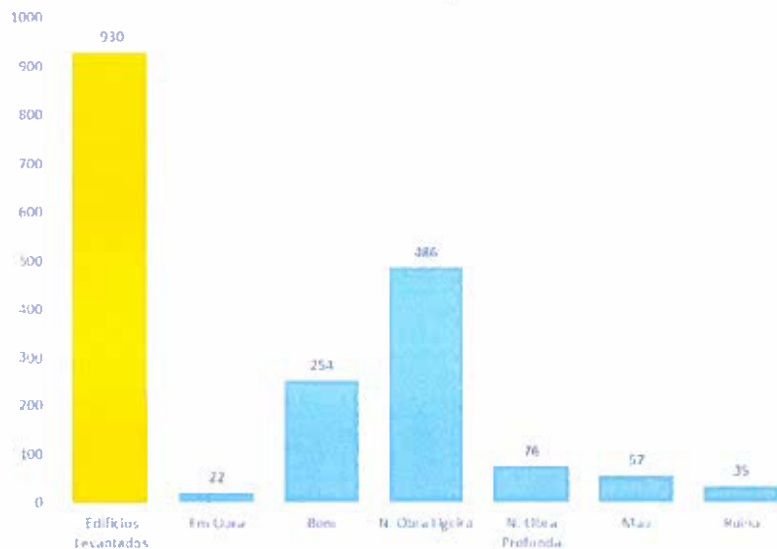
Visando o cumprimento das ações estabelecidas nos Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e Corujeira, no que se refere à reabilitação urbana, foram realizadas um conjunto de tarefas com o objetivo de avaliar o estado de conservação do edificado localizado nas ARU. Uma análise posterior visa definir a melhor estratégia para otimizar a coordenação entre os diversos atores intervenientes em todo o processo de reabilitação.

Gráfico 4 – Estado de Conservação - Campanhã - Estação



Os gráficos representam a determinação do nível de anomalias do edificado, localizado nas ARU de Campanhã-Estação e Corujeira, tendo por base uma análise dos elementos funcionais pelo exterior dos edifícios.

Gráfico 5 – Estado de Conservação - Corujeira



A classificação do grau de anomalia vai desde a ausência de anomalias (Bom) até anomalias que colocam em risco a saúde e segurança podendo motivar acidentes graves ou muito graves (Ruína).

M ✓
19
e

Cartografia – estado de conservação

Figura 3 – ARU Campanhã-Estação

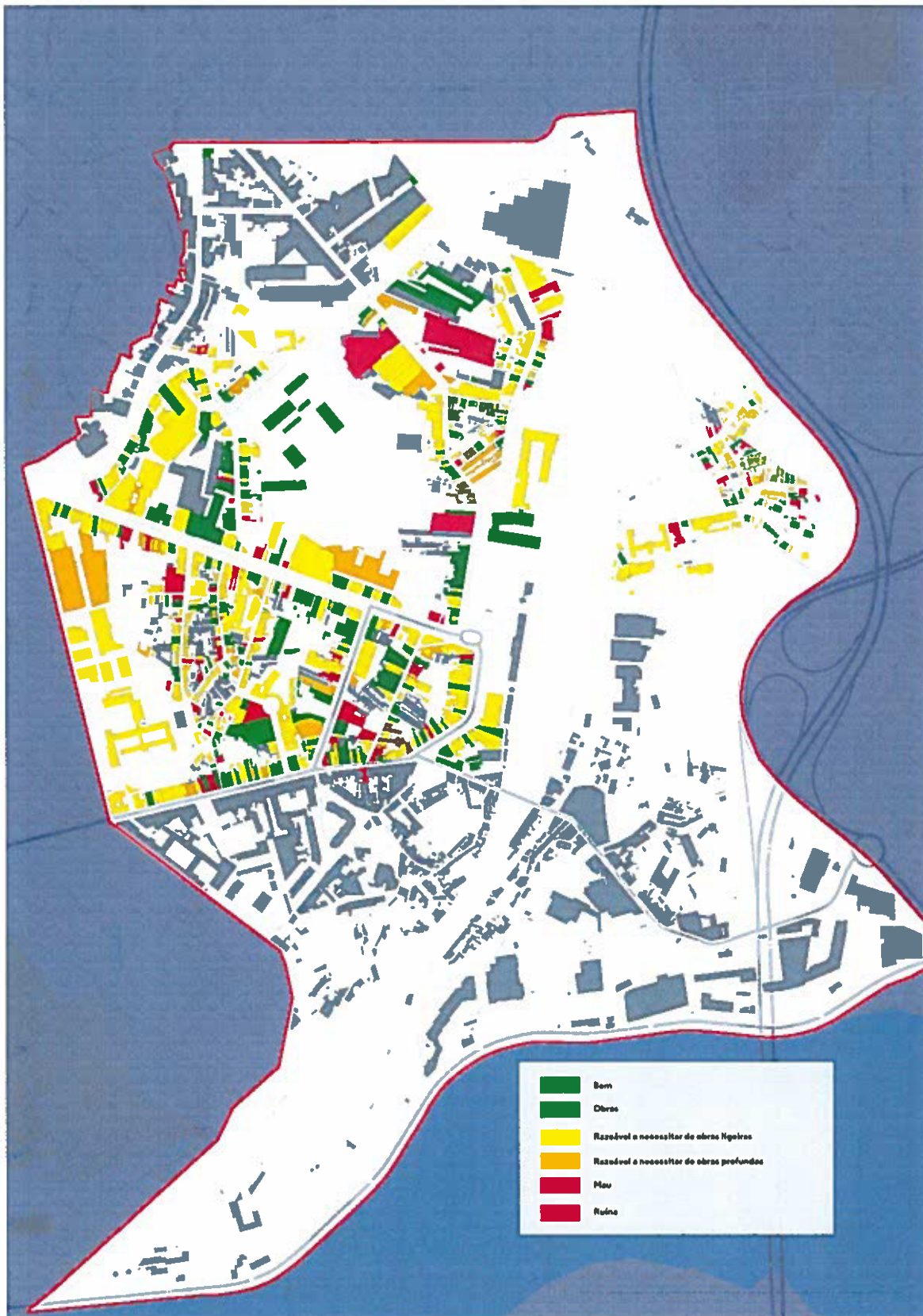
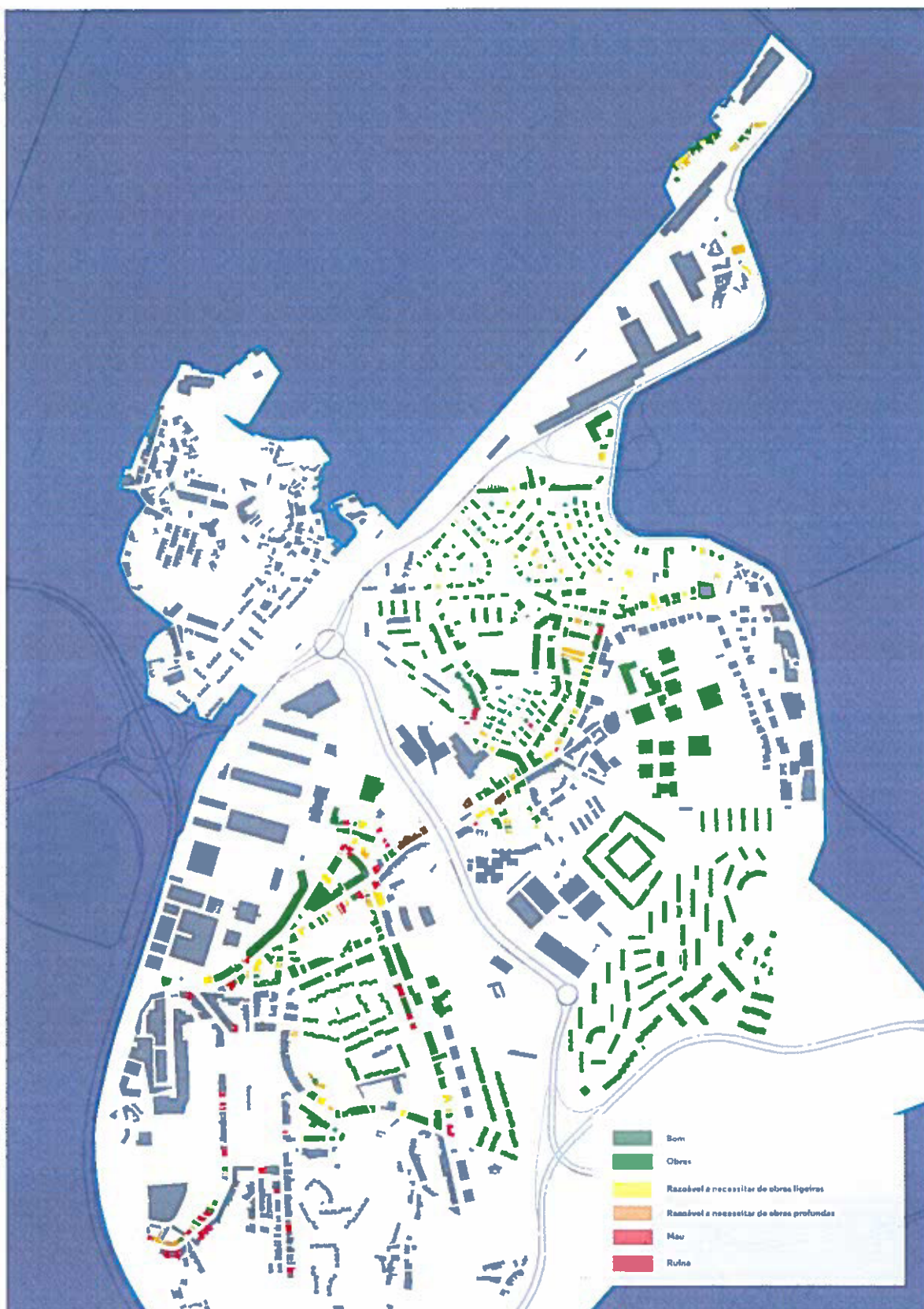


Figura 4 – ARU Corujeira



02.2.2 Monitorização da Indução à reabilitação

Relativamente à identificação dos proprietários, torna-se imperioso agilizar meios mais eficazes que permitam determinar a titularidade dos edifícios diagnosticados com anomalias graves e muito graves. A componente de reabilitação do edificado, deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos.

O gráfico revela o ponto de situação e a dificuldade relativa à identificação dos proprietários por parte da Porto Vivo SRU.

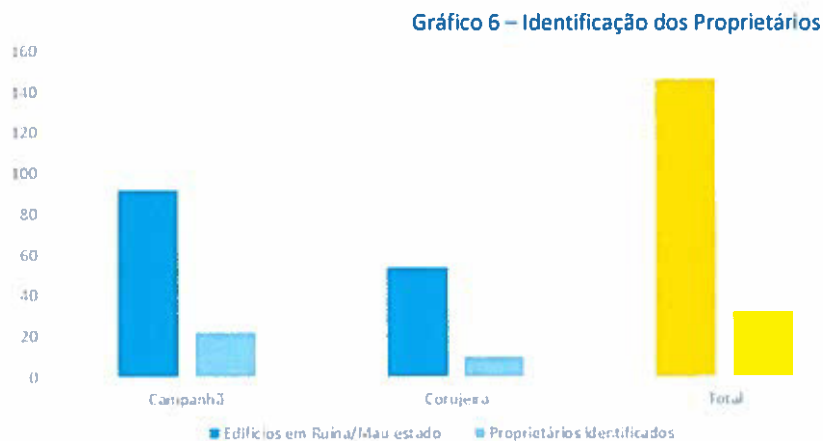
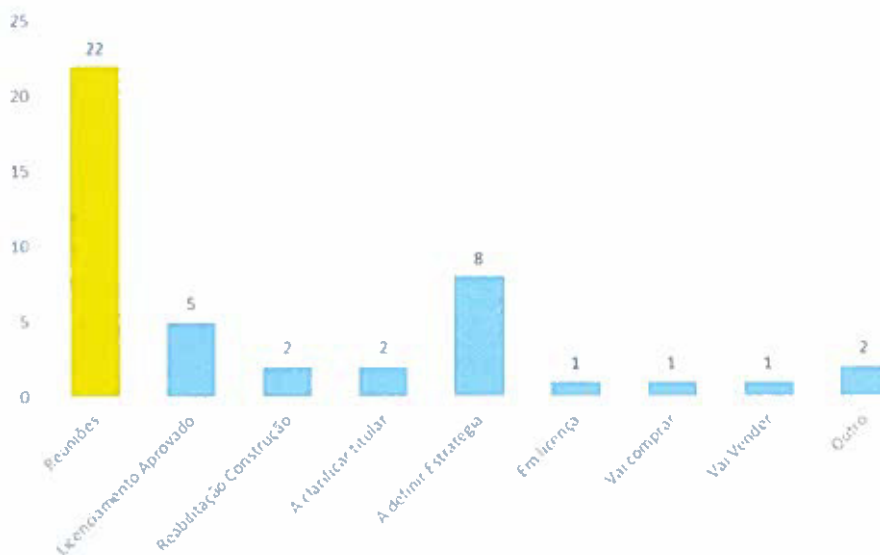


Gráfico 7 – Estratégias dos Titulares/Proprietários



Existe predominância para a indefinição de estratégia por parte dos titulares dos edifícios.

