



Instrumentos de Gestão Previsional

2020 - 2024

Porto, 2019

10 

PORTO VIVO, SRU

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

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt



Instrumentos de Gestão Previsional

2020 - 2024

Aprovado pelo Conselho de Administração, em 9 de outubro 2019.

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner, with a blue checkmark below it.



Índice

I – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA	11
1. Introdução	13
2. Missão e Competências	14
2.1. Missão	14
2.2. Competências	14
2.3. Organograma	15
3. Análise SWOT	17
3.1. Forças	17
3.2. Fraquezas	18
3.3. Oportunidades	19
3.4. Ameaças	19
II – PLANO DE ATIVIDADES PARA 2020	21
1. Eixos Estratégicos para 2020	23
1.1. Enquadramento	23
1.2. Alargamento do Território de Ação	23
1.3. Alargamento das competências	24
2. Planeamento para 2020	25
2.1. [E1] Centro Histórico	25
2.1.1. Plano de Gestão e de-Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”	25
a) Enquadramento.	25
b) Atividades e Objetivos para 2020.	27
c) Informações Adicionais.	28
2.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	29
a) Enquadramento.	29
b) Atividades e Objetivos para 2020.	31
c) Informações Adicionais.	31
2.1.3. Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto.	31
a) Enquadramento.	31
b) Atividades e Objetivos para 2020.	32
c) Informações Adicionais.	33
2.1.4. Conclusão do Projeto Morro da Sé.	33
a) Enquadramento.	33
b) Atividades e Objetivos para 2020	35
c) Informações Adicionais.	36
2.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana	36
2.2.1. ORU Campanhã - Estação.	36
a) Enquadramento	36
b) Atividades e Objetivos para 2020.	38

c)	Informações Adicionais.	39
2.2.2.	ORU - Corujeira.	40
a)	Enquadramento	40
b)	Atividades e Objetivos para 2020.	41
c)	Informações Adicionais.	42
2.3.	[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis.	43
a)	Enquadramento	43
b)	Atividades e Objetivos para 2020	43
c)	Informações Adicionais	43
2.4.	[E4] Projeto "Ilhas" da Cidade	44
a)	Enquadramento	44
b)	Atividades e Objetivos para 2020	45
c)	Informações Adicionais	45
2.5.	Outras Unidades de Intervenção.	45
2.5.1.	Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto	45
a)	Enquadramento	45
b)	Atividades e Objetivos para 2020	46
c)	Informações Adicionais	46
2.5.2	Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto	46
a)	Enquadramento	46
b)	Atividades e objetivos para 2020	46
c)	Informações Adicionais	46
2.5.3	Quarteirão de D. João I	47
2.5.3.1	Enquadramento	47
2.5.3.2	Atividades e Objetivos para 2020	47
2.5.3.3	Informações Adicionais	47
2.6.	Indicadores de Avaliação de Atividade	47
3.	Aspetos Organizacionais	51
3.1.	Formação Interna	51
3.2.	Responsabilidade Ambiental	51
3.3.	Código de Ética	51
3.4.	Código de Conduta para Prevenção e Combate ao Assédio	52
3.5.	Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas	52
III –	ORÇAMENTO 2020	54
1.	Orçamento 2020	56
1.1.	Orçamento de Receitas	58
1.1.1.	Comparticipações Financeiras do IHRU e do Município do Porto	58
1.1.2.	Contrato-Programa	59
1.1.3.	Cedência de Direito de Superfície	59
1.1.4.	Venda de Frações	59
1.1.5.	Rendas	60
1.1.6.	Prestação de Serviços	61
1.1.7.	Outras Receitas	61
1.2.	Orçamento de Despesas	61



1.2.1. Despesas com Pessoal	62
1.2.2. Despesas com Aquisição de Bens e Serviços	63
1.2.3. Juros de Financiamentos Obtidos	65
1.2.4. Outros Encargos Financeiros	65
1.2.5. Indemnizações	66
1.2.6. Impostos e Taxas	66
1.2.7. Outras Despesas	67
1.2.8. Investimentos em Reabilitação Urbana	67
1.2.9. Outros Investimentos	69
1.3. Fonte de Financiamento da Despesa	69
IV – PLANO PLURIANUAL 2020 – 2024	72
II – PLANO DE ATIVIDADES PARA 2020	73
1. Orçamento Plurianual 2020 – 2024	74
1.1. Demonstrações Orçamentais Previsionais	74
1.1.1. Receitas	74
1.1.2. Despesas	75
1.2. Plano Plurianual de Investimento	77
1.3. Demonstrações Financeiras Previsionais	80
1.3.1. Balanço	80
1.3.2. Demonstração de Resultados	82
V – PARECER DO FISCAL ÚNICO	85



Índice de Figuras

FIGURA 1: ORGANOGRAMA DA PORTO VIVO, SRU	16
FIGURA 2: ANÁLISE SWOT DA PORTO VIVO, SRU	17
FIGURA 3: PREVISÃO DA ATIVAÇÃO DAS COMPETÊNCIAS	25
FIGURA 4: UNIDADE DE INTERVENÇÃO DE SANTA CLARA	30
FIGURA 5: DELIMITAÇÃO DAS DEZ OPERAÇÕES DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO	34
FIGURA 6: DELIMITAÇÃO DA ORU DE CAMPANHÃ – ESTAÇÃO E RESPECTIVA AMPLIAÇÃO	37
FIGURA 7: DELIMITAÇÃO DA ARU DA CORUJEIRA E RESPECTIVA AMPLIAÇÃO	41
FIGURA 8: LOCALIZAÇÃO DOS NÚCLEOS HABITACIONAIS, IDENTIFICADOS COMO “ILHAS” NA CIDADE DO PORTO	44

Índice de Tabelas

TABELA 1: TESOURARIA PARA 2020	57
TABELA 2: RECEITAS	58
TABELA 3: DESPESAS COM PESSOAL	63
TABELA 4: FONTE DE FINANCIAMENTO DAS DESPESAS COM PESSOAL	63
TABELA 5: DESPESAS COM AQUISIÇÃO DE BENS E SERVIÇOS	64
TABELA 6: DESPESAS COM OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS	66
TABELA 7: IMPOSTOS E TAXAS	67
TABELA 8: OUTRAS DESPESAS	67
TABELA 9: DESPESAS COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA	68
TABELA 10: FONTE DE FINANCIAMENTO DA DESPESA	70
TABELA 11: DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL – RECEITAS	75
TABELA 12: DEMONSTRAÇÃO ORÇAMENTAL PREVISIONAL - DESPESAS	77
TABELA 13: PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO	79
TABELA 14: BALANÇO PREVISIONAL 2020 – 2024	81
TABELA 15: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PREVISIONAL 2020 – 2024	83





LISTA DE ABREVIATURAS

AIIA – Abordagem Integrada para Inclusão Ativa

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARU CHP - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

BEI – Banco Europeu de Investimento

CHP – Centro Histórico do Porto

CHPPM – Centro Histórico do Porto Património Mundial

CMP – Câmara Municipal do Porto

DE – Documento Estratégico

EE – Eixos Estratégicos

ELH – Estratégia Local de Habitação

IHRU – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PPRGRCIC – Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, Incluindo Riscos de Corrupção e Infrações

Conexas

PPRU – Planos de pormenor de reabilitação urbana

OE – Objetivos Estratégicos

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SWOT – Acrónimo do inglês “*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*”, que em português se traduzem por Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças

UI – Unidade de Intervenção

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

I – APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

u M ✓



1. Introdução

A aquisição pelo Município do Porto da totalidade das ações que o Estado Português detinha através do IHRU, e a alteração dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, modificou o enquadramento da sociedade, a dois níveis:

- 1) A Sociedade deixa o perímetro orçamental do Estado para integrar o setor empresarial local;
- 2) O objeto social da Sociedade torna-se mais abrangente e alinhado com a estratégia definida pelo Município para a cidade.

A par das competências que já vinha executando, a Porto Vivo, SRU, é chamada ao desempenho de novas atribuições, inseridas na estratégia do Município para a cidade, consubstanciadas no seu objeto social, designadamente, a coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana para as quais seja designada entidade gestora, bem como, a reabilitação e a gestão dos edifícios do parque habitacional, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, vocacionados para o arrendamento acessível, bem como, a promoção da reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade.

O presente documento é, assim, o primeiro instrumento previsional a ser produzido com este âmbito.

u M ✓



2. Missão e Competências

2.1. Missão

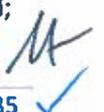
A Porto Vivo, SRU, tem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

1. Coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;
2. 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;
3. 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.

2.2. Competências

Para a prossecução do seu objeto, compete à Porto Vivo, SRU:

4. Impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
5. Recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
6. Exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
7. Promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
8. Elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tal seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;





9. Adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;
10. Regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;
11. Cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob a sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;
12. Executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;
13. Acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;
14. Prestar informação aos municípios sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;
15. Exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da sociedade;
16. Todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob a sua gestão.

2.3. Organograma

Tendo em consideração a alteração do objeto social da Porto Vivo, SRU, em consequência da mudança dos seus Estatutos, tornou-se necessário alterar a estrutura organizacional da Sociedade, por forma a dotá-la da capacidade de executar a sua Missão, tendo sido aprovado um novo organograma em reunião do Conselho de Administração a 16 de julho de 2019 (conforme Ata n.º 1120).

Pretendeu-se, com esta alteração, a adoção, de uma estrutura flexível, focada na obtenção de resultados e capaz de reagir com eficiência a alterações das circunstâncias que possam condicionar o seu desempenho. Deste modo, foi, igualmente, aprovada uma organização matricial, de geometria variável, em que cada umas das áreas funcionais se relaciona com as demais, em torno de objetivos concretos, através de um ponto focal constituído por um, ou mais, colaboradores, conforme a necessidade exigida pelo projeto ou atividade.

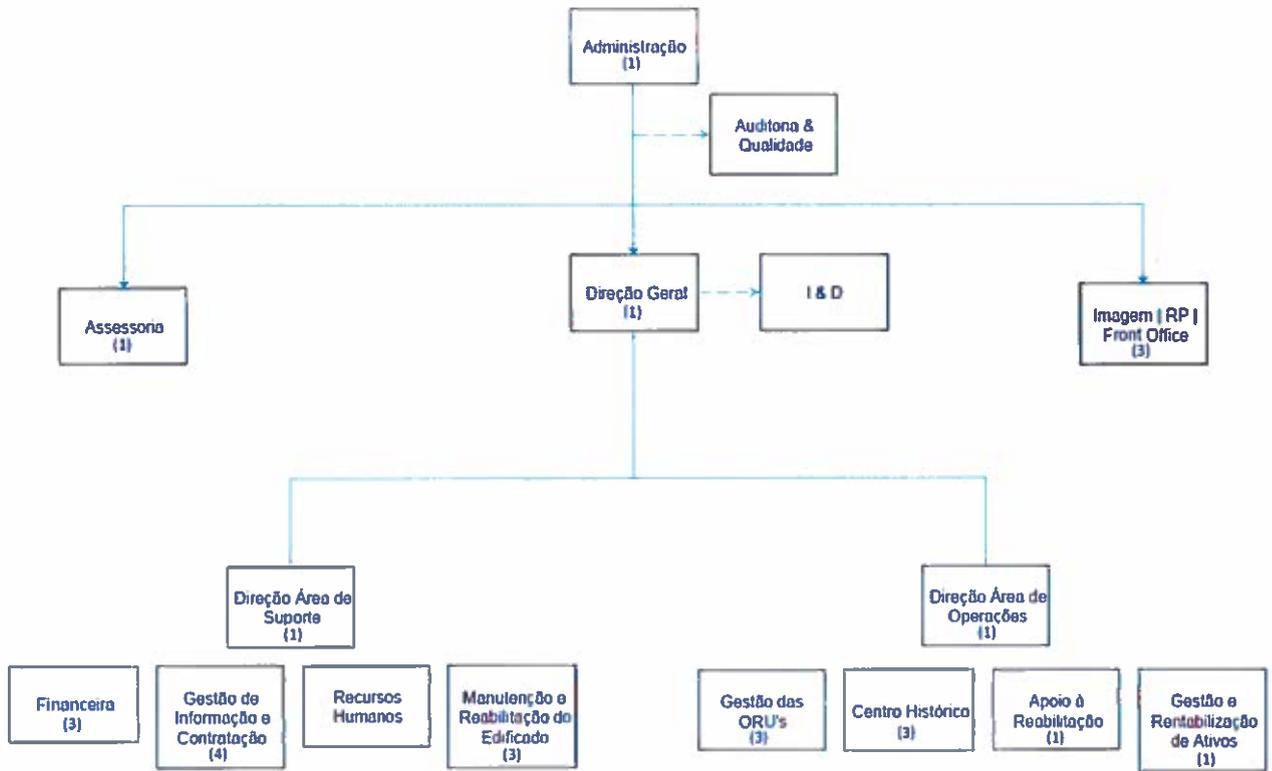


Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU

3. Análise SWOT

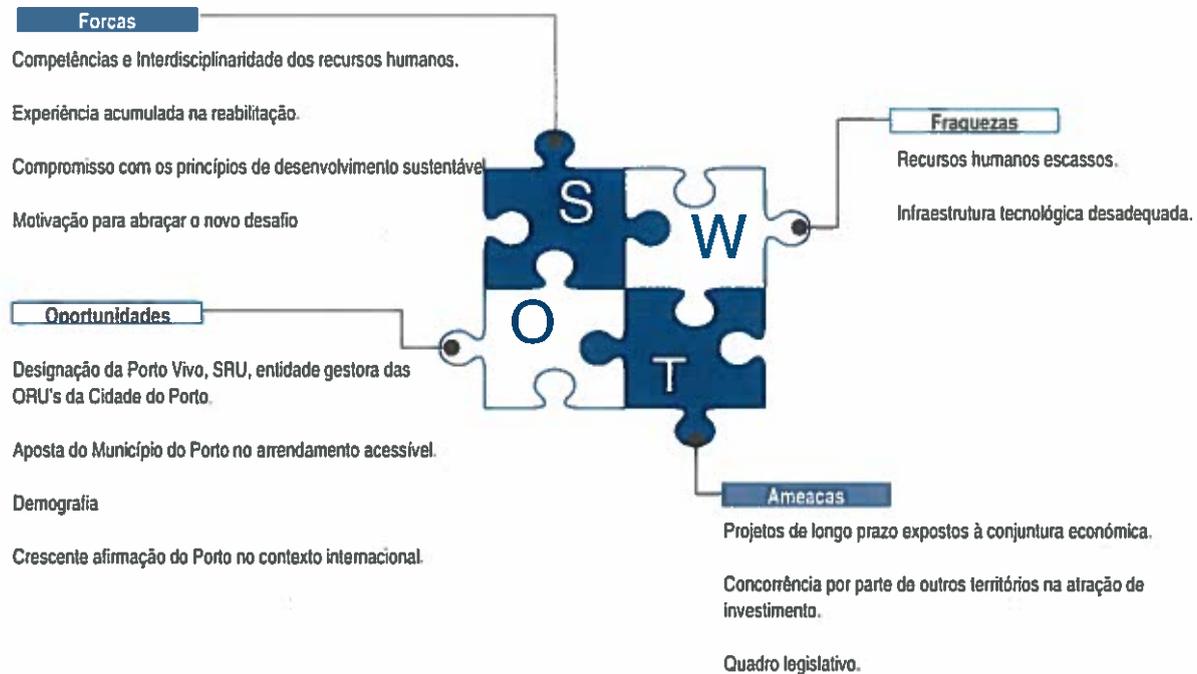


Figura 2: Análise SWOT da Porto Vivo, SRU

3.1. Forças

Competências e Interdisciplinaridade dos recursos humanos.