Perante a impossibilidade, nalguns casos, de realizar uma reunião com os proprietários, e no sentido de promover a reabilitação, torna-se necessário, para efeitos da execução das operações de reabilitação urbana, promover a realização de vistorias mais aprofundadas, visando a determinação do o nível de conservação do edifício. Estas vistorias consistem no levantamento fotográfico, levantamento arquitetónico (desenho da fachada e plantas) e no relatório da vistoria, com as respetivas referências patológicas devidamente documentadas. O objetivo é sensibilizar e alertar os proprietários para a necessidade da reabilitação dos seus edifícios.

Durante este processo foram encontrados alguns impedimentos que impossibilitaram a realização das vistorias, maioritariamente pela ausência dos proprietários ou pela impossibilidade de aceder ao interior das habitações. Nestes casos, só foi possível realizar-se a vistoria pelo exterior, onde se efetuaram os mesmos processos da vistoria normal, mas exteriormente.

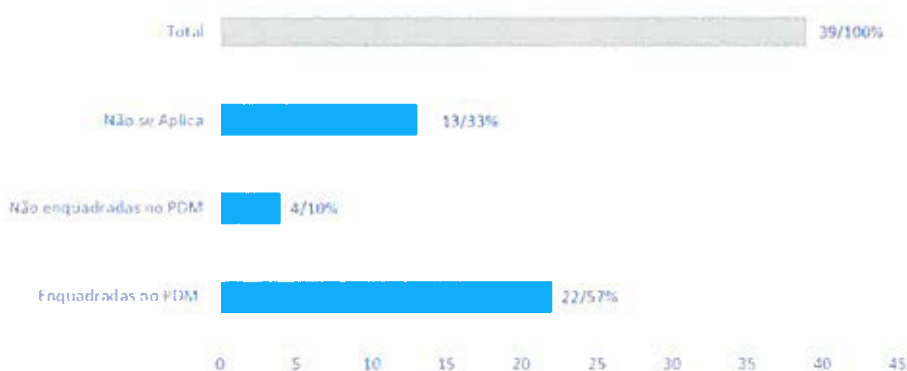
02.2.3 Comparativo entre as ações constantes no PERU com o PDM

As ORU de Campanhã-Estação e Corujeira são dotadas de um instrumento próprio que visa a execução da operação de reabilitação urbana sistemática e que se materializa no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Estando o PERU diretamente ligado ao PDM em vigor, e visto que a nova revisão do PDM foi aprovada a 25 de maio de 2021, foi necessário procedermos à comparação das ações contempladas nos dois planos.

Esta comparação permitiu cruzar as ações do PERU com o PDM identificando as alterações relativamente ao PDM anterior.

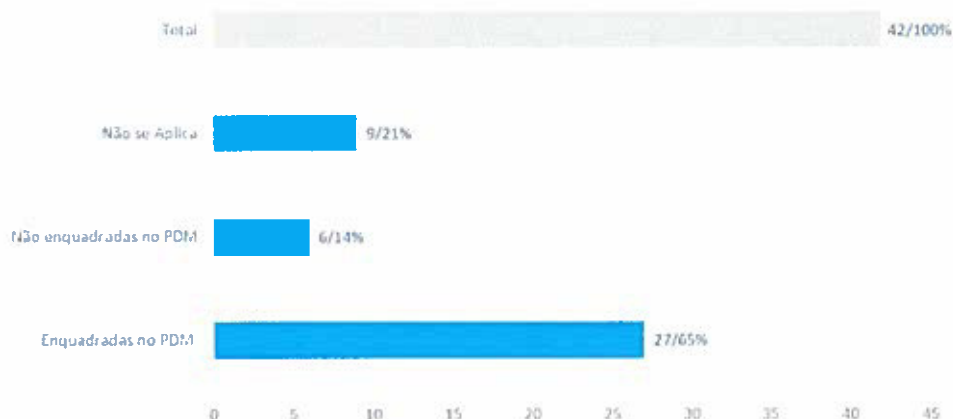
Gráfico 8 – PERU vs PDM - Campanhã-Estação



É possível constatar que não estão enquadradas, no novo PDM, 14% das ações previstas no PERU da Corujeira e 10% no PERU de Campanhã-Estação.

Esta análise, permitirá proceder à sua interpretação, discernindo sobre se a dimensão, percentagem ou importância das ações que deixaram de estar enquadradas no PDM, justificarão alguma alteração no PERU.

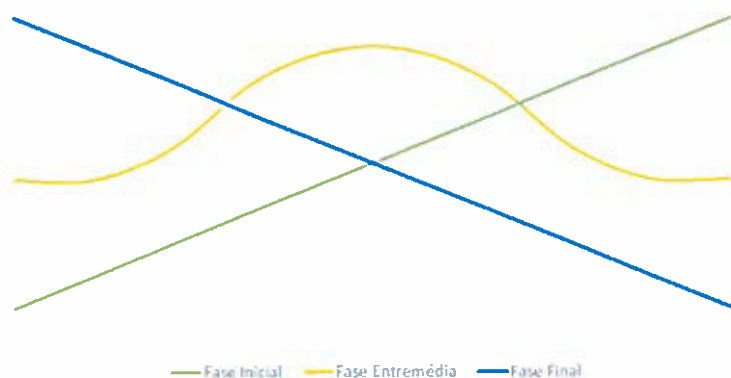
A maioria das ações previstas no PERU permaneceram enquadradas no novo PDM - 65% das ações previstas no PERU da Corujeira e 57% no PERU de Campanhã-Estação.



02.2.4 Execução e Atualização do “Roadmap de Produto”

Trata-se de uma metodologia extraída da gestão de produtos. O equivalente a um roteiro de viagem onde se definem todas as etapas do processo para se cumprir um objetivo. Sendo que o estado inicial se refere ao Levantamento Diagnóstico, os edifícios levantados passam por uma série de processos até chegar ao estado de Edifício Reabilitado, objetivo final destes procedimentos.

Figura 5 – Curva de tendências do Roadmap



Registrando em que estado do processo se encontra cada parcela levantada e qual a quantidade de parcelas situadas em cada estado do processo, podemos identificar se existe algum “roadblock” (etapa onde as parcelas levantadas estejam a parar/acumular) interrompendo a curva de tendência esperada ou desejada.

Para a criação do "Roadmap" foram identificadas as seguintes etapas:

01-Levantamento Diagnóstico; 02-Identificação Proprietário; 03- Carta - 1ª Comunicação; 04-Reunião de indução à reabilitação; 05-Vistoria - Informação ao Conselho de Administração; 06-Vistoria – Carta I; 07-Vistoria ao Local I; 08-Vistoria – Carta II; 09 -Vistoria ao Local II; 10-Obras Coercivas; 11-Candidatura a Apoios; 12-Acordo de Reabilitação; 13-Em Licenciamento; 14-Em Obra; 15-Reabilitado.

No Roadmap foram inseridos todos os edifícios levantados e cujo diagnóstico se caracterizasse por mau estado de conservação, ruína ou obras.

Ao interpretar os dados dos Roadmap e comparando o de Campanhã-Estação com o da Corujeira, podemos constatar que ambos os processos se apresentam sensivelmente com a mesma "mancha gráfica". Destacam-se os edifícios que se encontram acumulados na fase 02-Identificação de Proprietários e que, por sua vez, contribuem para a acumulação de edifícios na fase 01-Levantamento Diagnóstico, como já se verifica no gráfico relativo a Campanhã-Estação.

Gráfico 10 – Roadmap - Campanhã-Estação

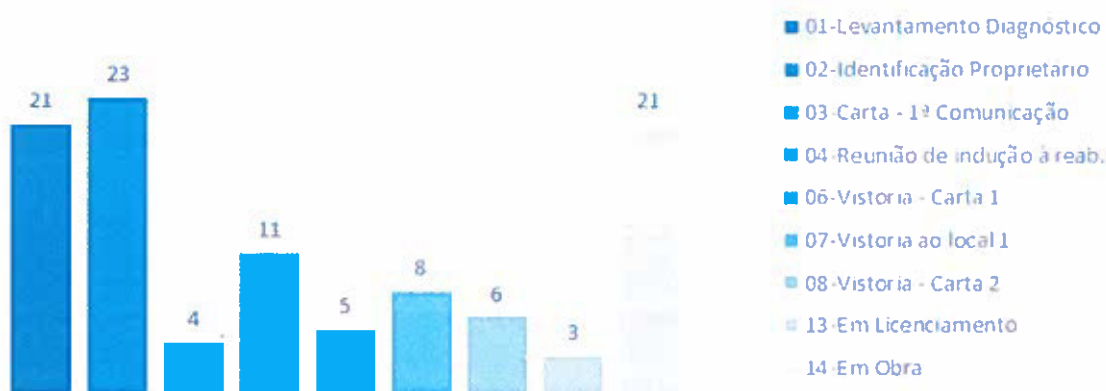
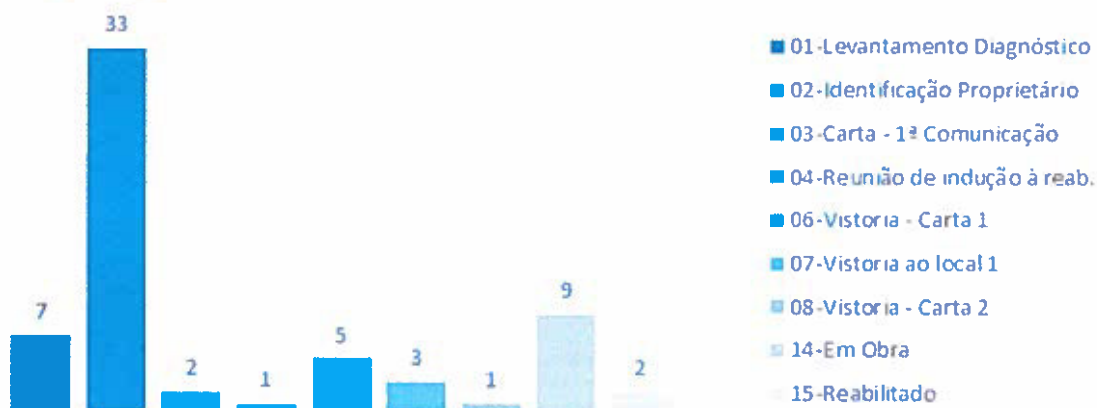


Gráfico 11 – Roadmap - Corujeira



02.3 [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

A Porto Vivo, SRU, nos termos do disposto no artigo 3.º, n.º 1, alínea c) e n.º 2, alíneas g), h) e i) dos respetivos estatutos, está incumbida de executar as atividades de promoção da habitação que sejam determinadas pelo Município do Porto. Em 20 de maio de 2020, foi celebrado entre o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, um Aditamento ao Contrato Programa firmado em 6 de janeiro de 2020, para integração na missão e atividade daquela a execução e gestão operacional do Programa Municipal “Porto com Sentido”, para a dinamização do mercado de arrendamento acessível. O Programa Porto com Sentido é criado, por conseguinte, com o objetivo de introduzir no mercado de arrendamento habitacional imóveis de propriedade privada, com respeito pelos mecanismos concorrenciais e plena salvaguarda do interesse público, em regime de arrendamento acessível, possibilitando que famílias com rendimentos intermédios tenham acesso a habitação com rendas mais baixas.

Ainda que o Programa Porto com Sentido tenha criado uma nova modalidade para acesso a habitação em arrendamento acessível, a Porto Vivo, SRU, tem na sua gestão património, tanto próprio como municipal, que é destinado ao mesmo regime e que reforça assim a oferta de habitação.

Com efeito, através do Segundo Aditamento ao Contrato-Programa, o Município do Porto transferiu para a Porto Vivo, SRU, a gestão de todos os imóveis de que é proprietário que venham a ser afetos ao regime do arrendamento acessível, uns já reabilitados e outros à medida que forem sendo reabilitados.

Acresce que, em sequência do trabalho desenvolvido de levantamento de imóveis municipais com vocação habitacional, foi determinado, em 8 de março de 2021, pelo executivo municipal, a transferência para a esfera da Porto Vivo, SRU, da propriedade de 28 imóveis identificados, sob a forma de aumento de capital através de entrada em espécie (o que determinou uma alteração dos seus estatutos), deliberação esta aprovada pela Assembleia Municipal, em 15 de março de 2021, permitindo que estes imóveis venham a ser integrados no regime do arrendamento acessível.

Neste sentido, para a concretização desta política de habitação em regime de arrendamento acessível, durante o período a que se reporta o presente relatório, foi desenvolvido o seguinte conjunto de atividades:

I. Dar e manter em arrendamento as habitações para arrendamento de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão;

No decurso do 2º trimestre de 2021 promoveu-se a abertura de um procedimento de concurso para colocação no mercado de arrendamento a rendas acessíveis de 23 habitações municipais transferidas para a gestão da Porto Vivo, SRU, bem como de 12 habitações, no âmbito do Programa Municipal PcS.

As habitações cujas tipologias variam entre o T0 e o T2, distribuem-se por uma vasta área geográfica da cidade, desde o Centro Histórico, Lordelo do Ouro e Massarelos, Campanhã, Ramalde e Paranhos.

Nos primeiros três dias após a abertura do concurso, ocorrida a 28 de junho e com término a 9 de julho, foram recebidas 106 candidaturas, aspeto revelador da enorme procura por famílias que normalmente não têm acesso à habitação ao abrigo do regime de renda apoiada e cujo rendimento não lhes permite aceder ao mercado livre de arrendamento habitacional.

Relativamente ao 2º Concurso de Subarrendamento de 12 habitações a rendas acessíveis, no âmbito do Programa Municipal PcS, lançado já em 12 de fevereiro, é de registar a ocorrência do sorteio, no período em análise, no dia 16 de abril de 2021.