A empresa dispõe de recursos humanos com competências específicas no processo de reabilitação urbana que foram adquiridas pela longa experiência, e os seus quadros têm diferentes valências que poderão potenciar a interdisciplinaridade.

Experiência acumulada na reabilitação.

A organização dispõe de uma vasta experiência que poderá, com as devidas adaptações, vir a ser utilizada na formulação de modelos futuros de desenvolvimento e na implementação do processo de reabilitação nas ORU's, para as quais a Porto Vivo, SRU, seja designada entidade gestora.

Compromisso com os princípios de desenvolvimento sustentável.

A Porto Vivo, SRU, implementará em todos os seus projetos, bem como incentivará terceiros, à adoção



de medidas que visem a sustentabilidade ambiental, económica e social.

Motivação para abraçar o novo desafio.

Os sinais percecionados permitem encarar com otimismo que a equipa se encontra motivada para abraçar o novo desafio.

3.2. Fraquezas

Recursos humanos escassos.

A empresa conta com 25 colaboradores, contudo, dois encontram-se de baixa prolongada, agravando a escassez de recursos de um quadro já relativamente diminuto face ao desafio que terá de enfrentar.

A alteração do seu objeto social, por um lado, e do seu enquadramento legal, por outro, motivaram a necessidade, já concretizada durante o ano de 2019, de uma reorganização interna por forma a possibilitar a execução operacional da missão da empresa, bem como o cumprimento do dever de planeamento das atividades e de reporte no contexto de uma empresa municipal. Esta reorganização interna envolveu a reafecção de recursos humanos internos, que se encontravam afetos à gestão urbanística, a novas funções, cujas competências são afins. Apesar desta reorganização e reafecção, é previsível que possa acentuar-se a necessidade de contratação de colaboradores, o que será ponderado no futuro próximo.

De salientar ainda que, esta reorganização ao nível dos recursos humanos teve como objetivo, também, permitir aos colaboradores uma perspetiva de evolução na carreira, sustentada num sistema de avaliação baseado no mérito e no compromisso com os objetivos pré-definidos.

Infraestrutura tecnológica desadequada.

A infraestrutura tecnológica encontra-se desadequada e incapaz de suportar a evolução necessária ao nível dos sistemas de informação, que permita gerir e armazenar informação com segurança e fiabilidade. Dando a continuidade a um trabalho de diagnóstico já iniciado em 2019, será necessário, em 2020, elaborar um plano tecnológico global que possibilite assegurar o futuro da empresa numa área vital para a Sociedade.





3.3. Oportunidades

Designação da Porto Vivo, SRU, entidade gestora das ORU's da Cidade do Porto.

Esta área assume uma preponderância estratégica porquanto a Porto Vivo, SRU, poderá dar continuidade a uma atividade que lhe é familiar¹ e com uma especial importância para a cidade, por se tratar de territórios com necessidade de desenvolvimento.

Aposta do Município do Porto no arrendamento acessível.

A aposta do Município do Porto no arrendamento acessível e a atribuição por parte da edilidade dessa competência à Porto Vivo, SRU, a par de novos mecanismos financeiros proporcionados pela Nova Geração de Políticas de Habitação, nomeadamente o 1.º Direito, constituem uma oportunidade para a Porto Vivo, SRU, que assume um papel central e dinamizador na promoção de habitação acessível.

Demografia.

Após um longo período em que se registou uma perda do número de habitantes, a população do Porto subiu de 2016 para 2017, em contraciclo com o País e com a Área Metropolitana do Porto. Esta dinâmica positiva cria uma oportunidade que importa manter.

Crescente afirmação do Porto no contexto internacional.

A capacidade demonstrada, da cidade, na atração de investimento externo constitui em si própria uma oportunidade, não só por vivificar o tecido urbano, mas também, pela abertura da Sociedade a novas maneiras de pensar e viver a cidade.

3.4. Ameaças

Projetos de longo prazo expostos à conjuntura económica.

A natureza dos projetos desenvolvidos implica ciclos longos de produção e de exploração.

A incumbência estatutária da Porto Vivo, SRU, no âmbito do arrendamento acessível aumenta a exposição da sociedade à variação de ciclo económico. Contudo, este é um risco necessário para que a empresa possa prosseguir a sua missão.

¹ Embora se espere que exija uma abordagem muito diferente da empregue no Centro Histórico.



Concorrência por parte de outros territórios na atração de investimento.

A cidade do Porto concorre com outros Municípios com uma escala territorial maior. A competitividade assenta na qualidade e centralidade que produz um efeito de atração gerado pelos impactos positivos da “ideia de habitar” na cidade. Contudo, esta dinâmica não é desaperecebida por parte doutros territórios que farão esforços para a contrariar.

Quadro legislativo.

À atividade da Porto Vivo, SRU, depende da estabilidade legislativa, nos vários domínios da respetiva área de intervenção. Possíveis alterações, designadamente, em matéria de incentivos fiscais podem retrain a reabilitação urbana.

II – PLANO DE ATIVIDADES PARA 2020

0 14 ✓

1. Eixos Estratégicos para 2020

1.1. Enquadramento

A referida alteração estatutária motivou uma reflexão interna sobre o papel estratégico da Porto Vivo, SRU, no contexto Municipal. De facto, não é possível dissociar o passado da Sociedade, enquanto entidade dinamizadora do centro histórico, do desafio para o qual é chamada a abraçar no futuro: a gestão das ORU's da Cidade para as quais for designada entidade gestora, a promoção da habitação a custos acessíveis ou a gestão das habitações localizadas nas denominadas "ilhas".

Importa, assim, definir o conjunto de vetores estratégicos que permita à empresa o recentramento da organização face à exigência das novas atribuições.

Concretamente, há dois vetores da alteração estatutária que impõem alargamento do âmbito de atuação da Sociedade, a nível:

1. Do território de ação;
2. Das competências.

1.2. Alargamento do Território de Ação

Há uma clara diferença das dinâmicas da reabilitação nos territórios sob gestão da Porto Vivo, SRU.

O território urbano objeto da missão que a empresa vinha desempenhando até 2018 dispõe de uma dinâmica do mercado que, por si só, impõe um ritmo próprio ao processo de reabilitação². Este facto, a par do conhecimento entretanto acumulado pela empresa, permitirá que a abordagem, em 2020, seja mais orientada para a monitorização e para a resolução de algumas situações que ainda se encontram pendentes.

O alargamento do âmbito de atuação a territórios urbanos situados na zona oriental da cidade³, que não beneficiaram da mesma conjuntura que promoveu a recuperação da zona central e ocidental da

² Não obstante ainda existir uma bolsa de imóveis cuja reabilitação não respondeu à dinâmica da envolvente.

³ Para os quais o Município designou a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora das ORU's.



cidade, impõe uma abordagem distinta da que presidiu ao processo de regeneração da área da cidade referida no parágrafo anterior, e para a qual é necessário um estudo que permita identificar o melhor modo de implementar o que se encontra definido no documento regulador das ORU's.

1.3. Alargamento das competências

A par da dinamização do processo de reabilitação e reconversão do património das ORU's, a Porto Vivo, SRU, ganhou competências na gestão dos edifícios destinados a habitação para arrendamento a rendas acessíveis e um papel interventivo nas "Ilhas do Porto".

Estes dois novos aspetos obrigam a uma reestruturação da organização da empresa, com reafecção dos seus recursos humanos e materiais e ao correto balanceamento entre necessidades e recursos, por forma a evitar um peso excessivo dos custos fixos de estrutura.

Em função do que até aqui foi referido a Sociedade elegeu os seguintes eixos estratégicos:

- [E1] Centro Histórico
- [E2] Operações de Reabilitação Urbana
- [E3] Habitação para arrendamento a rendas acessíveis
- [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade



A matriz seguinte traduz a previsão da ativação das competências em função dos eixos estratégicos:

Legenda		Eixo estratégico				
		Competência a ativar	Centro Histórico	Operações de Reabilitação Urbana	Habituação a custos acessíveis	Ilhas da Cidade
	Possibilidade de ativar em 2020 e segts.					
	Possibilidade de ativação em 2021 e segts					
	Ativar sob delegação					
	Não prevista ativar					
		Impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas				
		Recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação				
		Exercer o direito de preferência				
		Promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação				
		Elaborar projetos de delimitação de ARU's, de ORU's ou PPRU.				
		Adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão				
		Gestão dos prédios e frações				
		Atividades de promoção da habitação indicadas pelo Município				
		Acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana				
		Exercer atividades complementares, subsidiárias e as demais competências delegadas				
		Prestar informação aos munícipes sobre os apoios disponíveis para a reabilitação do seu património				

Figura 3: Previsão da ativação das competências

2. Planeamento para 2020

2.1. [E1] Centro Histórico

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

a) Enquadramento.

Em 5 de dezembro de 2008, a Câmara Municipal do Porto (CMP), em conjunto com a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., apresentou publicamente o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, documento que apresenta uma exaustiva análise do Bem classificado, e reporta a listagem das suas potencialidades e das ameaças ao seu estado de conservação, contendo, no fim, um Plano de Ação para a resolução dos seus problemas e uma melhor divulgação da importância do Bem classificado, através de um modelo de gestão de longo prazo.



O Plano de Gestão tem por missão:

“Proteger, Preservar, Valorizar e Promover o Centro Histórico do Porto Património Mundial, Expressão Física da Natureza Universal da Criatividade Humana, Coração e Alma da Cidade, Fonte de Vida e Inspiração das Gerações Atuais e Futuras.”

(Câmara Municipal do Porto, 2008, p.152)

Trata-se de um documento estratégico que aponta os principais problemas do sítio classificado, assinalando novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, Centro Histórico do Porto, baseando-se, para isso, em ações de preservação, valorização e salvaguarda deste território, procurando também garantir a sua vitalidade a longo prazo.

Aquele documento, nos termos definidos pela UNESCO, pressupõe um Plano de Ação que visa a atualização e manutenção de todo o processo de recolha, análise e diagnóstico do Sistema de Monitorização, através da revisão e atualização dos indicadores contidos no Manual de Monitorização, envolvimento de novos fornecedores de informação para os indicadores, atualização dos levantamentos anteriores, atualização do site GeoPorto.

Na 40.^a sessão do Comité do Património Mundial (Istambul/Paris, 2016) foi alterado o nome do Bem, passando a designar-se por “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” e foi aprovada a declaração retrospectiva do “Valor Universal Excepcional” deste Bem.

Decorrente da avaliação periódica realizada pela UNESCO, foram divulgados os resultados para a Europa em 2015, tendo sido estabelecido, pela UNESCO, o “Plano de Ação de Helsínquia” que visa identificar e proteger o “Valor Universal Excepcional” de cada Bem, garantir a gestão efetiva dos bens património mundial e incrementar a consciência sobre a Convenção do Património Mundial.

Em 2018, o Município do Porto com as cidades europeias do Porto, Santiago de Compostela, Bordéus, Florença e Edimburgo, que possuem centros históricos inscritos na lista de património mundial, estabeleceram uma parceria com vista à concretização de um projeto comum designado “Atlas-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”. Este projeto, financiado através do programa INTERREG Espaço Atlântico, visa a cooperação transnacional e, neste caso específico, no âmbito do Património Natural e Cultural, pretende responder ao preconizado no “Plano de Ação de Helsínquia”, bem como à recomendação da UNESCO para as Paisagens Históricas Urbanas.



No âmbito desta candidatura, a Porto Vivo, SRU, foi contratada pelo Município como entidade que presta serviços que consistem em:

a) Recolher e fornecer todos os dados solicitados pelo Município do Porto (MP) relativos ao “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”, dentro do cronograma previamente acordado entre as partes, de forma a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo MP no âmbito do projeto “Atlas-WH”;

b) Assessorar o MP na implementação do projeto “Atlas-WH”, designadamente:

- i. Elaborar o diagnóstico relativo ao Centro Histórico do Porto, Ponte Luís I e Mosteiro da Serra do Pilar, no modelo que vier a ser definido entre os parceiros;
- ii. Contribuir para a elaboração do estudo temático ao nível das áreas críticas comuns que venham a ser identificadas;
- iii. Colaborar na definição da metodologia (estratégica e operacional) que irá conduzir ao desenho do plano de sustentabilidade, nomeadamente, partilhando as experiências anteriores e dados existentes, bem como, criando condições para reflexão conjunta entre todos os parceiros;
- iv. Apoiar na elaboração do plano de gestão e de sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”, assegurando a implementação do sistema de monitorização conjunto, bem como, da base de dados e respetivo *benchmarking*;
- v. Colaborar nas atividades de capitalização previstas no âmbito do projeto, nomeadamente, com as diversas partes interessadas no território;
- vi. Participar nas reuniões do projeto nacionais e internacionais.

Assim, e no âmbito deste projeto, no ano de 2020 será efetuado o Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”, que irá substituir o atualmente em vigor.

b) Atividades e Objetivos para 2020.