O 3º Concurso de Subarrendamento de Vinte e Cinco (25) Habitações a Rendas Acessíveis, no âmbito do Programa Municipal PcS, na modalidade de sorteio, decorreu entre 26 de março e 15 de abril de 2021, período para apresentação das candidaturas, submetidas on-line, nos termos definidos nas Condições para atribuição de Habitações para Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis, aprovadas pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, em 23/03/2021. O sorteio ocorreu a 26 de maio de 2021.

II. Participar em programas municipais de habitação para arrendamentos a custos acessíveis, designadamente o Programa “Porto com Sentido”;

Na sequência do primeiro concurso destinado a proprietários, lançado em 2020, concretizaram-se 45 contratos de arrendamento, a maior parte dos quais celebrados no primeiro trimestre de 2021.

Foi preparada a segunda Consulta Pública para contratação de arrendamento dirigida a proprietários de imóveis na cidade, a qual teve início no dia 01 de março de 2021 e decorre até dia 30 de novembro de 2021, com o objetivo de arrendar até ao limite de 500 imóveis. Até ao final do mês de junho foram rececionadas e analisadas 70 candidaturas.

No sentido de fundamentar a análise das candidaturas apresentadas, foi constituída uma comissão que agrega a Coordenação do Programa PcS, a Direção da Área de Operações, as unidades orgânicas de Gestão e Rentabilização de Ativos e do Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção. Esta comissão veio objetivar critérios de forma a dar maior robustez e rigor à análise das candidaturas admitidas, na perspetiva sobretudo da renda proposta, dando assim uma maior concretização aos objetivos fundamentais do regime de arrendamento acessível.

Como resultado dos concursos de subarrendamento já lançados, foram celebrados 25 contratos de subarrendamento no âmbito do Programa Porto com Sentido até 30 junho de 2021.

M
27 ✓
V

De acordo com o histórico de contratos de arrendamento já celebrados, conjugado com a procura da classe média que se afere por via das candidaturas recebidas nos concursos de subarrendamento já lançados, e dada a limitação imposta pelo regime legal do arrendamento acessível aos rendimentos máximos dos candidatos aos imóveis nestes concursos, constata-se que imóveis de tipologia T2 com áreas superiores à média e de tipologias T3 e superiores apresentam escassa procura, pelo que se avançou com a proposta de acordos para divulgação dos imóveis, prévios à celebração de contratos de arrendamento.

Assim, por forma a garantir que existe um equilíbrio entre a oferta e a procura, e sendo o subarrendamento a finalidade do Programa, verificou-se a necessidade de condicionar para estes casos a celebração do contrato de arrendamento à identificação de subarrendatário e celebração simultânea do contrato de arrendamento com o contrato de subarrendamento. Por via de um Acordo para divulgação de imóveis, celebrado entre a Porto Vivo, SRU, e os proprietários, permite-se a aferição da procura de potenciais interessados em subarrendar os imóveis que serão objeto de arrendamento pelo Município. Neste período, foram celebrados os primeiros sete acordos que obedecem a esta modalidade, pelo que, quando se conhece interessado(s) no imóvel no prazo mínimo de 15 dias, até ao prazo máximo de 15 semanas, prepara-se o correspondente procedimento que concede um prazo mais curto para efetiva apresentação de candidaturas, de forma a ser mais célere a efetivação do arrendamento.

Em 17 de maio de 2021, foi rececionado o ofício do IHRU considerando como compatíveis com o Programa de Arrendamento Acessível as primeiras alterações introduzidas no Programa Municipal PcS, o que permitiu preparar com maior segurança um novo procedimento que vem alargar a abrangência da sua atuação. Trata-se da modalidade de contratos promessa de arrendamento sob imóveis a construir ou reabilitar em Áreas de Reabilitação Urbana, exigindo-se que haja, pelo menos, um projeto de arquitetura aprovado. Esta modalidade permitirá atrair promotores e investidores imobiliários para o arrendamento acessível, estando a ser preparado o lançamento do concurso, que se prevê que ocorra no terceiro trimestre de 2021.

De forma a melhorar a execução do Programa Municipal PcS, procurou-se garantir a sua promoção por via da mobilização de um conjunto de parceiros, os quais garantem uma eficaz comunicação durante todo o tempo de vida do Programa, pelo que se avançou, durante este período, com a celebração de protocolos de cooperação com a Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal (APANP) e a Associação Nacional de Proprietários (ANP). Neste âmbito, realizou-se uma primeira sessão de esclarecimentos junto dos técnicos da APANP para melhor conhecer e estarem melhor preparados na divulgação do Programa junto dos seus associados.

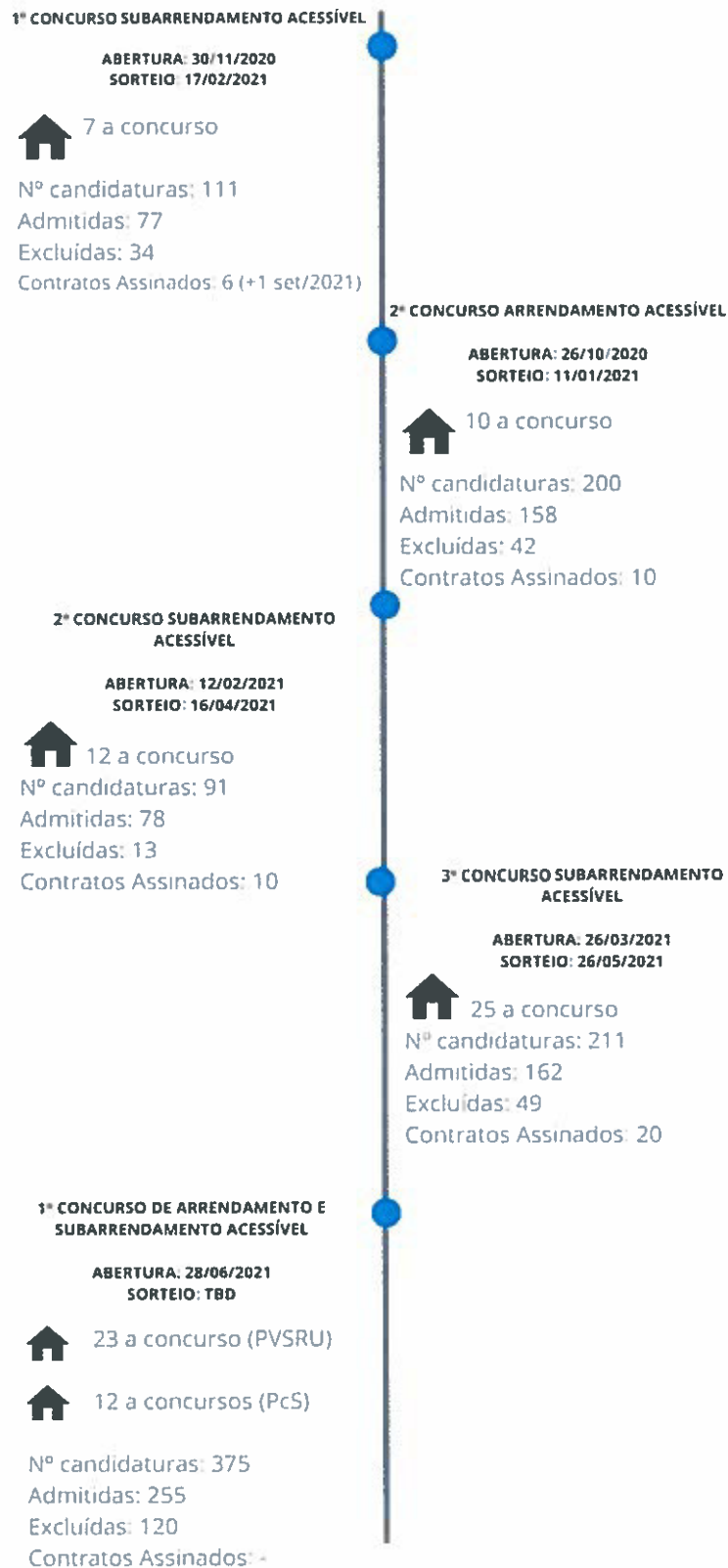
Acresce que, durante o primeiro semestre, foram desenvolvidas melhorias na plataforma eletrónica dedicada ao Programa, no sentido de dar melhor resposta aos concursos de subarrendamento que forem sendo lançados, e foi também adaptada para as novas condições da Consulta Pública destinada

Handwritten signature and the number 28 with a checkmark.

aos proprietários, pelo que se avançou com uma revisão global dos formulários de candidatura e a integração do módulo de comunicação com os candidatos. Foi celebrado ainda um protocolo com a AMA – Agência para a Modernização Administrativa, I.P., para implementação da autenticação com Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, passando assim a Plataforma a beneficiar de um sistema de autenticação seguro. Prevê-se que esta implementação se concretize durante o terceiro trimestre de 2021.



Quadro síntese - Concursos de Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis



02.4 [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade

A atividade no 2º Trimestre apresentou aspetos positivos porque permitiu avançar no conhecimento do território, bem como na identificação dos problemas de implementação das ferramentas existentes de resolução dos problemas habitacionais e sociais e das alterações que as poderiam viabilizar.

Procedeu-se ao levantamento sócio espacial de 15 ilhas do território piloto da Lomba que permitiu a caracterização social dos agregados residente, designadamente, permitiu um conhecimento aprofundado dos problemas concretos dos agregados e identificação das principais fragilidades sociais deste território, bem como das respostas sociais para a respetiva resolução.

Nestas 15 ilhas identificaram-se 169 fogos, dos quais 49 estão devolutos. Assim, procedeu-se ao levantamento social de 89 agregados familiares, a que correspondem 170 adultos e crianças. Além destes, existem 24 agregados que não aceitaram colaborar no levantamento social e 7 fogos que têm uso não habitacional.

Simultaneamente, procedeu-se ao levantamento físico das mesmas 15 ilhas (identificadas no plano estratégico), o que corresponde a 169 habitações.

Elaborou-se uma primeira proposta do masterplan para a UI da Lomba que contempla a aquisição, para reabilitação, de um conjunto de 6 ilhas, para o qual foi elaborado um programa base de reabilitação nos termos do qual, resultam 41 fogos. Este saldo é positivo, uma vez que 1) aumenta as áreas permeáveis, ao mesmo tempo que viabiliza tipologias superiores e áreas regulamentares; 2) permite realojar todos os residentes e atrair ainda 3 agregados adicionais.

Em simultâneo, em articulação com 3 proprietários de ilha, foram elaborados os programas base de reabilitação para as ilhas de que são proprietários, bem como se procedeu à elaboração e recolha dos elementos necessários à instrução das candidaturas ao 1º Direito, designadamente, elaboração de orçamentos, levantamento social, simulações dos financiamentos e recolha de documentação dos proprietários e arrendatários.

O conjunto destas 3 ilhas é constituído por 40 habitações e da reabilitação proposta resultarão 23 habitações, que permitirão a manutenção de todos os agregados atualmente residentes.

Os proprietários de outras duas ilhas solicitaram apoio técnico para reabilitar uma das ilhas com capitais próprios.

03. Indicadores de Avaliação das Atividades dos Eixos Estratégicos

Os indicadores de avaliação da atividade apresentados seguem o definido nos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, e avaliam a atividade da Sociedade do seguinte modo:

Tabela 1 – Indicadores de Avaliação das Atividades dos Eixos Estratégicos

| Eixo do Plano | Ponderação | Indicador | Ponderação |
|---------------|------------|-----------|------------------------|
| | | I_j | por indicador P_k |
| E1 | 30 | I_1 | 10 |
| | | I_2 | 10 |
| | | I_3 | 10 |
| E2 | | I_4 | 15 |
| | | I_5 | 15 |
| E3 | | I_6 | 15 |
| | | I_7 | 10 |
| E4 | | I_8 | 10 |
| | | I_9 | 5 |
| | 30 | | 100 |

A avaliação da performance está relacionada com a concretização destes indicadores, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \sum_{j=1}^9 P_k I_j$$

| | |
|------------------|--------------|
| $P \geq 80$ | Excelente |
| $60 \leq P < 80$ | Bom |
| $50 \leq P < 60$ | Razoável |
| $P < 50$ | Insuficiente |

O presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvido ao longo do 2º trimestre, destacando-se, no entanto, que os objetivos são anuais, pelo que os desvios apresentados são meramente indicativos.

Tabela 2 – Grau de Execução das Atividades dos Eixos Estratégicos

| Eixo do Plano | Ponderação | Indicador | Ponderação | | |
|---|------------|-----------|------------------------|-------------|-------|
| | | I_j | por indicador P_k | % Indicador | |
| | | | | Trimestral | Anual |
| E1 - ORU Centro Histórico | 30 | I_1 | 10 | 8,20 | 7,80 |
| | | I_2 | 10 | 0,00 | 0,00 |
| | | I_3 | 10 | 2,52 | 1,43 |
| E2 - ORU's Campanhã-Estação e Corujeira | 30 | I_4 | 15 | 14,24 | 9,46 |
| | | I_5 | 15 | 10,29 | 9,64 |
| E3 - Habitação para Rendas Acessíveis | 25 | I_6 | 15 | 17,85 | - |
| | | I_7 | 10 | 0,96 | 0,24 |
| E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade | 15 | I_8 | 10 | 10,00 | 2,50 |
| | | I_9 | 5 | 4,45 | 1,11 |
| | 100 | | 100 | 68,51 | 32,18 |

Eixo 1 – ORU Centro Histórico

Tabela 3 – Grau de Execução Eixo 1 – ORU Centro Histórico

| Eixo do Plano | Ação | Objetivo | Atividade | Fatores | Cumprimento do indicador 2º Trimestre | Cumprimento do indicador Anual |
|---------------------------|--|---|---|--|---------------------------------------|--------------------------------|
| E1 - ORU Centro Histórico | Monitorização da ORU do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luis I e Mosteiro da Serra do Pilar" | Elaboração do relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto. | Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana, o investimento público e privado. | (A) Recolha de 20 indicadores. | 81,00% | 78,00% |
| | | | A atualização da cartografia e tabelas de monitorização. | (B) Atualização de 80% da cartografia e tabelas de monitorização. | | |
| | | | | (C) Elaboração do relatório de monitorização da ORU. | | |
| | Unidade de Intervenção de Santa Clara | Iniciar o processo de reabilitação da UI de Santa Clara. | Coordenar execução das várias ações propostas. | (A) Assegurar um grau de cumprimento das ações superior a 80% | 0,00% | 0,00% |
| | | | Coordenar e promover o acompanhamento das várias entidades a atuar no local. | (B) Realizar 10 acordos de reabilitação com os proprietários. | | |
| | | | Promover a reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos. | (C) Realização de 3 protocolos. | | |
| | | | Promover protocolos de reabilitação a baixo custo com diferentes entidades. | (D) Realização de uma sessão de apresentação da UI. | | |
| | | | Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública. | (E) Acompanhamento dos 5 processos de expropriação. | | |
| | | | Execução das expropriações necessárias. | (F) Acompanhamento do projeto de especialidades para o Jardim, Vela das Indulgências e vias públicas. | | |
| | | | Elaboração de projetos de arquitetura e urbanismo em conjunto com a CMP. | (G) Realização de 60% do projeto de arquitetura para o emparcelamento das parcelas H08 e H09 da Av. Vímara Peres. | | |
| | | | Elaboração de projetos de arquitetura do emparcelamento proposto para as H08 e H09 sitas na Av. Vímara Peres. | (H) Realização de 4 reuniões com proprietários, moradores, entidades externas. | | |
| | Conclusão do projeto Morro da Sé | Concluir o programa de reabilitação urbana do Morro da Sé | Inicio da obra da operação D. | (A) Execução de 50% da obra. | 25,20% | 14,30% |
| | | | Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes. | (B) Execução e acompanhamento do processo de reabilitação. | | |
| | | | Lançamento do procedimento para celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico. | (C) Lançamento do procedimento para celebração do contrato. | | |
| | | | | | | |

Nota: Estando em ulitimação o Plano de Gestão do Centro Histórico, entendeu-se suspender os trabalhos para delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara para posterior avaliação face as conclusões dos referido instrumento.

Eixo 2 – ORU Campanha-Estação e ORU Corujeira

Tabela 4 – Grau de Execução Eixo 2 – ORU Campanhã Estação e Corujeira

| Eixo do Plano | Ação | Objetivo | Atividade | Fatores | Cumprimento do indicador 2º trimestral | Cumprimento do indicador anual |
|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| E2 | ORU de Campanhã Estação | Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU. | Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína nas zonas da Lomba, Vera Cruz, Mira e rua de Pinto Bessa. | (A) Induzir a reabilitação de 59 imóveis | 95% | 63% |
| | | | Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público | (B) Relatório trimestral de monitorização | | |
| | | | Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado identificando os edifícios em mau estado de conservação e ruína nas zonas de Godim e Estação | (C) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona de Godim | | |
| | | | | (D) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona da Estação | | |
| | | | Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas. | (E) Análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado | | |
| | | | Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico. | (F) Reuniões com técnicos da DMU | | |
| | Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução da sua execução. | (G) Realizar um plano de comunicação e 3 sessões públicas | | | | |
| | ORU da Corujeira | Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU. | Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína nas ruas circundantes à Praça da Corujeira | (A) Induzir a reabilitação de 14 imóveis | 69% | 64% |
| | | | Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público | (B) Relatório trimestral de monitorização | | |
| | | | Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado identificando os edifícios em mau estado de conservação e ruína na restante zona da Corujeira | (C) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona da Corujeira | | |
| | | | Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas. | (D) Análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado | | |
| | | | Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico. | (E) Reuniões técnicas DMU | | |
| Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução da sua execução. | | | (F) Realizar um plano de comunicação e 3 sessões públicas | | | |

Eixo 3 – Habitação para Rendas Acessíveis

Tabela 5 – Grau de Execução Eixo 3 – Habitação para Rendas Acessíveis

| Eixo do Plano | Ação | Objetivo | Atividade | Fatores | Cumprimento do indicador 2º Trimestre | Cumprimento do indicador anual |
|---------------------------------------|------------------------|---|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| E3 - Habitação para Rendas Acessíveis | Arrendamento acessível | Aumentar a oferta de habitações em arrendamento acessível | Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob a sua gestão | (A) Afetar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis | 118,99% | * |
| | | | Reabilitar edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e se destinem a este tipo de arrendamento | (B) Iniciar o processo de reabilitação de 30 % dos edifícios para posterior colocação em arrendamento acessível, desde que estes sejam colocados na esfera da PV no primeiro semestre do ano | | |
| | | | Promover o Programa "Porto com Sentido" | (A) Proceder à abertura do concurso de 2021 para 500 fogos | 9,59% | 2,40% |
| | | | | (B) Promover concursos para subarrendamento | | |

* Só mensurável no final do ano.

Tabela 6 – Grau de Execução Eixo 4 – Projeto Ilhas da Cidade

| Eixo do Plano | Ação | Objetivo | Atividades | Fatores | Cumprimento do indicador 2º | Cumprimento do indicador Anual |
|--|----------------|--|--|--|-----------------------------|--------------------------------|
| E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade | Ilhas do Porto | Concretizar a candidatura através de uma metodologia que permita, em simultâneo, ensaiar modelos de cooperação institucional que visem aumentar o bem-estar das populações envolvidas e definir as orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação | Execução do denominado "Programa Estratégico: "As Ilhas do Porto"; Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "ilhas" do Porto" | Realização de uma proposta de estratégia para as ilhas com definição das orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, em articulação com o Programa estratégico "as ilhas do Porto", estratégias específicas para a regeneração habitacional das "ilhas" do Porto" | 100,00% | 25,00% |
| | | | | Constituição do Observatório | | |
| | | | | (A) Execução de projeto(s) em parcerias institucionais envolvendo a participação de 10 entidades | 89,00% | 22,25% |
| | | | | (B) Desenvolvimento de programas base para os 4 núcleos definidos | | |
| (C) Desenvolvimento de 2 projetos piloto | | | | | | |

M
35
✓
e

04. 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, 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 CMP, viu-se na necessidade de alterar a gestão corrente dos arrendamentos, nomeadamente os arrendamentos comerciais.

À semelhança do procedimento adotado pela CMP, a Porto Vivo, SRU, deliberou apoiar os seus arrendatários não habitacionais, cuja atividade esteja direta ou indiretamente relacionada com o setor do turismo. Tal como aconteceu entre 19 de março e 30 de junho de 2020, o apoio consistiu na redução em 50% do valor da renda e vigorou entre 1 de outubro de 2020 e 31 de março de 2021, e foi prorrogada até 30 de setembro 2021. Até 30 de junho o valor é de aproximadamente 13.600€.

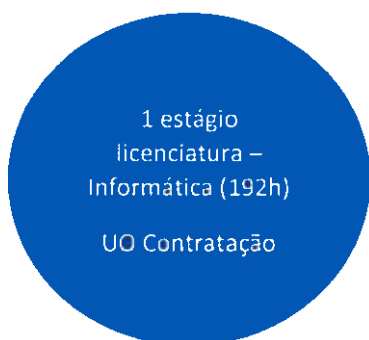
05. Atividades de Suporte aos Eixos Estratégicos

05.1 Contratação (UO – Contratação)

No decorrer do segundo trimestre, a Unidade Orgânica de Contratação abriu um conjunto de procedimentos (ajustes diretos e consultas prévias) para aquisições de bens e/ou serviços e para empreitadas, conseguindo-se atingir a meta de ter todos os procedimentos (simplificados, e contratação excluída) publicados no base.gov no final de cada mês a que respeitam.

Um dos objetivos internos desta UO era, em prol da contenção financeira e do princípio da sustentabilidade, reduzir o contrato de *renting* e impressões, tendo-o conseguido logo no primeiro trimestre do ano, traduzindo-se numa poupança de 30% de valor gasto com reflexos no presente ano e no seguinte.

Ainda durante o segundo trimestre foram implementados dois novos servidores, através do aumento dos recursos disponíveis no *datacenter* virtual contratualizado com a Associação Porto Digital e adquirido o software de bases de dados Oracle para instalação e desenvolvimento da plataforma eSIGMA que dará suporte à UO GTEM. Foi também adquirido hardware e software para apoio à UO ORU e efetuada uma análise e prospeção de mercado com a respetiva orçamentação, que permitirá adquirir e implementar, no segundo semestre deste ano, uma solução de controlo de impressões e cópias, assim como uma solução de telefonia IP e configuração de uma central de atendimento telefónico virtual automatizada.



Atividades desenvolvidas:

- Caracterização do Parque Informático
- Sistema de Monitorização da Rede Local
- Tarefas de Suporte Informático

05.2 Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo (UO RHSJA)

A Unidade Orgânica de Recursos Humanos, enquanto unidade autônoma, foi criada em fevereiro de 2021. Trata-se de uma unidade de suporte à empresa, e tem como principais objetivos apoiar o Conselho de Administração na implementação das orientações estratégicas decididas para a empresa, para a gestão dos trabalhadores e dos recursos existentes, bem como promover o desenvolvimento das condições de trabalho ideais que motivem os trabalhadores para um desempenho de qualidade e para o reforço do relacionamento interpessoal entre os vários níveis de gestão da organização.

No âmbito das suas competências genéricas, a Unidade de Recursos Humanos é responsável pela gestão equilibrada e pela distribuição do capital humano na estrutura orgânica da empresa, procurando adequar os meios humanos de que a empresa dispõe às necessidades de cada serviço e às funções desempenhadas, tendo em conta as habilitações e competências de cada trabalhador. De acordo com esta premissa em junho de 2021 a Unidade Orgânica de Recursos Humanos e a Unidade Orgânica de Assessoria fundiram-se sendo a atual designação da UO Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo, estando organizada de acordo com a figura seguinte:

Figura 6– Organização Interna da Unidade Orgânica RHSJA



Com o objetivo de motivar toda a organização para a melhoria contínua, para a prestação de um serviço de excelência, a Unidade de Recursos Humanos procurará articular com os trabalhadores e com as chefias da empresa, desenvolvendo entre outras as seguintes atividades:

- Apoiar a gestão equilibrada e integrada dos recursos humanos;
- Fortalecer a motivação e bem-estar dos recursos humanos;
- Promover a valorização profissional dos recursos humanos;
- Desenvolver, implementar e acompanhar o sistema de Avaliação de Desempenho;
- Apostar na motivação e melhoria contínua dos recursos humanos;
- Proporcionar formação contínua aos recursos humanos;

- Assegurar condições de segurança, higiene e saúde no trabalho;
- Celebrar protocolos de parcerias para apoio aos recursos humanos.

05.3 Comunicação Empresarial (UO CE)

Tendo a Unidade Orgânica de Comunicação Empresarial a responsabilidade de assegurar o posicionamento e comunicação dos diferentes projetos das UO da Porto Vivo, SRU, no decorrer do 2º trimestre, desenvolveu, produziu, implementou e disseminou todo o material e respetivos suportes de comunicação afetos ao programa e aos concursos promovidos no âmbito da Habitação a Rendas Acessíveis. Foi igualmente responsável por todos os processos associados aos media tendo ainda identificado e reunido com um conjunto de entidades/ instituições público privadas como potenciais parceiros do programa PcS.

No âmbito da UO ORU, a UO Comunicação Empresarial desenhou, desenvolveu e apresentou um Plano de Comunicação para o período 21/22. Após análise técnica, esta proposta aguarda alguma alterações a serem apresentadas no 3º trimestre.

No contexto do projeto AIIA planeou o webinar de apresentação do programa, tendo desenhado e desenvolvido as apresentações afetas à atividade desta unidade.

No enquadramento da Gestão do Centro Histórico do Porto, a UO Comunicação Empresarial foi responsável pelo follow up das atividades afetas ao projeto Atlas. WH.

Na esfera dos certames internacionais esta unidade iniciou os diferentes contatos com a cadeia de fornecedores e respetivos orçamentos, bem como a produção do Road Map Certames.

Numa nota final esta unidade participou nas diferentes atividades promovidas no quadro da comunicação interna .

05.4 Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção (UO GTEM)

Esta Unidade Orgânica, ao longo do 2º trimestre de 2021, teve a responsabilidade de coordenar e fiscalizar as empreitadas referentes à Operação D do Morro da Sé, que envolve a reabilitação conjunta de cinco edifícios localizados na confluência das Ruas de Santana, Bainharia e Mercadores e reabilitação da Parcela 14 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto, que compreende a reabilitação do edifício localizado na Rua de Sá Noronha 149-153. Foram realizadas visitas semanais com respetivo registo no livro de obra e outras não programadas a pedido dos empreiteiros para esclarecimentos. Foram igualmente realizadas outras reuniões com a EDP, as Águas do Porto, entre outros parceiros.