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., foi designada como entidade gestora da ORU do Centro Histórico do Porto, em 8 de julho de 2019, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto.

Dependendo da metodologia que vier a ser desenhada no âmbito do projeto Atlas-WH, perspetivam-se as seguintes atividades:

- i. Atualização e análise de todos os indicadores relativos aos projetos do plano de ação do atual Plano de Gestão;
- ii. Reuniões com os representantes das Direções Municipais e Participadas, cujos contributos são muito importantes para um novo plano de gestão e sustentabilidade;
- iii. Reuniões com Instituições e representantes da comunidade em geral do CH, para darem também os seus contributos, devendo ser parte ativa no desenho deste plano e na estratégia de gestão;
- iv. Preparação de elementos, como plantas, tabelas, que retratem as análises de indicadores ao nível do estado de conservação do edificado, ocupação, propriedade e uso, do estado de conservação das vias e infraestruturas, das obras em curso, dos instrumentos de planeamento e de regulamentação, das novas dinâmicas, etc... para realização do “Plano de Gestão e Sustentabilidade”;
- v. Produção do documento “Plano de Gestão e Sustentabilidade”, que deverá estar editado em novembro de 2020, seguindo as orientações da metodologia que está a ser elaborada no âmbito do ATLAS_WH pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto;
- vi. Atualização do sistema de monitorização e avaliação, inserindo as orientações que resultarem da metodologia e do novo plano.

O objetivo destas atividades é a elaboração do plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” e manter atualização do sistema de monitorização e avaliação.

c) Informações Adicionais.

O plano de Gestão servirá, igualmente, de base para a resposta aos relatórios periódicos solicitados pela UNESCO aos gestores de bens classificados.

No âmbito do Projeto ATLAS_WH, em 2020, a Porto Vivo, SRU, participará nas reuniões nacionais e internacionais do projeto e no Plano de Comunicação do Projeto e nas ações de Capitalização, destacando as que serão realizadas com as escolas e com os profissionais da reabilitação: “*Local awareness-raising for schools*” e “*Local training for professionals*”.



2.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

a) Enquadramento.

Santa Clara é uma das sete sub-operações da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP) e, por isso, incluída nas dinâmicas de transformação, reabilitação e revitalização deste território, apresentadas tanto no relatório da Delimitação da ARU CHP como no Plano de Gestão do CHPPM.

No entanto, apesar do Município ter vindo a demonstrar interesse em intervir na reabilitação e revitalização global do CHP, de há anos a esta parte, a área menos acessível de Santa Clara continua degradada e abandonada, encontrando-se entre o Morro da Sé e o limite da área delimitada como CHPPM, não tendo sido, até hoje, atrativa ao investimento privado de forma evidente.

Com o intuito de focar as atenções neste território, o Porto juntou-se à rede 2ND CHANCE, do programa URBACT III em 2016, com vista a desenvolver o projeto denominado *Waking Up the Sleeping Giants*, cujo objetivo assentava em criar modelos de reativação de grandes edifícios devolutos, sendo que o Porto optou por refletir sobre a revitalização de um território urbano constituído por diversas pequenas unidades edificadas que, no seu todo, geram um território consolidado e contínuo. Neste contexto, realizou-se um Plano Integrado de Ação Local, que antecipa o processo de reabilitação e revitalização de Santa Clara, que se concluiu em abril de 2018.

Na continuidade do Plano Integrado de Ação de Santa Clara, propõe-se a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara que irá promover um desenvolvimento urbano harmonioso através de uma execução coordenada dos planos aprovados. Potenciará também parcerias com agentes privados, com ganhos de eficácia, e, eventualmente, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos.

Os limites da UI proposta serão: Av. Vimara Peres e Escadas do Codeçal a Norte, a Muralha Fernandina e a Cerca do Convento de Santa Clara a Nascente, a Rua da Ribeira Negra a Sul, a Vereda das Indulgências e as Escadas da Senhora das Verdades a Poente. A delimitação proposta tem uma área de implantação de aproximadamente de 8.346,49 m², na qual cerca de 48% é espaço construído, e uma área bruta de construção de 9.865,86 m² distribuída pelos 34 edifícios das 38 parcelas existentes nos três quarteirões alvos desta intervenção.

Os limites propostos focam-se na área mais degradada de Santa Clara, pela sua orografia, pelas dificuldades de acesso que apresenta e, ainda, porque a construção da ponte D. Luiz I deixou este território afetado por problemas de insolação, ruído e vibrações que esta infraestrutura lhe impõe.

Em 2017, na área delimitada, 60% do edificado encontrava-se em ruína ou mau estado de conservação e 63% devolutos, existindo apenas 43 habitantes.

No território em análise, 63% da propriedade é completamente privada e 26% é mista, pertença de privados com parte do estado (hospital de St^o António) o que gera várias complicações.



Figura 4: Unidade de Intervenção de Santa Clara

Existem muitas propriedades de pequena dimensão com vários problemas estruturais no seu edificado pertencente a vários proprietários, incapazes de intervir por dificuldades financeiras e incapacidade de organização, ou de o alienar por condicionalismos administrativos.

A incapacidade financeira de proprietários e moradores dificulta a reabilitação do edificado e, quando esta reabilitação é realizada, o aumento das rendas leva a que os inquilinos tenham de abandonar as suas habitações.

Por outro lado, também está evidenciado o interesse público de garantir uma acessibilidade mais fácil entre Santa Clara e a sua envolvente, e de dinamizar melhores e mais proficuas utilizações nas propriedades municipais (2 edifícios, 3 terrenos), com grande potencial para melhorar o espaço público, criar um espaço de lazer fomentando o convívio da comunidade e promovendo mais qualidade de vida.



Para que Santa Clara possa dar resposta ao que o Município ambiciona para o CHPPM, é crucial encontrar mecanismos impositivos de intervenção no edificado, que poderão ser ativados nos casos em que se verifique inação dos proprietários, permitindo a substituição destes pela autoridade pública.

b) Atividades e Objetivos para 2020.

Conforme o previsto no artigo 34.º da Lei n.º 32/2012, de 14 e agosto, onde está definido o programa de execução para a delimitação da UI de Santa Clara, prevê-se que, durante o ano de 2020, sejam realizados os seguintes trabalhos:

- i. Vistorias que identifiquem o estado de conservação e as intervenções necessárias de cada edifício/fração;
- ii. Levantamentos sociais que identifiquem proprietários, titulares de outros direitos, ónus ou encargos e moradores;
- iii. Reuniões com as várias partes interessadas, incluindo proprietários e várias unidades orgânicas da CMP, por forma a definir ações de reabilitação urbana a adotar na UI;
- iv. Estabelecer protocolos com entidades externas que realizem estudos que permitam definir ações na UI, de forma a promover uma reabilitação sustentada;
- v. Avaliações de parcelas a expropriar;
- vi. Limpeza de terrenos;
- vii. Levantamentos topográficos para a realização de projetos.

O objetivo destas atividades é a elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara.

c) Informações Adicionais.

Num momento futuro, haverá a necessidade de proceder à compatibilização das ações preconizadas no instrumento próprio de delimitação.

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

a) Enquadramento.

Nos termos do n.º 1 do artigo 20.º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, as entidades gestoras das operações de reabilitação

NA
4 ✓



urbana devem elaborar anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

O território da ARU-CHP corresponde ao território do sítio classificado como Centro Histórico do Porto Património Mundial, e a Porto Vivo, SRU, no âmbito de trabalho desenvolvido do Plano de Ação do Plano de Gestão, tem feito uma monitorização contínua do Bem, nomeadamente, no que respeita aos projetos em curso, ao estado de conservação, ocupação e usos do edificado.

Assim, tendo por base esta monitorização, em 2020, em cumprimento do dever estatuído no art.º 20.º-A, do RJRU, a Porto Vivo, SRU, apresentará o relatório de monitorização da ORU do CHP.

Em 2020, a Porto Vivo, SRU, elaborará um relatório no âmbito das atuais competências, em cumprimento daquela obrigação, que reportará a operação sistemática de reabilitação urbana em curso na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU-CHP), da qual aquela Sociedade é entidade gestora, nos termos do instrumento próprio de delimitação da ARU-CHP, aprovado em Assembleia Municipal em 4 de junho de 2012 e tornado público através do Aviso n.º 95627/2012, de 12 de julho.

b) Atividades e Objetivos para 2020.

Dependendo da metodologia que vier a ser desenhada no âmbito do projeto Atlas-WH, perspectivam-se as seguintes atividades:

- i. Análise dos objetivos operacionais propostos na ORU de Centro Histórico, no sentido de aferir o seu grau de cumprimento.
- ii. Identificação do estado da arte a nível de edificado, das infraestruturas e do espaço público, avaliando as intervenções com o que havia sido proposto no documento referido em i.
- iii. Reprogramação das ações para os anos seguintes.

O objetivo destas atividades é a elaboração do relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto.



c) Informações Adicionais.

Num momento futuro, haverá a necessidade de proceder à compatibilização das ações preconizadas no instrumento próprio de delimitação da ARU-CHP com as orientações plasmadas no Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”.

Com a elaboração do relatório, pretende-se identificar os prédios em mau estado ou ruína, por forma a notificar os seus proprietários e, no caso de inoperância destes, programar as medidas necessárias para exercer os instrumentos disponíveis no RJRU.

2.1.4. Conclusão do Projeto Morro da Sé.

a) Enquadramento.

O Morro da Sé concentra numa pequena área um elevado valor arquitetónico e histórico, onde se distingue um conjunto de imóveis classificados ou de valor patrimonial como a Sé, o Paço Episcopal, a Igreja de S. Lourenço, a Casa do Dr. Domingos Barbosa/Casa Museu de Guerra Junqueiro, a Casa do Beco dos Redemoinhos, a Capela do Senhor dos Passos, a Ponte de D. Luiz I, o Chafariz da Rua Escura, as Muralhas de D. Fernando, entre outros.

À data da elaboração dos documentos estratégicos, o conjunto arquitetónico do Morro da Sé, de elevado valor patrimonial, apresentava apenas 4% da área bruta construída (2.504 m²) sem necessitar de qualquer tipo de intervenção, 23% da área bruta construída (15.132 m²) carecia de obras de média intervenção e 47% (30.555 m²) precisava de obras de intervenção profundas.

O Morro da Sé é uma das 10 operações do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.

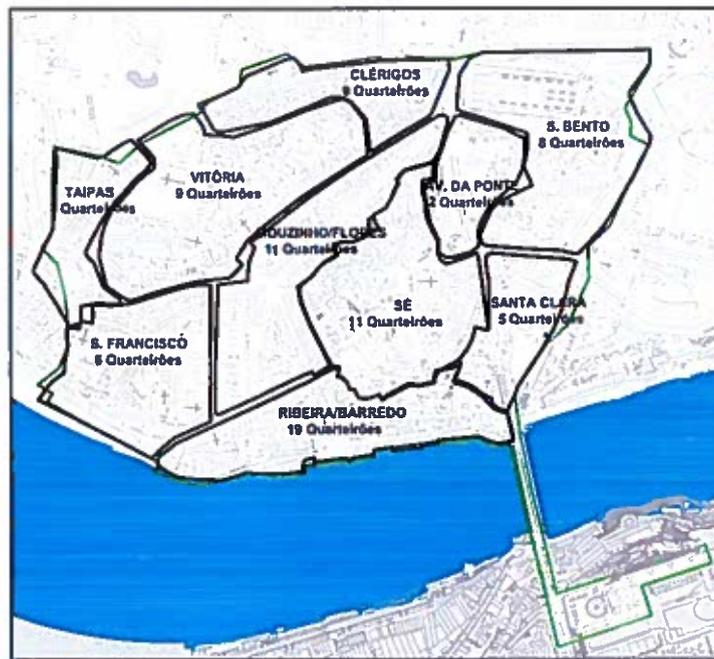


Figura 5: Delimitação das dez operações da ARU do Centro Histórico do Porto

Em julho de 2006, a Porto Vivo, SRU, elaborou o Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé e, a partir de 2008, esta área contou com dois programas para a sua regeneração urbana:

- I. Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, que teve participação do ON.2, tendo sido em 2008 celebrado uma parceria entre instituições públicas e privadas para a execução do plano de ação;
- II. Programa de Realojamento, financiado pelo BEI através do IHRU.

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., foi designada como entidade gestora da ORU do Centro Histórico do Porto, em 8 de julho de 2019, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto.

Em 2019, a partir de março, foram reiniciados os trabalhos nas operações do Morro da Sé que ainda não estavam concluídos, a saber:

- i. A conclusão da empreitada da operação A, Projeto 1, localizada na rua dos Mercadores, nºs 74 a 84, com a realização de vistorias e limpeza dos logradouros. Com a conclusão desta empreitada, teremos 3 frações habitacionais para incluir no arrendamento acessível;



- ii. Conclusão da empreitada da operação C, Projetos 3 e 4, localizada na rua dos Mercadores, nºs 156/158 e 160/162. Esta empreitada estava parada por existir um diferendo com o empreiteiro, situação que foi possível ultrapassar e assim concluírem alguns trabalhos que estavam pendentes. Com estes 2 projetos temos mais 5 frações habitacionais e 2 comerciais para colocar no mercado de arrendamento;
- iii. Foi alterado o Projeto 5 da Operação D, no quarteirão seminário, que previa a reabilitação de 5 parcelas, sendo uma delas privada. Este projeto não se mostrou exequível, pelo que teve que ser alterado, retirando-se a parcela privada (23) que se localiza no meio da intervenção, tendo sido o projeto desdobrado em 2, o projeto 5A com o emparcelamento das Parcelas 21 e 22 e o projeto 5B com o emparcelamento das Parcelas 24 e 26. Com estes dois novos projetos serão disponibilizadas no futuro mais 11 frações habitacionais para arrendamento acessível e 3 comércio.
A Operação D incluiu ainda o Projeto 6, cujo projeto de execução está concluído, estando em preparação os elementos necessários para o lançamento do concurso para a execução da empreitada. Este projeto contempla 1 comércio e 3 frações habitacionais
- iv. Também neste período deu-se continuidade à Operação I do Morro da Sé, localizada no quarteirão do Souto, que prevê a reabilitação de 3 parcelas, sendo duas privadas e uma da Porto Vivo, SRU. A reabilitação será efetuada pelo parceiro privado, que irá incluir o edifício da Porto Vivo, SRU, ficando esta empresa no final da obra com 2 frações habitacionais
- II. Foram ainda retomados os processos da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, estando em preparação os dossiers necessários ao lançamento de novos procedimentos;
 - i. Encontra-se, em curso, a preparação do regulamento para colocar em concurso no regime de renda acessível 9 frações habitacionais do Morro da Sé.

b) Atividades e Objetivos para 2020

Em 2020 a sociedade prevê:

- i. Lançar a empreitada da operação D, localizada na Unidade de Intervenção Seminário, com a execução de 3 projetos distintos, abrangendo um total de 5 edifícios, para habitação e comércio, no total de 14 frações habitacionais e 4 frações comerciais;

- ii. Lançar o procedimento para a celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes, a qual incluirá a reabilitação de 22 edifícios;
- iii. Lançar o procedimento para a celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico, que incluirá a reabilitação de 4 edifícios;
- iv. Estabelecer contactos com os proprietários de 37 edifícios privados do Morro da Sé ainda por reabilitar, no sentido de avaliar os impedimentos ou constrangimentos que impossibilitaram a execução de obras, e aplicação das medidas previstas no RJRU com vista à reabilitação dos imóveis.