Foi também assegurada a fiscalização mensal da operação de reabilitação Urbana do Quarteirão de D. João I.

Para além das atividades acima descritas esta Unidade Orgânica foi responsável pela realização de vistorias de determinação do nível de conservação das frações, tendo realizado neste período as seguintes :



O Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção é também responsável pela manutenção do edificado sob gestão da Porto Vivo, SRU, compreendendo a receção da comunicação de anomalias e a sua resolução através da adjudicação de pequenas empreitadas e ainda a articulação com proprietários e inquilinos. Foram rececionadas mais de uma centena de incidências de reporte de anomalias e pedidos de apoio ou esclarecimento recebidos por email ou telefone. Foram adjudicadas 39 empreitadas para processos de manutenção. Ao longo deste ano tem-se vindo a trabalhar no desenvolvimento e adaptação de uma plataforma de Gestão de Cadastro e Manutenção eSIGMA, destinada a centralizar a informação de cadastro e manutenção do edificado sob gestão do Porto Vivo, SRU, para uma gestão otimizada da atividade.



III Relatório e Contas

06. Sumário

No capítulo III do Relatório e Contas semestral é apresentada uma comparação e explicação da situação financeira e económica da Sociedade a 30 de junho de 2021 face ao verificado no final de 2020² e ao registado no período homólogo³. É, igualmente, efetuada, a avaliação do nível de execução orçamental, tendo em consideração o aprovado em sede da revisão orçamental.⁴

Deste modo destaca-se, nas diferentes dimensões, a seguinte informação:

Figura 7 – Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

| Património | Resultados | Orçamento |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo das disponibilidades financeiras em 0,39M€ • Aumento das Outras Contas a Receber em 0,5M€ • Aumento do passivo em 0,7M€ | <ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 0,66M€ • Acréscimo dos gastos em 0,34M€ • Apresentação de um resultado positivo de 0,91M€ | <ul style="list-style-type: none"> • Execução de 18,9% das receitas previstas • Execução de 14,9% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,38M€ |

Para estes indicadores contribuíram, principalmente, as seguintes operações:

- O recebimento de 1M€ por parte do Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado;
- O registo como rendimento de 50% da comparticipação financeira a receber do IHRU, nos termos do referido Memorando de Entendimento;
- O registo como rendimento de 50% do subsídio à exploração estipulado no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,42M€, dos quais 0,27M€ como entidade gestora das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira (de acordo com o 2.º aditamento ao Contrato-Programa), e os restantes 0,15M€ enquanto entidade gestora do projeto “Porto com Sentido”;

Ao nível das despesas realizadas, verifica-se uma reduzida execução, justificada principalmente pelo facto das vistorias previstas para os imóveis PcS terem sido realizadas por técnicos internos da sociedade, contrariamente ao previsto em sede de orçamento, bem como pelo facto de ainda não se ter iniciado a empreitada da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto.

2. Em termos patrimoniais

3. No que respeita aos resultados apurados

4. Revisão orçamental aprovada em AG a 28 janeiro 2021, tendo em consideração a necessidade de adaptação do orçamento às expectativas da Sociedade à data.

M
42 ✓
ll

Importa referir 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.

07. Situação Patrimonial

No final do segundo trimestre de 2021 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao final do ano de 2020, uma variação positiva de 0,99M€, devida, sobretudo, ao resultado positivo obtido, tendo em consideração o reconhecimento como rendimento do valor de 1M€, correspondente a 1/2 do valor global estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o Município do Porto e o IHRU, bem como pelo reconhecimento do rendimento no valor de 0,42M€ referente a 1/2 do subsídio estipulado em sede do CPMP.

Tabela 7 - Balanço Sintético

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| | | | Valor | % |
| Ativo | 17 052 369,46 | 16 058 011,53 | 994 357,93 | 6,19% |
| Património Líquido | 5 707 367,63 | 4 793 138,04 | 914 229,59 | 19,07% |
| Passivo | 11 345 001,83 | 11 264 873,49 | 80 128,34 | 0,71% |
| Património Líquido e Passivo | 17 052 369,46 | 16 058 011,53 | 994 357,93 | 6,19% |

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 35º do Código das Sociedades Comerciais.

07.1 Ativo

De acordo com a informação disponibilizada na Tabela 7, o Ativo da Sociedade contabiliza, no final do período em análise, um total de 17,05M€, correspondente a uma variação positiva de 6,19% face ao verificado no final de 2020.

Conforme é perceptível, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, onde se encontra registado o valor das “Propriedades de Investimento”, bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas “Inventários” e a “Caixa e Depósitos Bancários”.

Tabela 8 - Ativo

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| | | | Valor | % |
| Ativo Não Corrente | 6 648 975,33 | 6 690 551,61 | -41 576,28 | -0,62% |
| Ativo Corrente | 10 403 394,13 | 9 367 459,92 | 1 035 934,21 | 11,06% |
| Total | 17 052 369,46 | 16 058 011,53 | 994 357,93 | 6,19% |

unidade: euros

07.1.1 Ativo Não Corrente

O Ativo Não Corrente ascende a 6,65ME e apresenta uma redução absoluta de 0,04ME face ao registado no final do ano de 2020.

Tabela 9 - Ativo Não Corrente

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| | | | Valor | % |
| Ativos Fixos Tangíveis | 11 186,59 | 13 049,92 | -1 863,33 | -14,28% |
| Equipamento Básico | - | - | - | - |
| Equipamento Administrativo | 11 186,59 | 13 049,92 | -1 863,33 | -14,28% |
| Outros Ativos Fixos Tangíveis | - | - | - | - |
| Propriedades de Investimento | 6 411 619,34 | 6 459 684,63 | -48 065,29 | -0,74% |
| Fração A - Rua das Flores | 606 854,83 | 609 796,18 | -2 941,35 | -0,48% |
| Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda | 512 114,89 | 516 367,05 | -4 252,16 | -0,82% |
| Frações A, B e D - Rua de Miragaia | 227 739,65 | 229 629,64 | -1 889,99 | -0,82% |
| Frações A e D - Rua Comércio do Porto | 167 843,78 | 169 229,01 | -1 385,23 | -0,82% |
| Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé | 4 897 066,19 | 4 934 662,75 | -37 596,56 | -0,76% |
| Operação A | 469 784,44 | 471 607,66 | -1 823,22 | -0,39% |
| Operação B | 388 480,51 | 391 713,54 | -3 233,03 | -0,83% |
| Operação C | 665 441,19 | 670 546,87 | -5 105,68 | -0,76% |
| Operação E1 | 632 412,00 | 637 750,79 | -5 338,79 | -0,84% |
| Operação E2 | 584 233,55 | 588 951,04 | -4 717,49 | -0,80% |
| Operação F | 224 566,40 | 226 430,02 | -1 863,62 | -0,82% |
| Operação G | 971 408,61 | 979 217,68 | -7 809,07 | -0,80% |
| Operação H | 960 739,49 | 968 445,15 | -7 705,66 | -0,80% |
| Ativos Intangíveis | 77 949,42 | 70 244,07 | 7 705,35 | 10,97% |
| Outros Ativos Financeiros | 1 119,98 | 472,99 | 646,99 | 136,79% |
| Outras Contas a Receber | 147 100,00 | 147 100,00 | - | - |
| Total | 6 648 975,33 | 6 690 551,61 | -41 576,28 | -0,62% |

unidade euros

As variações negativas estão associadas ao nível de depreciações e amortizações registadas no período em análise (no total de cerca de 0,06ME). A variação positiva verificada na rubrica de Ativos Intangíveis deve-se às seguintes atividades:

i. aquisição de um software informático a integrar no Primavera ERP, nomeadamente o módulo de controlo financeiro de Projetos que permite complementar o atual modelo de controlo orçamental preconizado no normativo SNC-AP, efetuando o controlo e gestão do orçamento de projetos internos e projetos cofinanciados numa perspetiva plurianual e não diretamente alinhada com o exercício fiscal;

ii. adaptação e desenvolvimento da plataforma eSIGMA - Sistema Integrado de Gestão de Manutenção. Trata-se de uma plataforma implementada pela Domus Social que autorizou a Porto Vivo, SRU, a utilizar o software sem custos, tendo no entanto, necessário suportar encargos com a migração das bases de dados da Domus, a sua adaptação e desenvolvimento, ajustando-o à realidade da Porto Vivo, SRU. Esta plataforma irá permitir a gestão e manutenção das frações arrendadas de forma eficaz e garantir uma resposta célere às incidências reportadas pelos inquilinos.

07.1.2 Ativo Corrente

O aumento de cerca de 1,04M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e apresentado na Tabela 10, deve-se às variações apresentadas nas rubricas seguintes, cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos:

- i. Aumento da rubrica de “Inventários”, tendo em consideração a afetação dos gastos de reabilitação da parcela a 14 do Quarteirão Carlos Alberto e da reabilitação dos imóveis que constituem a operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- 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;
- iii. Acréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração a transferência efetuada pelo Município do Porto.

Tabela 10 – Ativo Corrente

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| | | | Valor | % |
| Inventários | 3 707 971,91 | 3 613 243,55 | 94 728,36 | 2,62% |
| Clientes, Contribuintes e Utentes | 53 977,75 | 11 628,80 | 42 348,95 | 364,17% |
| Estado e Outros Entes Públicos | 10 859,00 | 17 452,54 | -6 593,54 | -37,78% |
| Acionistas | 25 473,83 | - | 25 473,83 | - |
| Outras Contas a Receber | 502 731,07 | 2 465,57 | 500 265,50 | 20290,05% |
| Diferimentos | 147 148,63 | 158 479,93 | -11 331,30 | -7,15% |
| Caixa e Depósitos Bancários | 5 955 231,94 | 5 564 189,53 | 391 042,41 | 7,03% |
| Total | 10 403 394,13 | 9 367 459,92 | 1 035 934,21 | 11,06% |

unidade euros

Nos pontos seguintes, apresentamos o detalhe das rubricas acima referidas dado o peso das mesmas no total do Ativo Corrente da Sociedade.

As rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Acionistas”, representam, principal e respetivamente, rendas a receber de arrendatários e montante a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da prestação de serviços do Programa Estratégico “As Ilhas Do Porto”, e as retenções na fonte sobre os rendimentos prediais obtidos.

07.1.2.1 Inventário

A 30 de junho de 2021, a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,71M€, verificando-se um acréscimo de 0,09M€ face ao registado no final de 2020, tendo em consideração:

- i. O acréscimo no valor de 18.630,21€ dos prédios pertencentes ao Quarteirão da Banharia, afetos à criação de uma Residência de Estudantes, mais concretamente na parcela 42, derivado das obras coercivas efetuadas pelo Município do Porto;
- ii. As obras de reabilitação dos prédios que constituem a operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescidas dos gastos de coordenação e segurança na obra e trabalhos especializados da empresa CMPEAE - Empresa Águas e Energia Município do Porto (ligação às redes publicas de água e trabalhos de fiscalização), no montante de cerca de 190.000€;
- iii. As obras de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, acrescidas também dos gastos de coordenação e segurança na obra e trabalhos especializados da empresa CMPEAE - Empresa Águas e Energia Município do Porto (ligação às redes publicas de água e trabalhos de fiscalização), no valor aproximado de 33.600€.

Tabela 11 - Inventários

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| | | | Valor | % |
| Prédio sito na Rua Vímara Peres | 73 596,82 | 73 596,82 | - | - |
| Quarteirão Carlos Alberto | 602 352,53 | 568 670,90 | 33 681,63 | 5,92% |
| Empreendimento Pátio Luso | 520 088,38 | 520 088,38 | - | - |
| Parcela 14 | 82 264,15 | 48 582,52 | 33 681,63 | 69,33% |
| Morro da Sé | 3 032 022,56 | 2 970 975,83 | 61 046,73 | 2,05% |
| Residência de Estudantes | 1 976 136,60 | 1 957 506,39 | 18 630,21 | 0,95% |
| Unidade de Alojamento Turístico | 242 064,88 | 391 077,71 | -149 012,83 | -38,10% |
| Programa de Realojamento Definitivo | 813 821,08 | 622 391,73 | 191 429,35 | 30,76% |
| Operação D | 813 821,08 | 622 391,73 | 191 429,35 | 30,76% |
| Total | 3 707 971,91 | 3 613 243,55 | 94 728,36 | 2,62% |

unidade euros

Não obstante o aumento global verificado nesta rubrica, assistiu-se a uma redução na Unidade de Alojamento Turístico, no valor de 149.012,83€ referente à reversão da expropriação de duas parcelas pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão dos Pelames, de acordo com sentença judicial.

07.1.2.2 Outras Contas a Receber

de
rit tr c: c ete del it el
Il p d r

07.1.2.3 Diferimentos

Apesar de não se ter verificado uma alteração muito significativa face ao final do ano de 2020, importa realçar que para o total de 0,15M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos⁵ contribui, principalmente, o valor 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, prevendo a Sociedade participar apenas no próximo ano.

07.1.2.4 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de cerca de 6M€, inclui a verba de cerca de 2,15M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé. Esta rubrica aumentou face ao verificado no final do exercício de 2020, tendo em consideração o valor recebido referente à reversão da expropriação de duas parcelas pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão dos Pelames, de acordo com sentença judicial (221.967,70€), deduzido das despesas de reabilitação suportadas com as parcelas afetas à operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

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

Tabela 12 – Caixa e Depósitos Bancários⁶

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| | | | Valor | % |
| Fundos Próprios | 3 235 350,21 | 3 034 778,66 | 200 571,55 | 6,61% |
| Fundos Alheios | 26 727,60 | 16 294,67 | 10 432,93 | 64,03% |
| Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé) | 2 151 463,02 | 2 003 206,88 | 148 256,14 | 7,40% |
| Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé) | 541 691,11 | 509 909,32 | 31 781,79 | 6,23% |
| Total | 5 955 231,94 | 5 564 189,53 | 391 042,41 | 7,03% |

unidade: euros

5. Na medida em que traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos aquando da ocorrência do evento.

6. O valor associado à recuperação do investimento líquido no Morro da Sé corresponde a rendas e a outras receitas recebidas (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.



Handwritten initials and a checkmark at the top right of the page.

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de 0,2M€, tendo em consideração o recebimento de 1M€ por parte do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, bem como dos duodécimos dos meses de janeiro a junho dos subsídios à exploração acordados com o Acionista.

07.2 Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,35M€, conforme se apresenta na tabela e pontos seguintes, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado no final do ano de 2020, explicado, principalmente, pela especialização de 50% da transferência efetuada pelo Município do Porto e estipulada em Memorando de Entendimento, na medida em que, de acordo com a normas contabilísticas, apenas deverá ser reconhecido o rendimento correspondente ao período em análise.

Tabela 13 - Passivo

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| | | | Valor | % |
| Passivo Não Corrente | 9 816 305,92 | 10 437 503,09 | -621 197,17 | -5,95% |
| Passivo Corrente | 1 528 695,91 | 827 370,40 | 701 325,51 | 84,77% |
| Total | 11 345 001,83 | 11 264 873,49 | 80 128,34 | 0,71% |

unidade: euros

07.2.1 Passivo Não Corrente

Com um saldo de 9,82M€ detalhado na Tabela 13, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

i. O valor de 9,72M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” referente ao 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 das duas primeiras prestações (1,08M€), uma já paga no mês de março (0,54M€), e a segunda, a pagar em março de 2022 (0,54M€), na medida em que este último foi já transferido, contabilisticamente, para a rubrica do passivo de curto prazo.;

ii. A rubrica de “Diferimentos”, com o saldo de 53.000€, reflete o 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 2020 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento;

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, bem como referente aos montantes recebidos a título de caução decorrentes dos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do Programa Municipal PcS (no valor de cerca de 8.500€).

Tabela 14 – Passivo Não Corrente

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| | | | Valor | % |
| Financiamentos Obtidos | 9 720 000,00 | 10 260 000,00 | -540 000,00 | -5,26% |
| Diferimentos | 53 000,00 | 143 500,00 | -90 500,00 | -63,07% |
| Outras Contas a Pagar | 43 305,92 | 34 003,09 | 9 302,83 | 27,36% |
| Total | 9 816 305,92 | 10 437 503,09 | -621 197,17 | -5,95% |

unidade: euros

07.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,53M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,7M€ face ao verificado no final do exercício de 2020, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas, conforme apresentado na tabela 14 (Passivo não Corrente).

- i. O saldo de 0,17M€ registado na conta “Fornecedores” reflete o montante das dívidas da Sociedade ainda não vencidas a 30 de junho. O aumento face a 31 de dezembro de 2020 deve-se ao facto de que naquela data foram reunidos todos os esforços para se realizarem o máximo de pagamentos possíveis e evitar a sua transição para o exercício de 2021;
- ii. A conta de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 0,16M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,12M€, referentes à previsão de 50% do subsídio de natal a pagar este ano, bem como de 50% do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2022;
- iii. O total de 0,52M€ registado na rubrica de “Diferimentos”, traduz, essencialmente, o valor de 0,5M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como rendimento, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 15 – Passivo Corrente

| Rubrica | 30.06.2021 | 31.12.2020 | Variação 2020/2021 | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| | | | Valor | % |
| Fornecedores | 167 192,75 | 6 801,64 | 160 391,11 | 2358,12% |
| Estado e Outros Entes Públicos | 127 900,73 | 96 669,79 | 31 230,94 | 32,31% |
| Financiamentos Obtidos | 540 000,00 | 540 000,00 | - | - |
| Fornecedores de Investimentos | 17 318,40 | 0,00 | 17 318,40 | - |
| Outras Contas a Pagar | 155 688,64 | 170 592,29 | -14 903,65 | -8,74% |
| Diferimentos | 520 595,39 | 13 306,68 | 507 288,71 | 3812,29% |
| Total | 1 528 695,91 | 827 370,40 | 701 325,51 | 84,77% |

unidade: euros

Na conta de “Estado e Outros Entes Públicos” está refletido o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações e na rubrica “Fornecedores de Investimentos” o valor dos serviços com a adaptação e desenvolvimento da plataforma eSIGMA, conforme já mencionado.

A rubrica “Financiamentos Obtidos” não regista qualquer alteração, uma vez que a 31 de dezembro de 2020, refletia o montante da primeira prestação a pagar do Contrato de Financiamento do IHRU/BEI, já paga em março do corrente ano, enquanto que no final do período em análise reflete a segunda prestação, a ser paga em 2022.

08. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,91M€, contribuem as rubricas de rendimentos e gastos apresentados na tabela 16 (Demonstração dos Resultados) , verificando-se um acréscimo tanto nos rendimentos como nos gastos, face ao registado no período homólogo de 2020.

Tabela 16 – Demonstração de Resultados

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| | | | Valor | % |
| Rendimentos | 2 041 178,00 | 1 382 362,36 | 658 815,64 | 47,66% |
| Impostos, Contribuições e Taxas | 28,35 | 68,30 | -39,95 | -58,49% |
| Prestações de Serviços e Concessões | 167 994,52 | 73 621,83 | 94 372,69 | 128,19% |
| Transferências e Subsídios Correntes Obtidos | 1 422 842,94 | 1 121 177,00 | 301 665,94 | 26,91% |
| Variação nos Inventários da Produção | 94 728,36 | -632 223,25 | 726 951,61 | -114,98% |
| Trabalhos para a Própria Entidade | - | 680 758,25 | -680 758,25 | -100,00% |
| Outros Rendimentos | 354 832,28 | 138 960,23 | 215 872,05 | 155,35% |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 751,55 | - | 751,55 | - |
| Gastos | 1 126 948,41 | 784 976,31 | 341 972,10 | 43,56% |
| Fornecimentos e Serviços Externos | 492 808,61 | 225 664,90 | 267 143,71 | 118,38% |
| Gastos com o Pessoal | 538 750,03 | 454 772,58 | 83 977,45 | 18,47% |
| Outros Gastos | 18 735,62 | 21 078,50 | -2 342,88 | -11,12% |
| Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização | 63 980,62 | 65 413,46 | -1 432,84 | -2,19% |
| Juros e Gastos Similares Suportados | 12 673,53 | 18 046,87 | -5 373,34 | -29,77% |
| Resultado Líquido | 914 229,59 | 597 386,05 | 316 843,54 | 53,04% |

unidade: euros

No caso dos rendimentos, a variação positiva de 47,66% é justificada, pelo acréscimo verificado em “Variação nos inventários da produção”, “Outros Rendimentos” e “Prestações de Serviços e Concessões”. Relativamente aos gastos evidencia-se, principalmente, o aumento da rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos, de acordo com o que se apresenta de seguida.

08.1 Rendimentos

08.1.1 Prestação de Serviços

Tendo em consideração a atual perspetiva contabilística 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 2020. Para tal contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- i. No período homólogo, as rendas registadas não incluíam os arrendamentos dos imóveis sitos na Rua de Miragaia, Rua Comércio do Porto e no Empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, uma vez que não se tratava de um contrato para fins habitacionais, bem como ainda não estavam arrendadas as frações que constituem as operações A e C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- ii. No período em análise encontram-se registados rendimentos relativos à prestação de serviços ao Município do Porto, no valor de 0,08ME, no âmbito da execução dos projetos Atlas e AIIA, superior em, aproximadamente, 0,06ME face ao período homólogo do ano anterior.

Tabela 17 – Prestação de Serviços

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|---|-------------------|------------------|--------------------|----------------|
| | | | Valor | % |
| Rendas em Propriedades de Investimento | 83 191,84 | 47 253,47 | 35 938,37 | 76,05% |
| Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda | 5 562,00 | - | 5 562,00 | - |
| Frações A, B e D - Rua de Miragaia | 2 836,38 | - | 2 836,38 | - |
| Frações A e D - Rua Comércio do Porto | 2 424,00 | - | 2 424,00 | - |
| Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé | 72 369,46 | 47 253,47 | 25 115,99 | 53,15% |
| Operação A | 7 637,04 | - | 7 637,04 | - |
| Operação B | 2 983,38 | 2 980,86 | 2,52 | 0,08% |
| Operação C | 7 147,20 | - | 7 147,20 | - |
| Operação E1 | 6 958,44 | 4 757,94 | 2 200,50 | 46,25% |
| Operação E2 | 11 810,28 | 11 810,28 | - | - |
| Operação F | 3 434,70 | 3 433,67 | 1,03 | 0,03% |
| Operação G | 16 213,98 | 13 236,48 | 2 977,50 | 22,49% |
| Operação H | 16 184,44 | 11 034,24 | 5 150,20 | 46,67% |
| Outros Serviços | 84 802,68 | 26 436,18 | 58 366,50 | 220,78% |
| Total | 167 994,52 | 73 689,65 | 94 304,87 | 127,98% |

unidade: euros

Handwritten initials and a checkmark, with the number 51 written below.

08.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Esta rubrica contempla, maioritariamente, o valor de 1,4M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IRHU e correspondente a 50% do total acordado.

Foi ainda registado o valor de 422.842,94€ referente aos duodécimos de janeiro a junho do subsídio à exploração acordado com o Município do Porto enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira (270.000€) e do programa “Porto com Sentido” (152.842,94€).

Não obstante os valores dos subsídios reconhecidos serem superiores aos gastos incorridos no semestre, na data de reporte desta informação não está a ser considerada a eventual restituição de valores recebidos em excesso ao abrigo do Contrato Programa. Esta análise será feita até ao final do ano, à semelhança do que aconteceu em 2020, procedendo-se à especialização dos valores devidos.

08.1.3 Variação nos Inventários da Produção

Tal como já referido, a rubrica de “Variação nos Inventários da Produção” contabilizou o saldo positivo de 0,09M€. Este valor reflete, principalmente, as obras de reabilitação da Parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e as obras nos imóveis que constituem a Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, as obras coercivas efetuadas numa parcela propriedade da Sociedade pertencente ao quarteirão da Bainharia, bem como a redução , no valor de 149.012,83€ referente à reversão da expropriação de duas parcelas pertencentes à UI do Quarteirão dos Pelames, de acordo com sentença judicial.

O aumento verificado face ao período homólogo deve-se ao facto de no ano transato terem sido transferidos da rubrica de “Inventários” para a rubrica “Propriedades de Investimento” os imóveis que constituem a operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, razão pela qual a rubrica em análise se encontrava negativa na altura.

08.1.4 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, 0,35M€, traduz, especialmente:

- i. o valor das rendas obtidas associadas a frações comerciais;
- ii. o reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte do Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no 1º semestre do ano, no valor de 0,09M€, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na clausula 19ª do mesmo;
- iii. o valor referente à reversão da expropriação de duas parcelas pertencentes à UI do Quarteirão dos Pelames, de acordo com sentença judicial (221.967,70€).

Verificou-se uma diminuição das rendas obtidas justificada, principalmente, pela alteração do contrato de arrendamento dos imóveis sítos na Rua de Miragaia, Rua Comércio do Porto e no Empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, uma vez que, no período homólogo, os contratos em vigor não eram para fins habitacionais, enquanto no período em análise, já o são, sendo por isso relevados na conta de “Prestação de Serviços”.

Tabela 18 – Outros Rendimentos

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| | | | Valor | % |
| Rendas em Propriedades de Investimento | 38 217,78 | 53 604,38 | -15 386,60 | -28,70% |
| Fração A - Rua das Flores | 24 528,00 | 24 529,86 | -1,86 | -0,01% |
| Fração P e R - Q. Corpo da Guarda | - | 6 580,16 | -6 580,16 | -100,00% |
| Frações D - Rua de Miragaia | - | 1 656,96 | -1 656,96 | -100,00% |
| Frações A e D - Rua Comércio do Porto | 670,86 | 2 654,08 | -1 983,22 | -74,72% |
| Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé | 13 018,92 | 18 183,32 | -5 164,40 | -28,40% |
| Operação A | 1 575,00 | 2 100,00 | -525,00 | -25,00% |
| Operação B | 2 689,26 | 3 585,64 | -896,38 | -25,00% |
| Operação E1 | 2 856,96 | 3 809,24 | -952,28 | -25,00% |
| Operação E2 | 3 508,68 | 4 678,16 | -1 169,48 | -25,00% |
| Operação F | 634,80 | 846,40 | -211,60 | -25,00% |
| Operação G | 1 754,22 | 3 163,88 | -1 409,66 | -44,55% |
| Operação H | - | - | - | - |
| Correções Relativas a Períodos Anteriores | 1 922,00 | - | - | - |
| Prestação de Serviços | - | 23 043,26 | -23 043,26 | -100,00% |
| Indemnizações | - | 60 000,00 | -60 000,00 | -100,00% |
| Ganhos em Inventários | 221 967,70 | - | 221 967,70 | - |
| Outros Rendimentos | 92 724,80 | 2 244,77 | 90 480,03 | 4030,70% |
| Total | 354 832,28 | 138 892,41 | 215 939,87 | 155,47% |

unidade: euros

08.2 Gastos

08.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,49M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela seguinte.