O objetivo destas atividades é concluir definitivamente o processo de reabilitação do Morro da Sé.

c) Informações Adicionais.

Existe um edifício, propriedade da Porto Vivo, SRU, na Av. Vimara Peres que se situa na UI do Morro da Sé e que confina com um terreno da operação de Santa Clara. Este facto faz com que a sua reabilitação deva esperar pela definição do programa estratégico definido para aquela unidade de intervenção.

2.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana

2.2.1. ORU Campanhã - Estação.

a) Enquadramento

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação (ARU de Campanhã – Estação) foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 25 de maio de 2015, e foi tornada pública pelo Aviso n.º 6330/2015, publicado na 2.ª série do DR de 8 de junho de 2015.

Conforme preceitua o artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na parte que agora para aqui importa, foram definidos os objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da mesma ARU de Campanhã – Estação e que são os seguintes:

1. Melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, contribuindo para o reforço da atratividade residencial;
2. Estruturar o território e requalificar os tecidos urbanos;
3. Dinamizar as atividades económicas e induzir um novo polo de criatividade urbana;

4. Renovar a imagem da zona oriental desenvolvendo iniciativas e projetos inovadores;
5. Implementar um modelo de intervenção integrado eficiente e participado.

No decorrer da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Campanhã-Estação, verificou-se a necessidade de alargar, para norte, a delimitação do território abrangido pela ARU de Campanhã – Estação, passando a abranger um território com 143 ha. A ARU de Campanhã-Estação passou a ter os seguintes limites:

Norte: Praça das Flores e Avenida de 25 de Abril; Sul: Avenida de Paiva Couceiro; Nascente: VCI e pelo tramo final da estrada da Circunvalação; Poente: Tardoz da frente urbana da Rua do Bonfim, Travessa e rua das Eirinhas, Ruas do Monte do Bonfim, de António Carneiro, do Barão de Nova Sintra, e linha férrea até à ponte de São João.



Figura 6: Delimitação da ORU de Campanhã – Estação e respetiva ampliação

Em articulação com os objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Campanhã, no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Campanhã – Estação, estabeleceram-se Eixos Estratégicos de Intervenção (EE) que foram desdobrados em Objetivos Estratégicos (OE). Com vista à prossecução destes Objetivos Estratégicos foram definidos Projetos Estruturantes que, por sua vez, foram densificados através de Ações.



O PERU de Campanhã – Estação assenta, essencialmente, num conjunto de projetos ou ações cuja iniciativa é eminentemente pública, de que são exemplo o Terminal Intermodal Rodoviário e Interface de duas frentes de Campanhã, bem como, a intervenção no espaço público, que se pretende que induzam ou alavanquem o investimento privado.

Os cronogramas de execução das ações estabeleceram o início das operações em 2017.

A Porto Vivo, SRU, foi designada como entidade gestora da ORU Campanhã – Estação, em 8 de julho de 2019, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto.

A caracterização e o diagnóstico do território da ARU de Campanha-Estação, nos quais se fundamenta o respetivo Programa Estratégico, foram elaborados entre 2015 e 2016, pelo que, não sendo o território estático e dado que decorreram mais de 3 anos, é de admitir que, pelo menos, no que concerne ao edificado privado haja alterações no que respeita ao estado de conservação e de ocupação.

Em 2019, iniciou-se o estudo da ORU, com vista à elaboração do respetivo plano operacional no decurso do ano 2020.

b) Atividades e Objetivos para 2020.

Em 2020 a Sociedade prevê:

- i. Atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir monitorizar e atualizar a programação das ações;
- ii. Efetuar o acompanhamento da revisão do PDM, dada a importância das áreas empresariais (norte e sul) previstas na ORU, por forma a assegurar que as ações constantes do programa estratégico são incorporadas, ou não contêm com as soluções contidas no PDM. Complementarmente, haverá que definir a metodologia para a elaboração de um estudo urbanístico para estas áreas empresariais e ponderar a oportunidade de definir Unidades de Intervenção para estas áreas;
- iii. Desenvolver os procedimentos de monitorização dos direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas, que permitam acompanhar as dinâmicas locais

- no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, cuja análise poderá permitir aferir a sua evolução no tempo e a sua relação com a concretização progressiva das ações;
- iv. Definir as orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, em articulação com o programa “Programa estratégico “as ilhas do Porto”: estratégias específicas para a regeneração habitacional das “ilhas” do Porto”;
 - v. Aprofundar o diagnóstico e desenvolver um modelo de ação para a Unidade de Intervenção da Lomba que, no imediato, deverá dar especial enfoque à situação dos terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios devolutos, ilhas, prédios em muito mau estado de conservação e nos prédios municipais.
 - vi. Estudar a delimitação de outras Unidades de Intervenção.
 - vii. Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução sua execução, visando obter e integrar a participação de moradores, proprietários, agentes económicos e associações locais, por forma a garantir a adesão às soluções de reabilitação, ou propor a respetiva alteração, se for esse o caso.

O objetivo deste conjunto de atividades é o de proceder ao planeamento operacional do documento, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU, com a finalidade de criar, na estrutura da Porto Vivo, SRU, um “centro de operações” que se articule com todos os agentes envolvidos no processo.

c) Informações Adicionais.

A Assembleia Municipal do Porto, por deliberação de 8 de julho de 2019, designou esta Sociedade, como entidade gestora da ORU, pelo que, só após o planeamento operacional e o levantamento no território será possível apresentar o quadro de investimento ⁴ necessário para a ativação das competências estatutárias, ou outras que, no âmbito do RJRU, possam vir a ser delegadas e que se considerem como indispensáveis para implementar o programa.

⁴ Por exemplo: expropriações, venda forçada, etc.

2.2.2. ORU - Corujeira.

a) Enquadramento

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Corujeira foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 19 de março de 2018, e foi tornada pública pelo Aviso n.º 4428/2018, publicado na 2.ª série do DR de 4 de abril de 2018.

Conforme preceitua o artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na parte que agora para aqui importa, foram definidos os objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da mesma ARU de Campanhã – Estação e que são os seguintes:

1. Qualificar e tornar mais inclusivo este território, melhorando as condições de vida e de bem-estar da população residente e reforçando a sua capacidade de atrair e fixar novos habitantes, utilizadores e visitantes;
2. Promover a interação territorial, socioeconómica e cultural com a restante cidade, anulando efeitos de segregação espacial e de estigmatização;
3. Atrair atividades económicas, sociais e culturais, criando um novo polo funcional;
4. Envolver os atores locais em torno de uma estratégia de atuação clara e fomentar complementaridades e sinergias entre as intervenções.

No decorrer da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Corujeira, verificou-se a necessidade de alargar, para norte, a delimitação do território abrangido pela ARU da Corujeira, passando a abranger um território com 143 ha. A ARU da Corujeira passou a ter os seguintes limites:

Norte: eixo formalizado pelas ruas de Santo António de Contumil / da Presa de Contumil / de Amorim de Carvalho, construções envolventes às ruas de Baixo de Souto e de Avelino Ribeiro, traçado ferroviário da linha do Minho, rua da Ranha e pela Estrada da Circunvalação (N12);

Sul: Autoestrada A43;

Nascente: Estrada da Circunvalação (desde o Centro Comercial Parque Nascente até ao cruzamento com a rua Igreja de Campanhã) e construções envolventes às ruas de Azevedo, do Lagarteiro, de Tirares e do Pêgo Negro e que estruturam os núcleos históricos do Pêgo Negro e Parque Oriental (incluindo os espaços verdes envolventes a cada um dos núcleos, delimitados, a norte da Av. Cidade de Léon, pela CAOP e pelo limite da margem direita do Rio Tinto);

Poente: Via de Cintura Interna (A20), construções envolventes às ruas de Contumil e de Antero de Araújo e Travessa Fonte de Contumil.

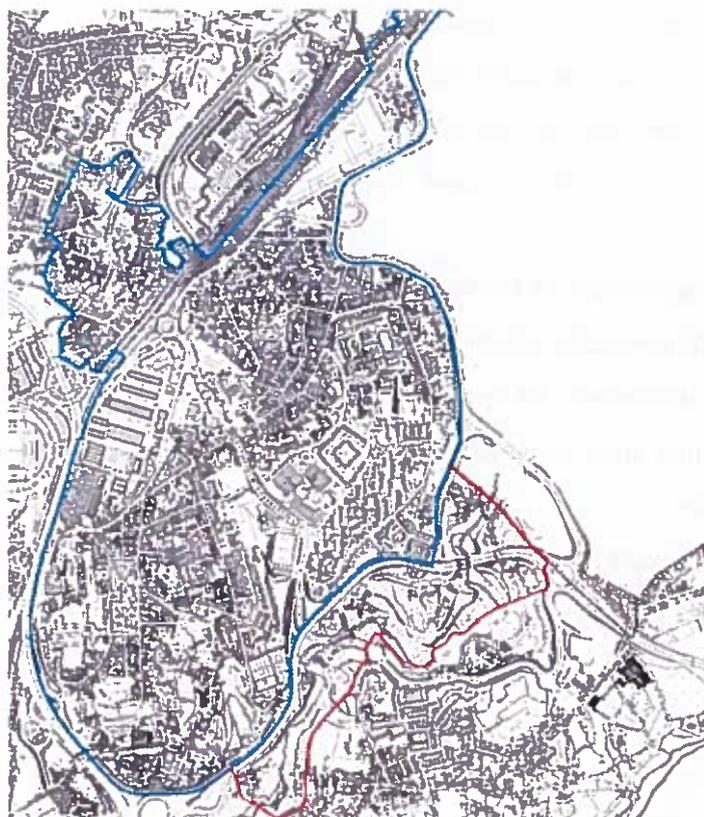


Figura 7: Delimitação da ARU da Corujeira e respetiva ampliação

Na reunião do dia 23 de setembro de 2019, a Câmara Municipal do Porto deliberou submeter à Assembleia Municipal a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira, designando a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora, admitindo-se que a mesma aprovação ocorra a curto prazo.

A partir da designação, será iniciado um processo de análise documental e conhecimento do território da Área de Reabilitação Urbana da Corujeira e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, por forma a planear e programar a futura intervenção.

b) Atividades e Objetivos para 2020.

Em 2020, à semelhança do previsto para a ORU de Campanhã-Estação, a Sociedade antecipa que serão necessárias executar as seguintes atividades:

- i. Atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica



- da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir monitorizar e atualizar a programação das ações;
- ii. Efetuar o acompanhamento da revisão do PDM, por forma a assegurar que as ações constantes do programa estratégico são incorporadas, ou não contendem com as soluções contidas no PDM;
 - iii. Desenvolver os procedimentos de monitorização dos direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas, que permitam acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, cuja análise poderá permitir aferir a sua evolução no tempo e a sua relação com a concretização progressiva das ações;
 - iv. Definir as orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, em articulação com o programa “Programa estratégico “as ilhas do Porto”: estratégias específicas para a regeneração habitacional das “ilhas” do Porto”;
 - v. Aprofundar o diagnóstico e desenvolver um modelo de ação para a Unidade de Intervenção piloto;
 - vi. Iniciar o processo de delimitação das Unidades de intervenção que se mostrarem necessárias;
 - vii. Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução sua execução, visando obter e integrar a participação de moradores, proprietários, agentes económicos e associações locais, por forma a garantir a adesão às soluções de reabilitação, ou propor a respetiva alteração, se for esse o caso.

O objetivo deste conjunto de atividades é o de proceder a um planeamento operacional do documento, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU, assim como, criar dentro da Porto Vivo, SRU, um “centro de operações” que se articule com todos os agentes envolvidos no processo.

c) Informações Adicionais.

Após o planeamento operacional e o levantamento no território com uma granularidade mais fina, será possível apresentar o quadro de investimento necessário para a ativação das competências estatutárias ou outras que, no âmbito do RJRU, possam vir a ser delegadas e que se considerem como indispensáveis para implementar o programa.



2.3. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis.

a) Enquadramento

O Município do Porto decidiu dinamizar o mercado de Arrendamento Acessível. Tal decisão está bem patente nos projetos para habitação acessível de Lordelo, Monte Pedral e Monte da Bela, aos quais acrescem um conjunto, ainda indeterminado, de imóveis de propriedade municipal a afetar a este segmento de mercado.

Por outro, é notória a procura por parte de uma franja da Sociedade que não se encontra enquadrada no arrendamento apoiado, vulgo renda social, e cujo rendimento é insuficiente para o arrendamento no mercado livre. Trata-se, assim, de regular o mercado através do aumento da oferta.

A Porto Vivo, SRU é, estatutariamente, a entidade que terá por missão concretizar esta política.

b) Atividades e Objetivos para 2020

A empresa irá promover o mercado de arrendamento acessível, da seguinte forma:

- i. Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão.
- ii. No que ao arrendamento acessível concerne, executar o plano que o Município vier a definir na Estratégia Local de Habitação.
- iii. Reabilitar edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e que se destinam a este tipo arrendamento.

O objetivo deste conjunto de atividades é o de aumentar a oferta de habitações em arrendamento acessível.

c) Informações Adicionais

Apesar da estratégia municipal ser clara e estar perfeitamente definida, no momento em que o presente plano está a ser efetuado, não é possível estimar o investimento necessário para esta atividade, devendo o mesmo ser aferido num momento posterior.

2.4. [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

a) Enquadramento

O estudo, 'Ilhas do Porto' – Levantamento e Caracterização, do ano de 2015, identificou 957 núcleos habitacionais identificados como 'ilhas' distribuídas espacialmente pela globalidade cidade mas com uma concentração na zona central e oriental do município. Segundo o mesmo estudo, uma grande parte das encontram-se habitadas, sendo os seus moradores, por norma, pertencentes a uma população economicamente desfavorecida. A generalidade das ilhas são propriedade de privados e não proporcionam condições de habitabilidade condigna.



Fonte: 'Ilhas do Porto' – Levantamento e Caracterização, 2017, p. 10

Figura 8: Localização dos núcleos habitacionais, identificados como "Ilhas" na cidade do Porto

Prevê-se a ativação de dois mecanismos:

No âmbito da candidatura municipal ao programa Abordagem Integrada para a Inclusão Ativa (AIIA); na Atividade III.7 Programa Estratégico "As Ilhas do Porto": Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional Das "Ilhas" do Porto", onde se prevê a criação de condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas" do Porto" e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento;



No âmbito da candidatura ao programa 1.º Direito, nomeadamente informando e prestando toda a ajuda necessária à formalização das candidaturas por parte dos particulares.

b) Atividades e Objetivos para 2020

Em 2020, a empresa irá constituir, nos termos referenciados na candidatura comunitária no âmbito AIIA - Atividade III.7, uma unidade de missão, tendo os seguintes objetivos:

- i. Definir as orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação das “Ilhas” do Porto;
- ii. Prever e gerir os investimentos a realizar no cômputo das “Ilhas” do Porto
- iii. Identificar potenciais instrumentos de financiamento que assegurem a operacionalização das estratégias e das condições de intervenção nas “Ilhas” do Porto;
- iv. Definir e operacionalizar um modelo de intervenção e de governança para as “Ilhas” do Porto.
- v. Difusão dos instrumentos e auxílio à formulação de candidaturas dos privados ao primeiro direito.

O objetivo deste conjunto de atividades é executar o plano que o Município vier a definir na Estratégia Local de Habitação.

c) Informações Adicionais

Esta atividade será consolidada em termos de investimento aquando a aprovação da ELH pelo Município do Porto.

2.5. Outras Unidades de Intervenção.

2.5.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto

a) Enquadramento

Elaborado internamente o projeto de arquitetura da parcela 14 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto, e estando em fase final o procedimento tendente à realização dos projetos das especialidades.



b) Atividades e Objetivos para 2020

Em 2020, será lançado o procedimento de contratação da empreitada e iniciada a obra de reabilitação do prédio correspondente à parcela 14 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto.

O objetivo é de concluir o imóvel, valorizar o património e rentabilizar o ativo.

c) Informações Adicionais

Não existem.

2.5.2 Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto

a) Enquadramento

A parcela 6 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto integra o Empreendimento do Pátio Luso, o qual foi já concluído com exceção da área correspondente à parcela 6. O projeto e licenciamento do Empreendimento do Pátio Luso contemplaram a parcela 6. As obrigações decorrentes da escritura de permuta realizada com o anterior proprietário ainda não foram cumpridas, existindo um prazo judicial para conclusão da reabilitação e entrega, ao anterior proprietário, das frações resultantes do imóvel reabilitado.

b) Atividades e objetivos para 2020

Perspetivando-se que no ano de 2019 seja alcançado um acordo com o antigo proprietário desta parcela, prevê-se que durante o ano de 2020 seja lançado o procedimento para contratação da respetiva empreitada de reabilitação e início de obra.

O objetivo é de promover a reabilitação do imóvel, completando o empreendimento, valorizando o património e imagem urbana do local, permitindo concluir o processo de reabilitação.

c) Informações Adicionais

Não existem.



2.5.3 Quarteirão de D. João I

2.5.3.1 Enquadramento

Na sequência do concurso público iniciado em 2007, foi celebrado com um parceiro privado, o Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão de D. João I. Para o conjunto de prédios objeto do contrato foi emitido o alvará de loteamento 04/17/SRU.

Tratando-se de um processo extraordinariamente complexo e que origina uma “ferida” no centro da cidade, a Porto Vivo, SRU, em 2019, elegeu como prioritário promover a sua resolução. Esse esforço culminou na autorização da cessão da posição contratual e a alteração do prazo do contrato de reabilitação urbana, fixando-se o termo do prazo da execução da Operação de Reabilitação objeto do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, para o dia 15 de outubro de 2021.

2.5.3.2 Atividades e Objetivos para 2020

Durante o ano de 2020 será monitorizado o cumprimento das cláusulas contratuais.

O objetivo é garantir que o contrato de reabilitação está a ser cumprido.

2.5.3.3 Informações Adicionais

Não existem.

2.6. Indicadores de Avaliação de Atividade

A Porto Vivo, SRU, propõe avaliar a sua atividade através dos seguintes indicadores:

Eixo	Atividade Avaliada	Descrição sumária	Indicador Realização	Objetivo
E1	Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto"	Preparação de elementos que retratem as análises de indicadores a diferentes níveis para realização do "Plano de Gestão e Sustentabilidade".	i ₁	Elaboração do "Plano de Gestão e Sustentabilidade" e posterior adaptação do modelo ao sistema de monitorização.
		Transposição do novo plano para sistema de monitorização e avaliação.	Apresentação do documento final "Plano de Gestão e Sustentabilidade"	
	Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	Elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara.	i ₂ Elaboração do documento proposta da UI.	Promoção do desenvolvimento urbano harmonioso através de uma execução coordenada dos planos aprovados, um urbanismo de parcerias com ganhos de tempo, assim como, determinar, para os particulares, o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões de reabilitação às metas e prioridades dos planos.
	Relatório de monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto	Proceder ao levantamento das situações, identificando os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU CHP.	i ₃ Elaboração de um Relatório Anual.	Aferir o seu grau de cumprimento das medidas propostas aquando a definição da ARU Reprogramação das ações para os anos seguintes.
	Conclusão do projeto Morro da Sé	Início da obra da operação D.	i ₄ Execução física de 20% da obra.	Concluir definitivamente o projeto, ainda que considerando que a intervenção física pode se estender no tempo.
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes.	i ₅ Celebração do contrato.	
Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico.		i ₆ Celebração do contrato.		

Eixo	Atividade Avaliada	Descrição sumária	Indicador Realização	Objetivo	
E2	ORU de Campanhã - Estação	Atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir a programação das ações previstas.	Elaboração de um relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.	Programar mais pormenorizadamente as ações e atualizar a tabela 2 (página 101 da Definição da ORU).	
		Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projectos estruturantes e das ações.		Elaboração de modelos de gestão e controle do planeamento e da execução das ações previstas na ORU.	
		Acompanhar a revisão do PDM e o estudo urbanístico a desenvolver para as áreas empresariais (a norte e a sul).		Garantir que as ações constantes do programa estratégico sejam previstas ou não contidas com as soluções contidas no PDM. Determinar metodologia para elaboração do estudo urbanístico, e assegurar que as soluções propostas se enquadram no PDM e ponderar a necessidade de definição de unidades de intervenção.	
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.		Acompanhar e analisar as dinâmicas locais relativas a transmissões imobiliárias.	
		Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		Acompanhar as dinâmicas de reabilitação, construção e outras intervenções previstas para o território, por forma a permitir o planeamento e a adequação das ações seguintes. Relacionar a sua evolução com a concretização progressiva das ações.	
		Unidade de Intervenção da Lomba - atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico constante do programa estratégico de reabilitação urbana, planeando um modelo de ação intervenção com especial incidência em terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios vagos e em muito mau estado de conservação e prédios municipais.		Elaboração de um plano de operação a apresentar até ao fim de setembro.	Definir a estratégia de atuação mais adequada para concretização das ações previstas na ORU e promover a respetiva execução.
	ORU da Corujeira	Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução.	Quatro ações de divulgação.	Obtenção da participação de moradores, proprietários, agentes económicos e associações locais por forma a garantir a adesão às soluções de reabilitação ou propor a respetiva alteração se for caso disso.	
				Análise documental e do território da Área de Reabilitação Urbana da Corujeira e da Operação de Reabilitação.	Planeamento e programação da operação de gestão da ORU.
				Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.	Acompanhar e analisar as dinâmicas locais relativas a transmissões imobiliárias.
				Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.	Acompanhar as dinâmicas de reabilitação, construção e outras intervenções previstas para o território, por forma a permitir o planeamento e a adequação das ações futuras. Relacionar a sua evolução com a concretização progressiva das ações.

Eixo	Atividade Avaliada	Descrição sumária	Indicador Realização	Objetivo
E3	Arrendamento Acessível	Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão.	I ₁₁ Afectar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis.	Promover a habitação em arrendamento acessível.
		Executar o plano que o Município vier a definir na Estratégia Local de Habitação.	I ₁₂ Proceder às candidaturas e/ou celebração de acordos.	
E4	Ilhas do Porto	Execução do denominado "Programa Estratégico "As Ilhas do Porto": Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas" do Porto".	I ₁₃ Constituição de uma Unidade de Missão que execute o programa. Elaboração de um Relatório Intercalar de acompanhamento da execução do projeto.	Criação de condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas" do Porto" e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento.

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

I_n = 1 se cumprido | 0 se não cumprido

Indicadores positivos > 11 Excelente

Indicadores positivos entre 8 e 10 Bom

Indicadores positivos entre 5 e 7 Razoável

Indicadores positivos < 5 Insuficiente



3. Aspetos Organizacionais

3.1. Formação Interna

A empresa irá implementar um plano formação interna dos colaboradores que promova a sua capacitação e o aprofundamento de conhecimentos coerente com as necessidades das competências perfeccionadas para desenvolvimento da sua atividade.

Convém salientar que, face ao forte constrangimento financeiro, a Sociedade irá privilegiar, essencialmente, a formação obrigatória e/ou absolutamente necessária para o desempenho das tarefas em curso.

3.2. Responsabilidade Ambiental

A Porto Vivo, SRU, procura agir de forma integrada, considerando as diferentes vertentes dos problemas ambientais na gestão corrente da sua atividade.

Por forma a consubstanciar a responsabilidade ambiental a Porto Vivo, SRU, irá formular uma carta de compromisso em gestão de ambiental.

3.3. Código de Ética

Aprovado em reunião de Conselho de Administração no dia 9 de junho de 2016 (ata n.º 1011), o Código de Ética prevê a constituição de uma Comissão de Ética para acompanhar o código em termos de aplicação, garantindo a monitorização e atualização do mesmo, apresentando propostas que ache necessárias para a sua boa aplicação e revisão. A Comissão de Ética será também responsável por qualquer tipo de esclarecimento de dúvidas quanto ao código, na sua generalidade.

Em 2020 dever-se-á proceder à revisão do código nos aspetos necessários para o adaptar à nova realidade da empresa.



3.4. Código de Conduta para Prevenção e Combate ao Assédio

O Código de Conduta para Prevenção e Combate ao Assédio, aprovado em Reunião de Conselho de Administração no dia 15 de dezembro de 2017 (ata n.º 1053), na sequência da diretiva (Lei 73/2017 de 16 de agosto), que entrou em vigor no dia 1 de outubro de 2017, que vem reforçar o quadro legislativo para a prevenção da prática do assédio no trabalho.

Em 2020, dever-se-á proceder à avaliação da sua aplicação e proceder à sua revisão caso esta se demonstre necessária.

3.5. Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas

O Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas (PPRGRIC), aprovado em Reunião do Conselho de Administração no dia 17 de agosto de 2016 (ata n.º 1016), prevê a constituição de um Grupo de Coordenação e Monitorização do Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, para coordenar a sua implementação, realizar reuniões periódicas de acompanhamento e elaborar o relatório anual de execução do PPRGRIC.

Em 2020, será feita uma avaliação da aplicação deste plano e proceder à elaboração do relatório de acompanhamento e proceder às alterações que se mostrarem necessárias

III – ORÇAMENTO 2020

6 *MA*



1. Orçamento 2020

O presente capítulo visa traduzir o planeamento da Sociedade para o exercício de 2020 ao nível das receitas a obter e das despesas a suportar⁵. Assim, nesse ano, a Porto Vivo, SRU, espera obter resultados positivos, quer ao nível orçamental, quer ao nível económico, em cerca de 729.000€⁶ e 654.400€, respetivamente, tendo em consideração, principalmente, a obtenção das seguintes receitas:

1. A transferência do Município do Porto e do IHRU no valor de 2M€, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado;
2. O recebimento de 3,5M€ de Parceiros Privados, no âmbito da celebração de dois Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico e uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, mediante a constituição de um direito de superfície sobre os imóveis pelo prazo de 40 anos.

De referir, no entanto, que não estão preconizadas as eventuais despesas a suportar com a transferência de património do Município do Porto para a Porto Vivo, SRU, no âmbito da execução da missão associada à habitação a custos acessíveis, na medida em que, na presente data, não está definido o número de prédios a transferir e qual o estado em que os mesmos se encontram. Por outro lado, ao nível da gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, apenas estão refletidos os encargos com a afetação de pessoal interno, não sendo mensurável, presentemente, outros encargos a suportar. Por força destes constrangimentos, prevê-se a necessidade de revisão deste documento no primeiro semestre de 2020.

Não obstante, e tendo em consideração aquelas disponibilidades financeiras, a Sociedade avançará com o início das empreitadas das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como da Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, permitindo, assim, que no futuro, possam estar disponíveis novas habitações para arrendamento a preços acessíveis.

É ainda assegurada dotação orçamental, no valor de 2,2M€, para fazer face a possíveis expropriações/ venda forçada a realizar na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, tendo em consideração o levantamento efetuado no ano de 2019 e a identificação de sete prédios cuja reabilitação é crítica.

⁵ É anexo ao presente instrumento, o detalhe, por rubrica económica, das despesas e receitas a suportar em 2020.

⁶ Valor a utilizar para amortização do Desembolso do IHRU/BEI no ano de 2021.