Tabela 19 – Fornecimento de Serviços Externos

| Rubrica | 10.06.2020 | | | 10.06.2019 | | | Variação Gastos de Estrutura | | | |
|--|----------------------------|-------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|---------------------|------------------|------------|
| | Demonstração de Resultados | % | Variação da Produção | Gastos de Estrutura | Demonstração de Resultados | % | Variação da Produção | Gastos de Estrutura | Valor | % |
| Subcontratos | 207 902,20 | 42% | 207 902,20 | | 47 229,18 | 21% | 47 229,18 | | | |
| Serviços Especializados | 185 173,18 | 38% | 17 292,81 | 167 880,37 | 94 276,56 | 42% | 2 258,06 | 92 018,50 | 75 860,87 | 82% |
| Trabalhos Especializados | 91 868,73 | 19% | 17 292,81 | 74 575,92 | 15 083,41 | 16% | 2 200,33 | 12 883,08 | 41 692,84 | 127% |
| Publicidade | 1 644,67 | 0% | | 1 644,67 | 14 787,21 | 15% | 57,73 | 11 729,48 | -33 084,81 | -95% |
| Vigilância e Segurança | 14 765,24 | 3% | | 14 765,24 | 1 468,132 | 7% | | 14 683,32 | 81,92 | 1% |
| Honorários | 68 498,91 | 14% | | 68 498,91 | 4 790,40 | 2% | | 4 790,40 | 63 708,51 | 1330% |
| Conservação e Reparação | 7 456,40 | 2% | | 7 456,40 | 1 811,72 | 2% | | 1 811,72 | 3 644,68 | 96% |
| Outros Serviços Especializados | 939,23 | 0% | | 939,23 | 1 120,50 | 0% | | 1 120,50 | 181,27 | -16% |
| Materiais de Consumo | 21 621,51 | 4% | 0,00 | 21 621,51 | 5 125,61 | 2% | | 5 125,61 | 16 495,90 | 322% |
| Peças Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido | 39,23 | 0% | | 39,23 | 115,77 | 0% | | 115,77 | 76,54 | -66% |
| Livros e Documentação Técnica | 0,00 | 0% | | 0,00 | 34,13 | 0% | | 34,13 | -34,13 | 100% |
| Material de Escritório | 1 036,64 | 0% | | 1 036,64 | 439,88 | 0% | | 439,88 | 596,76 | 136% |
| Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação | 154,40 | 0% | | 154,40 | 192,40 | 0% | | 192,40 | 38,00 | -20% |
| Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais | 317,46 | 0% | | 317,46 | 579,15 | 0% | | 579,15 | 261,69 | -85% |
| Medicamentos e Artigos para a Saúde | 292,07 | 0% | | 292,07 | 128,98 | 0% | | 128,98 | 163,09 | 110% |
| Outros | 19 781,71 | 4% | | 19 781,71 | 3 625,30 | 2% | | 3 625,30 | 16 156,41 | 416% |
| Energia e Fluidos | 7 024,83 | 1% | 0,00 | 7 024,83 | 5 989,83 | 1% | | 5 989,83 | 1 035,04 | 17% |
| Eleticidade | 4 895,27 | 1% | | 4 895,27 | 4 206,66 | 2% | | 4 206,66 | 688,61 | 16% |
| Combustíveis e Lubrificantes | 1 532,82 | 0% | | 1 532,82 | 1 029,10 | 0% | | 1 029,10 | 503,72 | 49% |
| Água | 596,78 | 0% | | 596,78 | 754,07 | 0% | | 754,07 | 157,29 | -21% |
| Deslocações, Estadas e Transportes | 329,96 | 0% | | 329,96 | 2 822,32 | 1% | | 2 822,12 | -2 492,16 | -88% |
| Deslocações e Estadas | 109,51 | 0% | | 109,51 | 2 740,17 | 1% | | 2 740,17 | -2 630,66 | 96% |
| Outros | 220,45 | 0% | | 220,45 | 81,95 | 0% | | 81,95 | 138,50 | 169% |
| Serviços Diversos | 70 756,89 | 14% | 19 269,24 | 51 487,65 | 70 221,60 | 31% | 201,28 | 70 020,37 | 18 538,72 | -26% |
| Rendas e Aluguéis | 28 608,10 | 6% | | 28 608,10 | 31 933,92 | 14% | 35,18 | 31 898,74 | -3 290,64 | -10% |
| Comunicação | 9 685,81 | 2% | | 9 685,81 | 4 415,10 | 2% | | 4 415,10 | 5 270,71 | 119% |
| Seguros | 2 214,54 | 0% | | 2 214,54 | 5 801,00 | 3% | | 5 801,00 | -3 586,46 | -62% |
| Contencioso e Notariado | 0,00 | 0% | | 0,00 | 1 861,18 | 1% | | 1 867,18 | 1 867,18 | 100% |
| Despesas de Representação | 109,80 | 0% | | 109,80 | 81,19 | 0% | | 81,19 | 28,61 | 25% |
| Limpeza, Higiene e Conforto | 9 529,92 | 2% | | 9 529,92 | 15 665,24 | 7% | | 15 665,24 | 6 135,32 | -39% |
| Outros Serviços | 20 608,72 | 4% | 19 269,24 | 1 339,48 | 10 457,97 | 5% | 166,05 | 10 291,92 | -8 952,44 | -87% |
| TOTAL | 492 808,62 | 100% | 244 464,25 | 244 344,36 | 215 664,90 | 100% | 49 658,47 | 175 976,43 | 72 387,91 | 41% |

unidade: euros

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,27M€ dos FSE suportados, com principal destaque para as seguintes rubricas:

i. Subcontratos (cerca de 0,16M€), tendo em consideração o aumento dos gastos com o processo de reabilitação urbana;

ii. Serviços especializados (cerca de 0,09M€), os quais incluem, especialmente, os gastos de consultoria no âmbito da execução do projeto AIIA e gastos nas reparações dos imóveis afetos ao Programa Municipal PCs;

Por outro lado, assiste-se também a um aumento dos FSE de estrutura suportados (0,07M€), relevando-se para tal os Trabalhos Especializados e os encargos com Materiais de Consumo, associados a gastos com assessoria de natureza económica e financeira (estudo de viabilidade no âmbito da operação de aumento de capital da sociedade) e assessoria jurídica, bem como, à aquisição de licenças de software no âmbito da desmaterialização dos procedimentos internos iniciada já em 2019.

54 ✓


08.2.2 Gastos com Pessoal

No final do primeiro semestre de 2021, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 31 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três⁷ trabalhadores face ao registado no final do exercício de 2020. Foi considerada a saída da Diretora da Área de Suporte (por mútuo acordo) e do Diretor Geral da Sociedade (por ter regressado ao serviço de origem), bem como a contratação a termo de três trabalhadores: um trabalhador, com contrato a tempo parcial, para reforço da unidade orgânica financeira, um técnico superior para o desempenho de funções de assessoria jurídica para a unidade de assessoria e uma assistente operacional, para o desempenho de funções de secretariado da Administradora Executiva. Em regime de comissão de serviço, foram contratados mais dois trabalhadores, um para coordenar a unidade de recursos humanos e outro para o cargo de líder de projeto de dinâmicas territoriais das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira.

Para o incremento dos gastos suportados comparativamente ao período homólogo de 2020 contribuiu principalmente a indemnização paga no âmbito da cessação de mútuo acordo referida no parágrafo anterior.

Tabela 20 – Gastos com Pessoal

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| | | | Valor | % |
| Remunerações | 381 694,75 | 367 976,22 | 13 718,53 | 3,73% |
| Indemnizações | 61 916,94 | - | 61 916,94 | - |
| Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações | 84 416,99 | 81 919,39 | 2 497,60 | 3,05% |
| Seguros | 3 561,90 | 4 433,94 | -872,04 | -19,67% |
| Outros | 7 159,45 | 443,03 | 6 716,42 | 1516,02% |
| Total | 538 750,03 | 454 772,58 | 83 977,45 | 18,47% |

unidade: euros

08.2.3 Outros Gastos

Com um peso absoluto de 18.735,62€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como “Propriedades de Investimento”, de acordo com o exposto na Tabela 21 (Gastos em Propriedades de Investimento). O montante adicional traduz principalmente o gasto enquanto membro associado da AdePorto e da ULI.

7. Traduz uma variação líquida, na medida em que após 31 de dezembro de 2020 saíram dois colaboradores e entraram cinco.

Tabela 21 – Gastos em Propriedades de Investimento

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|--------------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| | | | Valor | % |
| Eletricidade | 1 734,23 | 1 318,81 | 415,42 | 31,50% |
| Água | 193,53 | 98,96 | 94,57 | 95,56% |
| Seguros | 1 666,68 | 1 755,30 | -88,62 | -5,05% |
| Condomínio | 2 153,15 | 1 977,72 | 175,43 | 8,87% |
| Limpeza | 1 870,17 | 3 669,36 | -1 799,19 | -49,03% |
| Comunicação | 61,45 | 49,16 | 12,29 | 25,00% |
| Conservação e Manutenção | 1 749,10 | 4 611,56 | -2 862,46 | -62,07% |
| Outros | 894,21 | 1 217,53 | -323,32 | -26,56% |
| Total | 10 322,52 | 14 698,40 | -4 375,88 | -29,77% |

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nas Tabela 17 (Prestação de Serviços) e Tabela 18 (Outros Rendimentos), 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 8,60% daquelas. Face ao período homólogo, houve uma diminuição destes gastos por terem sido realizadas menos intervenções em termos de conservação e reparações dos imóveis e pela renegociação do contrato da limpeza das áreas comuns dos edifícios.

08.2.4 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em “Gastos de Depreciação e de Amortização” o valor de 63.980,62€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, tendo-se verificado uma ligeira diminuição face ao período homólogo.

08.2.5 Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de 12.673,53€ 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 a tabela seguinte.

Tabela 22 – Juros e Gastos Similares Suportados

| Rubrica | 30.06.2021 | 30.06.2020 | Variação 2020/2021 | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| | | | Valor | % |
| Juros de Financiamento - IHRU / BEI | 10 172,86 | 15 546,60 | -5 373,74 | -34,57% |
| Comissões Bancárias | 2 500,02 | 2 500,02 | 0,00 | 0,00% |
| Outros Juros | 0,65 | 0,25 | 0,40 | 160,00% |
| Total | 12 673,53 | 18 046,87 | -5 373,34 | -29,77% |

unidade: euros

A diminuição dos juros suportados está associada à variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses).

09. Execução Orçamental

Neste ponto, apresentamos o grau de execução orçamental da Sociedade no final do primeiro semestre de 2021 ao nível das receitas e despesas, face ao que foi previsto em sede da Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 28 de janeiro de 2021.

De notar que, até 30 de junho de 2021, a Sociedade efetuou uma revisão orçamental, que visou a obtenção de receitas não previstas, tais como a venda da fração G do empreendimento Páteo Luso, o aumento da receita a obter com a execução do projeto AIIA e a reversão da propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no âmbito da sentença proferida em dezembro de 2020. Por contrapartida, foi efetuada a afetação, total ou parcial, a diferentes rubricas de despesas relacionadas com pessoal, aquisição de bens e serviços e investimento em reabilitação urbana.

Esta revisão orçamental não teve impacto ao nível do saldo de tesouraria, no entanto o resultado líquido previsto a apresentar no final de 2021 reflete uma diminuição, na medida em que se estima um aumento dos encargos com pessoal e com a aquisição de bens e serviços, contribuindo estes para o resultado apurado.

Ao longo do semestre, foram também realizadas alterações orçamentais permutativas na despesa, isto é, o reforço de rubricas e detrimento de outras, de forma a dar resposta às necessidades correntes da Sociedade.

09.1 Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 23, assiste-se a um recebimento de apenas 18,9% do total das receitas agora previstas, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 14,9% das despesas orçamentadas. No final de junho de 2021, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 0,38M€, tendo em consideração o recebimento do valor da transferência corrente de 1M€ por parte do Município do Porto.