Tabela 1: Tesouraria para 2020

DESCRIÇÃO	VALOR
A. Total das Receitas	6.832.890
Receitas	6.832.890
1.1.1. Participações Financeiras do IHRU e do Município do Porto	2.000.000
1.1.2. Contrato - Programa	242.356
1.1.3. Cedência de Direito de Superfície	3.500.000
1.1.4. Venda de Frações	481.692
1.1.5. Rendas	326.793
1.1.6. Prestação de Serviços	276.839
1.1.7. Outras Receitas	5.210
B. Total das Despesas Correntes e de Capital	6.103.705
Despesas Correntes	2.392.012
1.2.1. Despesas com Pessoal	1.290.143
Despesas com Pessoal do Quadro	1.288.677
Despesas com Estágios	1.466
1.2.2. Despesas com Aquisição de Bens e Serviços	648.270
1.2.3. Juros de Financiamentos Obtidos	80.910
1.2.4. Outros Encargos Financeiros	5.325
1.2.5. Indemnizações (<i>Processos Judiciais</i>)	139.308
1.2.6. Impostos e Taxas	216.680
1.2.7. Outras Despesas	11.376
Despesas de Capital	3.711.693
1.2.8. Investimentos em Reabilitação Urbana	3.629.733
Programa de Realojamento Definitivo Morro Sé	775.817
Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé	10.000
Residência de Estudantes no Morro da Sé	100.000
Quarteirão Carlos Alberto	543.916
Expropriação/Aquisições	2.200.000
1.2.9. Outros Investimentos	81.960
C. Tesouraria (A - B)	729.185



1.1. Orçamento de Receitas

Destacam-se no total das receitas previstas para 2020, as participações financeiras provenientes do Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento e a da cedência do Direito de superfície, conforme tabela a seguir exposta:

Tabela 2: Receitas⁷

	Descrição de receitas	Valor
1.1.1.	Comparticipações Financeiras do IHRU e do Município do Porto	2.000.000
1.1.2.	Contrato - Programa	242.356
1.1.3.	Cedência de Direito de Superfície	3.500.000
1.1.4.	Venda de Frações	481.692
1.1.5.	Rendas	326.793
1.1.6.	Prestação de Serviços	276.839
1.1.7.	Outras Receitas	5.210
	Total	6.832.890

1.1.1. Participações Financeiras do IHRU e do Município do Porto

No âmbito do Memorando de Entendimento, foi celebrado um Contrato – Programa, em 5 de outubro de 2015, entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, comprometendo-se a conceder “...uma participação financeira à Porto Vivo, SRU, no montante de 10M€ (dez milhões de euros), à razão de 2.000.000€ (dois milhões de euros) por ano, repartidos em partes iguais...”.

⁷ Não obstante no presente documento estarem evidenciados, isoladamente, os valores a receber do Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento e no âmbito da gestão das ORU's de Campanhã, esta transferência poderá ser formalizada através de um único Contrato-Programa.

4 MA ✓

1.1.2. Contrato-Programa

Prevê-se celebrar um contrato-programa que englobe a gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, tendo por objetivo assegurar os meios técnicos necessários para que a Sociedade possa conduzir a sua missão. Tratando-se de territórios diversos e complexos do ponto de vista de desenvolvimento da execução das Operações de Reabilitação Urbana (ORU's), os valores apresentados traduzem a afetação de recursos humanos internos, ainda que circunscritos ao intervalo temporal programado para a intervenção, que permita a concretização dos objetivos inscritos nas ORU's.

1.1.3. Cedência de Direito de Superfície

Serão lançados dois concursos públicos com publicidade internacional para celebração de dois contratos de reabilitação urbana, um para parte da Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia, que terá como objeto uma residência de estudantes e outro para parte da Unidade de intervenção do Quarteirão dos Pelames, que inclui uma unidade de alojamento turístico, mediante a constituição de direito superfície sobre os imóveis durante um prazo de 40 anos. Por contrapartida à constituição do direito de superfície, prevê-se que os Parceiros Privados paguem o montante mínimo de 3,5M€, correspondente ao preço base, de acordo com a análise económica efetuada por entidade externa em agosto de 2019.

1.1.4. Venda de Frações

A Sociedade estima conseguir vender em 2020, as restantes duas frações (E e G) do empreendimento “Pátio Luso”, sito no Quarteirão Carlos Alberto no valor global de 290.000€⁸, bem como o total de 191.691€, no âmbito do processo judicial a decorrer referente ao pedido de reversão de expropriação das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames efetuado pelas antigas proprietárias, montante este correspondente a 80% do valor pago àqueles no momento da respetiva expropriação.

⁸ Fração E no valor de 140.000€ e Fração G no valor de 150.000€, conforme deliberado em Ata do Conselho de Administração n.º 1014, de 22 de julho de 2016.



1.1.5. Rendas

Prevê-se que as rendas dos prédios já reabilitados contribuam para o total das receitas a obter em 2020 no montante de 326.793€. Para o respetivo apuramento foi considerado um coeficiente de atualização de 1,005 dos valores das rendas verificados no presente ano.

1. Resultante do primeiro processo de intervenção concluído pela Sociedade, o arrendamento à entidade “Associação Porto Digital” do prédio sito na Rua das Flores será responsável por um rendimento anual de 49.055€;
2. Apesar de não serem renovados os contratos das frações H, P e R reabilitadas pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, das frações B e D do prédio sito na Rua de Miragaia, bem como das duas do prédio sito na Rua Comércio do Porto, prevê-se que a Sociedade mantenha as referidas frações arrendadas no regime de mercado livre, estimando-se por isso para o ano 2020, uma receita total de 46.864€;
3. No âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a Sociedade procedeu até 2019, ao realojamento definitivo de oito agregados familiares que residiam temporariamente em habitações cedidas pela “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.” e pelo Município do Porto, estima-se que em 2020 estes contratos de arrendamento permitam a obtenção de um rendimento/receita de 12.298€;
4. Tendo em consideração as frações em regime de arrendamento de cariz social, pertencentes aos processos de reabilitação das operações A, B, E1, E2, F, G e H pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé encontram-se atualmente arrendados 12 espaços comerciais e 25 habitações, sendo estes responsáveis por um rendimento/receita total estimada para o exercício de 2020 no valor de 127.594€;
5. Encontram-se ainda em curso 4 contratos de arrendamento em regime de arrendamento apoiado, que se estimam venham a representar uma receita para 2020 no valor 8.136€;
6. Prevê-se ainda para o 2º semestre de 2019, a realização de um concurso de arrendamento para 9 frações habitacionais resultantes das operações A, E1,G e H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, dos quais resultará um rendimento/receita de 43.078€.
7. Estão também disponíveis para arrendamento uma fração sito na Rua de Miragaia e nove frações resultantes das operações, C, G e H, o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, que após estarem arrendadas corresponderão a uma receita no valor de 32.733,00€.



8. Associado ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas no Morro da Sé e que se encontram, atualmente, em habitações cedidas pelo Município do Porto, a Sociedade estima que no ano de 2020 possa obter o reembolso das despesas associadas ao mesmo, no valor total de 7.035€.

1.1.6. Prestação de Serviços

Está previsto o recebimento do montante global de 276.839€ associado à celebração de dois contratos de prestação de serviços com Município do Porto, que inclui consultoria a prestar pela Porto Vivo, SRU, no âmbito da execução do projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area”, projeto este que visa refletir sobre modelos de gestão em Sítios Classificados como Património Mundial no quadro da Revisão do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, bem como a consultoria referente à execução da atividade III.7 Programa Estratégico - As Ilhas do Porto: Estratégias específicas para a regeneração habitacional das “Ilhas do Porto”, da candidatura aprovada do Município do Porto no âmbito do NORTE 2020, por força da transferência de competências da DomusSocial, EM para a Porto Vivo, SRU.

1.1.7. Outras Receitas

Nesta rubrica, no total de 5.210€, estão previstas as receitas a receber relativas à emissão de certidões, à realização de vistorias, aos rendimentos financeiros no âmbito da aplicação em depósitos a prazo, bem como outras receitas residuais.

1.2. Orçamento de Despesas

O orçamento atual de despesas correntes é decomposto pelas rubricas relacionadas com o pessoal, com a aquisição de bens e serviços necessários ao funcionamento corrente da Sociedade, com as despesas financeiras associadas ao empréstimo e linha de financiamento em vigor, tais como juros e comissões bancárias, bem como com os impostos a suportar. Será ainda dado destaque à rubrica de investimento a realizar, quer afeto ao processo de reabilitação urbana, quer à aquisição de equipamentos e *software*.





1.2.1. Despesas com Pessoal

A Sociedade estima registar um acréscimo de encargos a suportar com o pessoal em cerca de 293.200€ face ao orçamentado atualmente⁹ para o ano de 2019, conforme sintetizado na Tabela 2, na medida em que, e principalmente:

1. Encontra-se refletida a contratação de prestadores de serviços no âmbito da execução do projeto “Atlas-WH” e da atividade III.7 Programa Estratégico - As Ilhas do Porto: Estratégias específicas para a regeneração habitacional das “Ilhas do Porto”, da candidatura aprovada candidatura do Município do Porto no âmbito do NORTE 2020, no valor de 211.130€;
2. Foi considerada a contratação de dois técnicos superiores para integração na área de recursos humanos e de informática, tendo em consideração as necessidades atuais da empresa, traduzindo-se num encargo anual de 43.940€¹⁰;
3. As medidas aprovadas pelo Conselho de Administração em sede da definição de uma harmonização salarial¹¹, apenas tiveram impacto, em 2019, a partir do mês de setembro, enquanto que no exercício de 2020 as mesmas serão refletidas totalmente;
4. A deliberação do pagamento de ajudas de custos em deslocações ao nível nacional traduzir-se-ão num acréscimo desta rubrica em cerca de 2.700€.

⁹ Tendo em consideração a revisão do orçamento para 2019, aprovada em Assembleia Geral a 30 de setembro de 2019.

¹⁰ Valor calculado de acordo com o seguinte: $1201.48€ * 14 \text{ meses} * 1,2375 * 2 + 4,77€ * 2 * 22 \text{ dias} * 11 \text{ meses}$, encontrando-se excluídos para este total os encargos inerentes a seguros.

¹¹ Traduzindo um acréscimo da massa salarial anual de 75.500€ (valor sem encargos).

Tabela 3: Despesas com Pessoal¹²

Rubrica	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
Pessoal	979.053,00	1.288.677,00	309.624,00	31,6%
Remunerações (Orgãos Sociais, Pessoal nos Quadros, Avenças)	625.006,00	939.577,00	314.571,00	50,3%
Subsídio de Refeição	26.822,00	32.370,00	5.548,00	20,7%
Subsídio de Férias / Natal	97.413,00	107.596,00	10.183,00	10,5%
Abonos (Ajudas de Custos e Outros)	926,00	4.333,00	3.407,00	367,9%
Indemnizações	29.943,00	-	- 29.943,00	-100,0%
Encargos Contributivos	165.930,00	188.984,00	23.054,00	13,9%
Seguros	33.013,00	15.817,00	-17.196,00	-52,1%
Remunerações e Encargos com Estágios	17.872,00	1.466,00	-16.406,00	-91,8%
Total de Despesas	996.925,00	1.290.143,00	293.218,00	29,41%

De referir que estas despesas serão financiadas, principalmente, através das transferências a realizar pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU e com a Porto Vivo, SRU, e no âmbito do Contrato-Programa a celebrar, tendo em consideração a delegação de competências na Porto Vivo, SRU, da gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação (242.356€), conforme exposto na Tabela 4 apresentada seguidamente:

Tabela 4: Fonte de Financiamento das Despesas com Pessoal

Descrição	Fonte de Financiamento			
	Memorando de Entendimento	Contrato Programa ORU's	Receitas Próprias	Total
Pessoal	835.191,00	242.356,00	211.130,00	1.288.677,00
Remunerações e Encargos com Estágios	-	-	1.466,00	1.466,00
Total	835.191,00	242.356,00	212.596,00	1.290.143,00

1.2.2. Despesas com Aquisição de Bens e Serviços

Para o ano de 2020 estima-se um aumento de cerca 155.400€ das despesas a suportar com Aquisição de Bens e Serviços, evidenciado na Tabela 5 apresentada seguidamente:

¹² O valor correspondente a remunerações com a realização de estágios encontra-se espelhado, orçamentalmente, na rubrica económica referente a Transferências.



Tabela 5: Despesas com Aquisição de Bens e Serviços

Rubrica	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
Aquisição de bens	19.501,00	25.580,00	6.079,00	31,2%
Encargos com Instalações	24.829,00	25.214,00	385,00	1,6%
Limpeza e Higiene	35.382,00	35.512,00	130,00	0,4%
Conservação de bens	41.274,00	9.880,00	- 31.394,00	-76,1%
Rendas	47.643,00	37.618,00	-10.025,00	-21,0%
Alugueres de Material Informático	20.155,00	63.656,00	43.501,00	215,8%
Comunicações e Transportes	22.471,00	32.710,00	10.239,00	45,6%
Representação dos Serviços	735,00	735,00	0,00	0,0%
Seguros	11.120,00	5.056,00	-6.064,00	-54,5%
Deslocações e Estadas	2.042,00	8.045,00	6.003,00	294,0%
Estudos, pareceres, projetos e consultoria	108.257,00	96.995,00	-11.262,00	-10,4%
Formação	1.830,00	14.972,00	13.142,00	718,1%
Seminários e Publicidade	29.821,00	36.870,00	7.049,00	23,6%
Vigilância e Segurança	28.537,00	31.309,00	2.772,00	9,7%
Assistência Técnica	20.686,00	37.796,00	17.110,00	82,7%
Outros Serviços Especializados	64.816,00	95.347,00	30.531,00	47,1%
Outros Serviços	13.809,00	90.975,00	77.166,00	558,8%
Total de Despesas	492.908,00	648.270,00	155.362,00	31,52%

Deste modo, importa realçar as rubricas e respetivos encargos com maior expressão nesta variação (superior a uma dezena de milhar):

- Conservação de Bens – a variação negativa justifica-se, principalmente, pelo facto de no ano de 2019 se terem realizado obras de conservação (sem aumento da vida útil dos mesmos) em diversas frações da Sociedade, não se prevendo, por isso, que tais despesas se verifiquem em 2020;
- Aluguer de Material Informático – o aumento prende-se, principalmente, com a renovação e melhoria do atual equipamento informático, tendo em consideração a aquisição de novos programas e a necessidade de resposta do *hardware*. Para este total está compreendido o valor de 15.068€ associado à execução da atividade III.7 Programa Estratégico - As Ilhas do Porto: Estratégias específicas para a regeneração habitacional das “Ilhas do Porto”;
- Estudos, Pareceres, Projetos e Consultoria – a redução das despesas tem em consideração o facto de em 2019 se terem contratado serviços de auditoria, não se prevendo a realização da

MA
u



mesma no ano de 2020. No total encontram-se, além de eventuais serviços jurídicos, os encargos previstos a suportar, principalmente, com o desenvolvimento do projeto “AtlaS-WH” e com a concretização do Plano de Ação Local para Santa Clara;

- d) Formação – o aumento previsto visa a criação de um plano de formação interna, tendo em consideração as principais necessidades evidenciadas pelos diversos serviços;
- e) Assistência Técnica – dado o reforço ao nível de aquisição/locação de *hardware* e *software* realizado no ano de 2019 e previsto a realizar em 2020, espera-se um aumento dos encargos a suportar com a respetiva assistência técnica;
- f) Outros Trabalhos Especializados e Outros Serviços – o aumento verificado nestas duas rubricas reflete, principalmente, a perspetiva de encargos a realizar com escrituras e registos, quer de possíveis transferências de património pelo Município do Porto, quer no âmbito de constituição de escrituras de propriedade horizontal.

1.2.3. Juros de Financiamentos Obtidos

Mantendo o pressuposto de que o pedido de prorrogação para utilização das verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI até 2022 será aprovado¹³, estima-se que, por este financiamento de 10,8M€, a Sociedade suportará no ano de 2020 um encargo total de 80.910€. Para o respetivo cálculo foi assumido que a taxa Euribor aplicável (3 meses) será nula e que serão apenas suportados juros associados ao *spread* praticado (0,735%).

1.2.4. Outros Encargos Financeiros

Tendo em consideração a deliberação de manutenção junto do Millennium BCP da linha de crédito sob a forma de Saldo a Descoberto Autorizado destinado à gestão corrente, no total estimado para 2020, de 1M€, prevê-se que, nesse ano, a Porto Vivo, SRU, suporte encargos financeiros no valor orçamentado de 5.000€ correspondente à estimativa da comissão de gestão a pagar anualmente. A

¹³ Atualmente existe uma prorrogação do prazo para utilização das verbas não utilizadas deste Desembolso até 30 de setembro de 2019, de acordo com a comunicação do IHRU, I.P. recebida a 4 de março do corrente ano.





variação verificada é justificada pelo facto de até setembro de 2019 a Sociedade deter duas linhas de crédito aprovados, uma no total de 2,4M€ e outra de 1,5M€.

Tabela 6: Despesas com Outros Encargos Financeiros

Rubrica	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
Comissões Bancárias (Financiamento)	18.030,00	5.000,00	13.030,00	72,3%
Comissões Bancárias (TPA) ¹⁴	325,00	325,00	-	-
Total de Despesas	18.355,00	5.325,00	13.030,00	-70,99%

1.2.5. Indemnizações

Tendo em consideração os diferentes processos judiciais que se encontram em curso, estima-se que em 2020 possa ser fixada por via judicial a indemnização a pagar solicitada pelo proprietário da parcela 36 pertencente ao Quarteirão das Cardosas, no âmbito de eventuais prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e no decurso, das obras realizadas no interior do quarteirão, no valor de 139.308€, não podendo, perante uma condenação da Sociedade, este total ser solicitado ao Parceiro Privado.

1.2.6. Impostos e Taxas

Para o total de 216.680€ orçamentado como despesas a suportar com Impostos e Taxas contribui, especialmente, o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) a entregar ao Estado (a liquidar no âmbito das prestações de serviços previstas e no decurso de obras de reabilitação, tendo em consideração a inversão do sujeito passivo aplicável neste último caso), bem como o Imposto sobre o Rendimento estimado para o ano de 2019 e que será liquidado em 2020, sendo estas as principais despesas justificativas do acréscimo estimado para esta rubrica, conforme sintetizado na Tabela 7.

¹⁴ Esta rubrica refere-se, principalmente, a comissões a suportar no âmbito de transferências bancárias e de cobrança de receitas através do Terminal de Pagamento Automático (TPA), nomeadamente, vistorias e emissão de certidões. O valor agora estimado corresponde ao montante atualmente orçamentado para o ano de 2019.

Tabela 7: Impostos e Taxas

Descrição	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
IVA Apurado a entregar ao Estado	55.812,00	76.560,00	20.748,00	37,2%
Retenções na Fonte efetuadas por Terceiros	30.851,00	33.538,00	2.687,00	8,7%
IRC e IMI	23.192,00	100.322,00	77.130,00	332,6%
Imposto de Selo	722,00	1.872,00	1.150,00	159,3%
Taxas de justiça e Outras Despesas	3.219,00	4.388,00	1.169,00	36,3%
Total de Despesas	113.796,00	216.680,00	102.884,00	90,41%

1.2.7. Outras Despesas

No âmbito desta rubrica destacam-se as seguintes despesas:

- Inscrição da Porto Vivo, SRU, como membro corporativo do *Urban Land Institute*;
- Pagamento de custas de parte no âmbito do processo judicial que se prevê concluir, nomeadamente, com o antigo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas.

Tabela 8: Outras Despesas

Descrição	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
Rendimentos Financeiros entregues ao Estado	63.782,00	-	- 63.782,00	-100,0%
Quota - Urban Land Institute	5.279,00	5.279,00	-	0,0%
Custas de Parte	20.364,00	4.000,00	-16.364,00	-80,4%
Outras Despesas	3.797,00	2.097,00	-1.700,00	-44,8%
Total de Despesas	93.222,00	11.376,00	-81.846,00	-87,80%

1.2.8. Investimentos em Reabilitação Urbana

No decurso do planeamento do processo de reabilitação urbana, e conforme resumido na tabela 9 a Sociedade estima suportar despesas no ano de 2020 no valor de 3,63M€, dos quais 2,20M€ correspondem a encargos com expropriações/ou vendas forçadas e 1,43M€ são associados ao processo de reabilitação de parcelas que já pertencem ao património da Porto Vivo, SRU.



Tabela 9: Despesas com o Processo de Reabilitação Urbana

Área de Intervenção	Orçamento 2019	Orçamento 2020	Variação	
			Valor	%
Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	190.651,00	775.817,00	585.166,00	306,9%
Operação C	110.088,00	-	-110.088,00	-100,0%
Operação D	50.563,00	775.817,00	725.254,00	1434,4%
Unidade de Alojamento Turístico (Morro da Sé)	4.151,00	10.000,00	5.849,00	140,9%
Residência de Estudantes (Morro da Sé)	22.294,00	100.000,00	77.706,00	348,6%
Quarteirão Carlos Alberto	594.076,00	543.916,00	-50.160,00	-8,4%
Parcela 6	450.000,00	135.750,00	-314.250,00	-69,8%
Parcela 14	23.792,00	202.977,00	179.185,00	753,8%
Empreendimento Pátio Luso	120.284,00	205.189,00	84.905,00	70,6%
Centro Histórico / Santa Clara	-	2.200.000,00	2.200.000,00	-
Total de Despesas	811.172,00	3.629.733,00	2.818.561,00	347,47%

De facto, do levantamento realizado no ano de 2019 relativamente aos prédios do Centro Histórico ainda por reabilitar, foram identificados sete prédios¹⁵ cuja intervenção urbanística é crítica, prevendo-se, por isso, que os mesmos possam ter que ser adquiridos pela Porto Vivo, SRU, por via de expropriação e/ou venda forçada de modo a assegurar tal processo, podendo o respetivo valor atingir os 2,2M€.

Com efeito, trata-se de situações que já foram identificadas no passado, mas cujo processo de reabilitação foi dificultado por diversos condicionalismos, especialmente, por falta de identificação dos proprietários ou por falta de consenso entre os mesmos.

No âmbito da intervenção no património da Sociedade, evidencia-se a execução da Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com concretização da respetiva empreitada, tendo em consideração que se espera que, no curto prazo, seja aprovado o respetivo projeto e que o IHRU aprove a prorrogação do prazo para utilização das verbas não utilizadas do Desembolso do BEI até abril de 2022.

Ainda no âmbito do desenvolvimento do Programa de Reabilitação do Morro da Sé há a destacar o encargo de 110.000€ a suportar com escoramentos, tapamentos e encerramento de vãos das parcelas

¹⁵ Prédios situados na Unidade de Intervenção dos Pelames, na Unidade de Intervenção do Souto, na Unidade de Intervenção da Viela do Anjo e na Unidade de intervenção de S. João.

pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames e que integrarão os prédios a ceder para criação e exploração de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico.

No âmbito do processo de intervenção do Quarteirão Carlos Alberto, já tendo sido chegado a acordo com o inquilino que residia na parcela 14 e esperando-se chegar a acordo com o antigo proprietário da parcela 6 até final do ano de 2019, espera-se que em 2020 sejam iniciadas as respetivas empreitadas, podendo, assim, estas parcelas entrar em processo de arrendamento no ano de 2021 e 2022, respetivamente.

Ainda no mesmo quarteirão, e associadas à reabilitação do empreendimento “Pátio Luso”, há a destacar o pagamento da contrapartida acordada pela realização das obras pelo Parceiro Privado no seguimento da alienação de duas frações, e correspondente a 75% do valor de venda (c/IVA).

Releva-se que estas despesas serão suportadas através das transferências a realizar pelo IHRU e pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, no valor de 1M€ e 139.157€, respetivamente, sendo o remanescente suportado através da aplicação de receitas próprias.

1.2.9. Outros Investimentos

Estima-se que serão suportados encargos com aquisição de *hardware*, *software* e de outros bens no valor de 81.960€, contribuindo para tal, e principalmente, o reforço da infraestrutura de rede da Sociedade, a aquisição de licenças e a instalação de ar condicionado na sede.

1.3. Fonte de Financiamento da Despesa

Tendo em consideração o recurso a diferentes fontes de financiamento para fazer face às despesas a suportar ao longo do exercício de 2020, apresenta-se, no presente ponto, a correspondência entre o tipo de despesa a suportar e a natureza da receita. De acordo com refletido na tabela 10, 63% das despesas serão suportadas através da utilização de receitas próprias, sendo que 37% traduzem o recurso às transferências do Município do Porto e do IHRU.



Tabela 10: Fonte de Financiamento da Despesa¹⁶

Descrição	Fonte de Financiamento			
	Memorando de Entendimento	Contrato Programa ORU's	Receitas Próprias	Total
Despesas com Pessoal	835.191,00	242.356,00	212.596,00	1.290.143,00
Despesas com Aquisição de Bens e Serviços	164.809,00	-	483.461,00	648.270,00
Juros de Financiamentos Obtidos	-	-	80.910,00	80.910,00
Outros Encargos Financeiros	-	-	5.325,00	5.325,00
Indemnizações	-	-	139.308,00	139.308,00
Impostos e Taxas	-	-	216.680,00	216.680,00
Outras Despesas	-	-	11.376,00	11.376,00
Investimentos em Reabilitação Urbana	1.000.000,00	-	2.629.733,00	3.629.733,00
Outros Investimentos	-	-	81.960,00	81.960,00
Total	2.000.000,00	242.356,00	3.861.349,00	6.103.705,00

¹⁶ Não obstante no presente documento estarem evidenciados, isoladamente, os valores a receber do Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento e no âmbito da gestão das ORU's de Campanhã, esta transferência poderá ser formalizada através de um único Contrato-Programa.

IV – PLANO PLURIANUAL 2020 – 2024

AMV



II – PLANO DE ATIVIDADES PARA 2020

1. Orçamento Plurianual 2020 – 2024

O presente capítulo pretende expor a perspetiva para o período de 2020 – 2024¹⁷, quer ao nível do saldo orçamental, quer ao que respeita à situação patrimonial e aos resultados a apurar. Dado o horizonte temporal em causa, importa realçar a limitação das previsões agora apresentadas, no que respeita, principalmente, ao investimento a realizar, porquanto apenas estão traduzidos, financeiramente, os objetivos para o atual património da Sociedade, não estando, assim, incluídos, os investimentos inerentes ao desenvolvimento da missão com a habitação acessível no Porto ou com a gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, por, na presente data, ainda não estar definido o plano de ação para tais ações.

1.1. Demonstrações Orçamentais Previsionais

1.1.1. Receitas

A previsão das receitas apresentadas na Tabela 11 tem por base os seguintes pressupostos:

- A receita no valor de 2M€ a receber do Município do Porto e do IHRU, entre 2019 e 2023, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, montante este inscrito nos respetivos orçamentos;
- O valor de 242.356€ referente ao contrato-programa a celebrar com o Município do Porto, no âmbito da Gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, a receber entre 2020 e 2024 e referente, apenas, à previsão com a afetação de recursos humanos, montante este inscrito no respetivo orçamento;
- Utilização do coeficiente de atualização de rendas de 1,005 para o período de 2020 a 2024 e de uma taxa de ocupação de 80% das novas frações a arrendar no período de 2021 a 2023, inclusive;
- A assinatura de um novo Contrato-Programa com o Município do Porto em 2024;

¹⁷ Tendo em consideração a adoção do SNC-AP pela Porto Vivo, SRU, o horizonte temporal apresentado neste documento é o que consta neste normativo legal.

- A aplicação em depósitos a prazo de 1M€ no ano de 2020, e respetivo vencimento, com uma rentabilidade anual de 0,075%.