Tabela 23 – Saldo Orçamental

| Rubrica | Dotação Inicial | Dotação Atual | Execução | | Taxa de Execução (%) | |
|---|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | | | Cobranças / Obrigações | Recebimentos / Pagamentos | Cobranças / Obrigações | Recebimentos / Pagamentos |
| | | | (5) | (6) | (5) / (2) | (6) / (2) |
| Receitas | 9 001 498 | 9 519 961 | 1 801 664,46 | 1 798 941,66 | 18,9% | 18,9% |
| Comparticipações do IHRU e Município do Porto | 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) | 845 686 | 845 686 | 377 858,01 | 377 858,01 | 44,7% | 44,7% |
| Cedência do Direito de Superfície | 3 500 000 | 3 500 000 | - | - | - | - |
| Venda de Frações | - | 150 000 | - | - | - | - |
| Rendas | 283 805 | 283 805 | 135 434,35 | 132 711,55 | 47,7% | 46,8% |
| Prestação de Serviços | 374 703 | 521 198 | 47 105,50 | 47 105,50 | 9,0% | 9,0% |
| Outras Receitas | 1 997 304 | 2 219 272 | 241 266,60 | 241 266,60 | 10,9% | 10,9% |
| Despesas | 8 995 180 | 9 513 643 | 1 656 670,97 | 1 418 332,18 | 17,4% | 14,9% |
| Despesas com Pessoal | 1 232 673 | 1 463 505 | 620 985,79 | 551 357,96 | 42,4% | 37,7% |
| Despesas com Estágios | 10 554 | 10 554 | - | - | - | - |
| Aquisições de Bens e Serviços | 1 126 418 | 1 137 852 | 183 228,53 | 157 210,10 | 16,1% | 13,8% |
| Amortização de Financiamentos Obtidos | 1 090 000 | 1 090 000 | 540 000,00 | 540 000,00 | 49,5% | 49,5% |
| Juros de Financiamentos Obtidos | 48 578 | 48 578 | 10 244,46 | 10 244,46 | 21,1% | 21,1% |
| Outros Encargos Financeiros | 7 706 | 7 706 | - | - | - | - |
| Impostos e Taxas | 212 911 | 249 811 | 15 875,64 | 15 875,64 | 6,4% | 6,4% |
| Investimento em Reabilitação Urbana | 3 386 716 | 3 545 474 | 234 583,01 | 109 208,84 | 6,6% | 3,1% |
| Outros Investimentos | 15 000 | 81 013 | 21 880,09 | 4 561,69 | 27,0% | 5,6% |
| Outras Despesas | 1 864 624 | 1 879 150 | 29 873,45 | 29 873,49 | 1,6% | 1,6% |
| Saldo | 6 318 | 6 318 | 144 993,49 | 380 609,48 | 2294,9% | 6024,2% |

unidade: euros

09.1.1 Receitas

Ao nível de receitas obtidas, no valor total de 1,8M€, a execução de apenas 18,9% do total previsto em sede da 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, bem como pela não celebração dos Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Residência de Estudantes e de um Alojamento Turístico no Moro da Sé, cujo valor orçamentado a receber pela Sociedade pela cedência do respetivo direito de superfície é de 3,5M€.

Importa, no entanto, referir que, na presente data, não se prevê que a Sociedade obtenha a totalidade das receitas previstas, tendo em consideração que a Sociedade voltou a isentar o pagamento de 50% da renda das frações comerciais a partir de 1 de abril até 30 de setembro, à semelhança do que aconteceu entre outubro de 2020 e março do corrente, no seguimento do prosseguido pelo Município do Porto. Este impacto será refletido ao nível da revisão orçamental a elaborar.

09.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 1,4M€, dos quais 0,54M€ correspondem ao pagamento da primeira prestação do Contrato de Financiamento do IHRU/BEI, 0,55M€ a despesas com pessoal e 0,16M€ a encargos com aquisição de bens e serviços, a Sociedade apresenta, no final do junho de 2021, um grau de execução das mesmas de 14,9%, face ao previsto em sede da revisão orçamental.

De notar que contribui para o baixo nível de execução das despesas o facto de que as vistorias previstas terem sido realizadas por técnicos internos da sociedade, contrariamente ao previsto em sede de orçamento, bem como as despesas relacionadas com o Programa Municipal PcS e de gestão das ORU de Campanhã-Estação e Campanhã-Corujeira apenas se começarem a realizar com mais notoriedade no início do 2º semestre. Também a empreitada da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto não foi iniciada, tendo em consideração que a sua aquisição se verificou apenas no final de 2020, pelo que no semestre em análise foi realizado o estudo e auscultação do mercado com vista a definir o modelo de reabilitação.

09.1.3 Caixa e Depósitos Bancários

No final de junho de 2021, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,96M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2020 (5,55M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,03M€) e o Saldo Orçamental atual (0,38M€), conforme o exposto seguidamente.

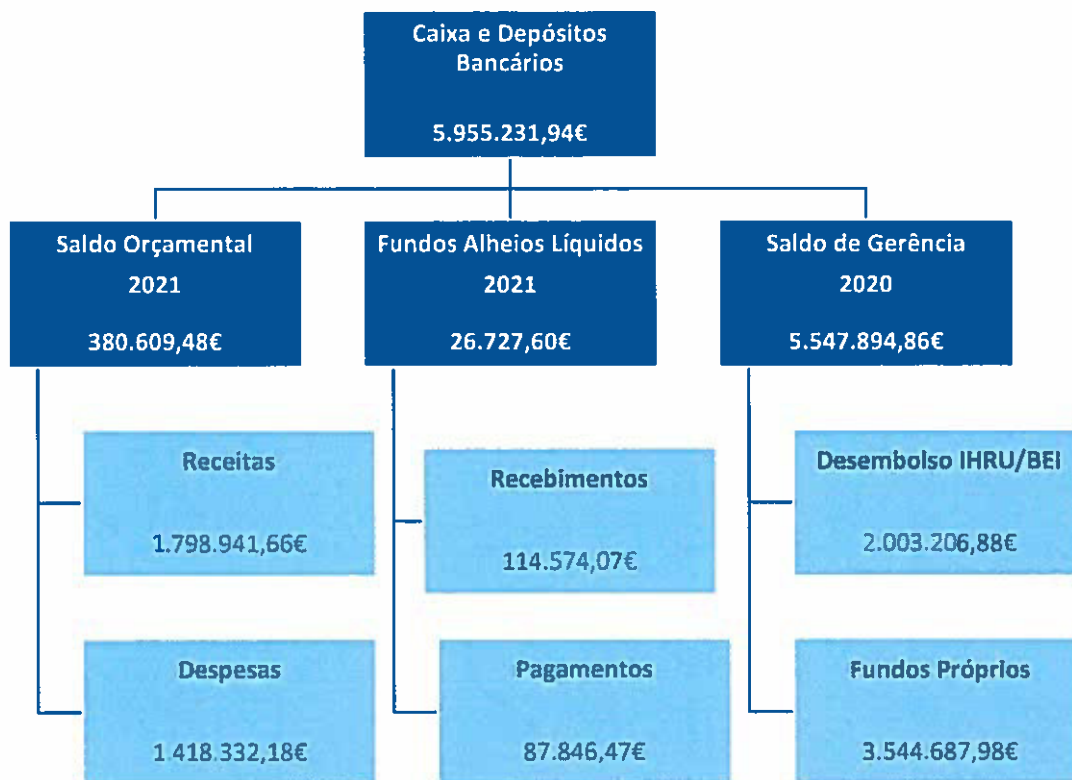


Figura 8 – Caracterização das Disponibilidades Financeiras Registradas em Caixas e Depósitos Bancários⁸

10. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipulou o Contrato-Programa celebrado com o Município que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU 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 2021 de 540.000€ e de 305.686€, respetivamente.

Até 30 de junho de 2021 a Sociedade recebeu os duodécimos relativos aos meses de janeiro a maio relativos ao Programa Municipal PcS (o duodécimo do mês de junho foi, entretanto, recebido em julho). No que diz respeito à operação de gestão das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, foram recebidos a totalidade dos duodécimos referentes ao período em análise.

8. 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 cauções recebidas no âmbito de contratos de arrendamento celebrados) 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 2020 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

Tabela 24 – Indicadores de Eficiência do Contrato Programa

| Contrato-Programa | Subsídio à | Subsídio à Exploração | Despesas Suportadas | Diferença | |
|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| | Exploração Acordado | Recebido | | Valor | |
| | (1) | (2) | | (4) = (3) - (2) | (5) = (3) / (2) |
| ORU Campanhã - Estação | 270 000,00 | 135 000,00 | 130 679,54 | -4 320,46 | 96,80% |
| ORU Corujeira | 270 000,00 | 135 000,00 | 130 680,42 | -4 319,58 | 96,80% |
| Porto com Sentido | 305 686,00 | 127 369,15 | 93 342,46 | -34 026,69 | 73,28% |
| Total | 845 686,00 | 397 369,15 | 354 702,42 | -42 666,73 | 89,26% |

unidade: euros

No que respeita ao grau de execução das despesas previstas com a gestão das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, tendo em consideração que se estimaram despesas de 45.000€/mês, pode-se concluir que a Sociedade não suportou no período em análise despesas superiores ao previsto.

Quanto ao Programa Municipal PcS, verifica-se uma execução das despesas suportadas inferior ao contratualizado tendo em consideração que estava prevista uma despesa significativa com a realização de vistorias (que foram realizadas por técnicos internos) e pequenas intervenções, que não se verificaram, face ao menor de número de imóveis abrangidos pelo programa.



IV Demonstrações Financeiras

Balço

Tabela 25

| Balço Individual | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Rubricas | Períodos | |
| | 30/06/2021 | 31/12/2020 |
| Ativo | | |
| Ativo não corrente | | |
| Ativos fixos tangíveis | 11 186,59 | 13 049,92 |
| Propriedades de investimento | 6 411 619,34 | 6 459 684,63 |
| Ativos intangíveis | 77 949,42 | 70 244,07 |
| Outros Ativos financeiros | 1 119,98 | 472,99 |
| Outras contas a receber | 147 100,00 | 147 100,00 |
| | 6 648 975,33 | 6 690 551,61 |
| Ativo corrente | | |
| Inventários | 3 707 971,91 | 3 613 243,55 |
| Clientes, contribuintes e utentes | 53 977,75 | 11 628,80 |
| Estado e outros entes públicos | 10 859,00 | 17 452,54 |
| Accionistas/sócios/associados | 25 473,83 | 0,00 |
| Outras contas a receber | 502 731,07 | 2 465,57 |
| Diferimentos | 147 148,63 | 158 479,93 |
| Caixa e depósitos bancários | 5 955 231,94 | 5 564 189,53 |
| | 10 403 394,13 | 9 367 459,92 |
| Total do ativo | 17 052 369,46 | 16 058 011,53 |
| Património Líquido e Passivo | | |
| Património Líquido | | |
| Património/Capital | 6 000 000,00 | 6 000 000,00 |
| Reservas | 74 675,08 | 34 918,70 |
| Resultados transitados | -1 281 537,04 | -2 036 908,31 |
| Resultado líquido do período | 914 229,59 | 795 127,65 |
| Total do património líquido | 5 707 367,63 | 4 793 138,04 |
| Passivo | | |
| Passivo não corrente | | |
| Financiamentos obtidos | 9 720 000,00 | 10 260 000,00 |
| Diferimentos | 53 000,00 | 143 500,00 |
| Outras contas a pagar | 43 305,92 | 34 003,09 |
| | 9 816 305,92 | 10 437 503,09 |
| Passivo corrente | | |
| Fornecedores | 167 192,75 | 6 801,64 |
| Estado e outros entes públicos | 127 900,73 | 96 669,79 |
| Financiamentos obtidos | 540 000,00 | 540 000,00 |
| Fornecedores de investimentos | 17 318,40 | 0,00 |
| Outras contas a pagar | 155 688,64 | 170 592,29 |
| Diferimentos | 520 595,39 | 13 306,68 |
| | 1 528 695,91 | 827 370,40 |
| Total do passivo | 11 345 001,83 | 11 264 873,49 |
| Total do património líquido e do passivo | 17 052 369,46 | 16 058 011,53 |

unidade euros

M
63 ✓
4

Demonstração dos Resultados

Tabela 26

| DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Período findo em 30 de junho de 2021 | | |
| Rendimentos e Gastos | Períodos | |
| | 30/06/2021 | 30/06/2020 |
| Impostos, contribuições e taxas | 28,35 | 68,30 |
| Prestações de serviços e concessões | 167 994,52 | 73 621,83 |
| Transferências e subsídios correntes obtidos | 1 422 842,94 | 1 121 177,00 |
| Variação nos inventários da produção | 94 728,36 | -632 223,25 |
| Trabalhos para a própria entidade | 0,00 | 680 758,25 |
| Fornecimentos e serviços externos | -492 808,61 | -225 664,90 |
| Gastos com o pessoal | -538 750,03 | -454 772,58 |
| Outros rendimentos | 354 832,28 | 138 960,23 |
| Outros gastos | -18 735,62 | -21 078,50 |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | 990 132,19 | 680 846,38 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | -63 980,62 | -65 413,46 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | 926 151,57 | 615 432,92 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 751,55 | 0,00 |
| Juros e gastos similares suportados | -12 673,53 | -18 046,87 |
| Resultado antes de impostos | 914 229,59 | 597 386,05 |
| Imposto sobre o rendimento do período | 0,00 | 0,00 |
| Resultado líquido do período | 914 229,59 | 597 386,05 |

unidade euros

Relatório de Execução Orçamental do 2º Trimestre de 2021

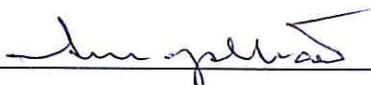


RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

SOBRE O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO 2º TRIMESTRE DE 2021

1. Para os efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 44º do Decreto-Lei n.º 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 segundo trimestre de 2021, elaborada pelo Conselho de Administração.
2. O referido relatório inclui as demonstrações financeiras reportadas a 30 de junho de 2021, designadamente o balanço, que evidencia um total de 17.052.369,46 euros e um património líquido de 5.707.367,63 euros, incluindo um resultado líquido do período de 914.229,59 euros.
3. Nas demonstrações financeiras referidas no ponto anterior, está refletido o rendimento proporcional ao semestre decorrente da comparticipação financeira atribuída pelo Município do Porto e pelo IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., prevista no memorando de entendimento celebrado, bem como os subsídios à exploração estabelecidos no contrato-programa.
4. O relatório de execução orçamental acima referido explicita a execução orçamental e a formação do resultado do segundo trimestre de 2021, bem como a situação patrimonial e financeira no fim daquele trimestre.
5. Tendo em atenção as análises efetuadas e os contactos regulares estabelecidos 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 seis meses findo em 30 de junho de 2021 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, 3 de setembro de 2021



António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179