Tabela 11: Demonstração Orçamental Previsional – Receitas

Rubrica	Designação	Orçamento 2020			Plano Orçamental Plurianual			
		2019	2020	Soma	2021	2022	2023	2024
	Receita corrente		6.832.890	6.832.890	2.989.696	2.769.046	2.848.841	1.939.042
R1	Receita fiscal		0	0	0	0	0	0
R1.1	Impostos diretos							
R1.2	Impostos indiretos							
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde							
R3	Taxas, multas e outras penalidades							
R4	Rendimentos de propriedade		3.820.508	3.820.508	464.103	515.739	595.499	683.509
R5	Transferências Correntes		2.242.356	2.242.356	2.242.356	2.242.356	2.242.356	1.242.356
R5.1	Administrações Públicas		2.242.356	2.242.356	2.242.356	2.242.356	2.242.356	1.242.356
R5.1.1	Administração Central - Estado							
R5.1.2	Administração Central - Outras entidades		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	
R5.1.3	Segurança Social							
R5.1.4	Administração Regional							
R5.1.5	Administração Local		1.242.356	1.242.356	1.242.356	1.242.356	1.242.356	1.242.356
R5.2	Exterior - UE							
R5.3	Outras			0				
R6	Venda de bens e serviços		577.334	577.334	282.237	9.951	9.986	13.177
R7	Outras receitas correntes		192.692	192.692	1.000	1.000	1.000	0
	Receita capital		0	0	0	0	0	0
R8	Venda de bens de investimento							
R9	Transferências de Capital							
R9.1	Administrações Públicas							
R9.1.1	Administração Central - Estado							
R9.1.2	Administração Central - Outras entidades							
R9.1.3	Segurança Social							
R9.1.4	Administração Regional							
R9.1.5	Administração Local							
R9.2	Exterior - UE							
R9.3	Outras							
R10	Outras receitas de capital							
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos							
	Receita efetiva [1]		6.832.890	6.832.890	2.989.696	2.769.046	2.848.841	1.939.042
	Receita não efetiva [2]		1.000.000	1.000.000	0	0	0	0
R12	Receita com ativos financeiros		1.000.000	1.000.000	0	0	0	0
R13	Receita com passivos financeiros		0	0	0	0	0	0
	Soma [3]=[1]+[2]		7.832.890	7.832.890	2.989.696	2.769.046	2.848.841	1.939.042

1.1.2. Despesas

Para previsão das despesas apresentadas na Tabela 12, contribuíram, principalmente, os seguintes pressupostos:

- A transição, de compromissos por pagar, para 2020, de parte dos salários referentes a dezembro de 2019, e correspondentes a retenções efetuadas e a contribuições para a Segurança Social da responsabilidade dos trabalhadores;
- A não atualização anual da massa salarial, a entrada de dois trabalhadores em 2020 e a saída, neste mesmo ano, de um trabalhador;
- A manutenção, ao longo de todo o período, do nível das aquisições de bens e serviços a suportar em 2020;



- A não consideração de encargos com Segurança Social associada à contratação de trabalhadores independentes;
- A consideração de uma taxa Euribor a 3 meses de 0,836%, correspondente à média da primeira taxa do ano verificada entre 2008 e 2019;
- A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI em 2021 no valor de 4,5M€, tendo em consideração a recuperação do investimento verificada até 2020 com o desenvolvimento do Programa de Ação do Morro da Sé;
- A amortização anual de 540.000€, após 2022, daquele Desembolso.
- O não recurso ao financiamento bancário.

Tabela 12: Demonstração Orçamental Previsional - Despesas

Rubrica	Designação	Orçamento 2020			Plano Orçamental Plurianual			
		2019	2020	Soma	2021	2022	2023	2024
	Despesa corrente	18.657	2.392.012	2.410.669	2.199.663	1.917.346	1.914.028	1.910.827
D1	Despesas com o pessoal	18.657	1.288.677	1.307.334	1.249.047	1.026.122	1.026.122	1.026.122
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	12.672	1.079.543	1.092.215	1.049.561	826.636	826.636	826.636
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais		4.333	4.333	4.333	4.333	4.333	4.333
D1.3	Segurança social	5.985	204.801	210.786	195.153	195.153	195.153	195.153
D2	Aquisição de bens e serviços		648.270	648.270	648.270	648.270	648.270	648.270
D3	Juros e outros encargos		86.235	86.235	123.347	99.193	90.592	82.218
D4	Transferências correntes		8.842	8.842	8.842	8.842	8.842	8.842
D4.1	Administrações Públicas							
D4.1.1	Administração Central - Estado							
D4.1.2	Administração Central - Outras entidades							
D4.1.3	Segurança Social							
D4.1.4	Administração Regional							
D4.1.5	Administração Local							
D4.2	Instituições sem fins lucrativos							
D4.3	Famílias		8.842	8.842	8.842	8.842	8.842	8.842
D4.4	Outras							
D5	Subsídios							
D6	Outras despesas correntes		359.988	359.988	170.157	134.919	140.202	145.375
	Despesa capital	0	3.711.693	3.711.693	997.250	171.070	0	0
D7	Investimento		3.711.693	3.711.693	997.250	171.070		
D8	Transferências de capital	0	0	0	0	0	0	0
D8.1	Administrações Públicas	0	0	0	0	0	0	0
D8.1.1	Administração Central - Estado							
D8.1.2	Administração Central - Outras entidades							
D8.1.3	Segurança Social							
D8.1.4	Administração Regional							
D8.1.5	Administração Local							
D8.2	Instituições sem fins lucrativos							
D8.3	Famílias							
D8.4	Outras							
D9	Outras despesas de capital							
	Despesa efetiva [4]	18.657	6.103.705	6.122.362	3.196.913	2.088.416	1.914.028	1.910.827
	Despesa não efetiva [5]	0	1.000.000	1.000.000	4.500.000	540.000	540.000	540.000
D10	Despesa com ativos financeiros		1.000.000	1.000.000				
D11	Despesa com passivos financeiros				4.500.000	540.000	540.000	540.000
	Despesa total [6]= [4] + [5]	18.657	7.103.705	7.122.362	7.696.913	2.628.416	2.454.028	2.450.827
	Saldo total [3] - [6]	-18.657	729.185	710.528	-4.701.515	158.691	502.904	-511.785
	Saldo global [1] - [4]	-18.657	729.185	710.528	-201.515	698.691	1.042.904	28.215
	Despesa primária	18.657	6.017.470	6.036.127	3.073.566	1.989.223	1.823.436	1.828.609
	Saldo corrente	-18.657	4.440.878	4.422.221	790.033	851.700	934.813	28.215
	Saldo de capital	0	-3.711.693	-3.711.693	-997.250	-171.070	0	1.939.042
	Saldo primário	-18.657	815.420	796.763	-83.870	779.823	1.025.405	110.433

1.2. Plano Plurianual de Investimento

No plano plurianual de investimento estão refletidos os processos de reabilitação que, não obstante, na presente data, contribuirão para valor registado no Ativo Corrente da Sociedade, contribuirão para



a valorização do Ativo Não Corrente assim que os respetivos prédios forem totalmente reabilitados e entrarem no mercado de arrendamento. Deste modo, e conforme se pode verificar, é considerado o investimento realizado e a realizar com vista à reabilitação dos projetos evidenciados seguidamente, não estando incluído o investimento de 2,2M€ associado a expropriações/exercícios de direitos de preferência e/ou venda forçada a realizar, previsivelmente em 2020, bem como eventuais investimentos associados à gestão das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação ou ao desenvolvimento da missão associada à habitação acessível no Porto.

- Reabilitação do Morro da Sé:
 - Criação e exploração de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico: o valor de investimento total apresentado reflete os montantes de aquisição e expropriação das diferentes parcelas que constituirão os empreendimentos, acrescidos de obras realizadas e a realizar no ano de 2020, que permitam, principalmente, assegurar a segurança no respetivo acesso.
 - Programa de Realojamento Definitivo - Operação D: estando asseguradas as receitas que permitam a concretização desta operação, quer através da obtenção de receitas próprias, quer através da utilização do Desembolso IHRU/BEI, é acrescido ao valor das aquisições efetuadas, o valor previsto para a execução da empreitada de reabilitação e demais custos associados, prevendo-se a respetiva conclusão no ano de 2022 e a entrada no processo de arrendamento em 2023.

- Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto:
 - Parcela 6: perspetivando-se que no ano de 2019 seja alcançado um acordo com o antigo proprietário desta parcela, prevê-se que no exercício de 2020 seja iniciada a respetiva empreitada de reabilitação, estando esta parcela disponível para entrar no processo de arrendamento no ano de 2022;
 - Parcela 14: tendo já sido realizado o projeto de arquitetura desta parcela, no ano de 2020 a Sociedade iniciará e concluirá a empreitada de reabilitação, esperando-se que em 2021 sejam obtidos rendimentos associados a rendas.



1.3. Demonstrações Financeiras Previsionais

1.3.1. Balanço

Para a elaboração do Balanço previsional para o período de 2020 – 2024 foram assumidos, principalmente, os seguintes pressupostos:

- A passagem para propriedades de investimentos dos prédios que entrarão em mercado de arrendamento (evidenciados anteriormente), com depreciação anual a uma taxa de 2% sobre o valor do edifício (vida útil de 50 anos), correspondente este a 75% do valor de aquisição e reabilitação;
- A passagem para propriedades de investimento dos prédios que constituirão a Unidade de Alojamento Turístico e a Residência de Estudantes, sem depreciação, tendo em consideração que está em causa a cedência de direito de superfície;
- A constituição de 5% de reserva sobre o valor do resultado líquido positivo obtido no ano anterior;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor anual de 4,5M€ em 2021 e de 0,54M€ a partir do ano de 2022, de acordo com o contratualizado;
- O registo em Rendimentos Diferidos do valor pago pelos Parceiros Privados a resultar dos Contratos de Reabilitação Urbana a celebrar para a criação da Unidade de Alojamento Turístico e da Residência de Estudantes no Morro da Sé, deduzido de 1/40 anualmente, correspondente esta dedução a 87.500€;

Tabela 14: Balanço Previsional 2020 – 2024

Rubricas	Datas				
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Ativo					
Ativo não Corrente					
Ativos fixos tangíveis	53.654	30.565	7.477	-	-
Propriedades de investimento	8.885.546	9.020.474	9.819.938	12.083.044	11.930.086
Ativos Intangíveis	50.244	41.297	32.349	23.402	14.455
Outros ativos financeiros	219	326	433	540	647
	8.989.663	9.092.662	9.860.197	12.106.986	11.945.188
Ativo Corrente					
Inventários	4.517.115	5.308.125	4.697.137	2.273.597	2.273.597
Estado e Outros Entes Públicos	33.538	35.436	39.214	44.576	52.549
Outras contas a receber	147.100	147.100	-	-	-
Diferimentos	26.867	26.867	26.867	26.867	26.867
Caixa e depósitos bancários	6.300.755	1.599.240	1.757.931	2.260.835	1.749.050
	11.025.375	7.116.768	6.521.149	4.605.875	4.102.063
Total do Ativo	20.015.038	16.209.430	16.381.346	16.712.861	16.047.251
Património Líquido e Passivo					
Património Líquido					
Património/Capital	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
Reservas	75.540	108.260	144.015	184.991	229.102
Resultados Transitados	-1.265.098	-643.429	35.928	814.473	1.652.568
Resultado Líquido do Período	654.388	715.113	819.521	882.205	51.484
Total do Património Líquido	5.464.830	6.179.944	6.999.464	7.881.669	7.933.154
Passivo					
Passivo não Corrente					
Financiamentos obtidos	10.800.000	6.300.000	5.760.000	5.220.000	4.680.000
	10.800.000	6.300.000	5.760.000	5.220.000	4.680.000
Passivo Corrente					
Estado e outros entes públicos	85.669	90.451	98.673	103.609	38.191
Outras Contas a Pagar	209.387	275.360	242.730	307.957	276.447
Diferimentos	3.455.152	3.363.675	3.280.477	3.199.623	3.119.455
	3.750.208	3.729.486	3.621.882	3.611.192	3.434.097
Total do Passivo	14.550.208	10.029.486	9.381.882	8.831.192	8.114.097
Total do Património Líquido e do Passivo	20.015.038	16.209.430	16.381.346	16.712.861	16.047.251



1.3.2. Demonstração de Resultados

Para a elaboração da Demonstração de Resultados previsional para o período de 2020 – 2024 foram assumidos, principalmente, e além dos critérios evidenciados nos pontos das receitas e despesas plurianuais, os seguintes pressupostos:

- Contabilização anual do rendimento de 87.500€ referente a 1/40 do valor pago pelos Parceiros Privados pela cedência direito de superfície de parcelas que constituirão a Residência de Estudantes e a Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé;
- Cálculo do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas tendo em consideração o seguinte:
 - Tributações autónomas no valor estimado de 2.230€;
 - Consideração para cálculo da matéria coletável de apenas 30% do resultado antes do imposto, tendo em consideração a dedução de prejuízos apurados em anos anteriores;
 - Aplicação de uma taxa de 21% à matéria coletável;
 - Aplicação de uma taxa de 1% ao resultado antes de imposto, associado à derrama;
- A realização de uma permuta com um Parceiro Privado no ano de 2020, correspondente à venda do prédio pertencente à Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, pelo valor de 147.100€, com entrega à Sociedade de duas frações habitacionais no exercício de 2022, montante este a registar em propriedades de investimento, tendo em consideração o objetivo de entrada no mercado de arrendamento a preços acessíveis;

Tabela 15: Demonstração de Resultados Previsional 2020 – 2024

Rendimentos e Gastos	Datas				
	2020	2021	2022	2023	2024
Vendas	630.791	1.500	1.500	1.500	1.500
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2.242.356	2.242.356	2.242.356	2.242.356	1.242.356
Variação nos inventários da produção	137.711	791.010	180.670	-2.423.540	-
Trabalhos para a própria entidade	3.095.495	260.540	-	2.423.540	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-2.200.000	-	-	-	-
Fornecimentos e serviços externos	-2.373.634	-1.985.192	-841.990	-661.320	-661.320
Gastos com o pessoal	-1.060.564	-1.009.138	-1.009.138	-1.009.138	-1.009.138
Outros rendimentos e ganhos	641.025	780.073	610.309	690.069	778.079
Outros gastos e perdas	-182.078	-42.770	-42.770	-42.770	-42.770
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	931.102	1.038.379	1.140.937	1.220.897	308.707
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-137.616	-141.524	-155.606	-176.347	-168.870
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	793.486	896.855	985.331	1.044.350	139.837
Juros e rendimentos similares obtidos	750	-	-	-	-
Juros e gastos similares suportados	-85.910	-123.022	-98.868	-90.267	-81.893
Resultado antes de impostos	708.326	773.833	886.463	954.083	57.944
Imposto sobre o rendimento do período	-53.938	-58.720	-66.942	-71.878	-6.460
Resultado líquido do período	654.388	715.113	819.521	882.205	51.484





O Conselho de Administração

Pedro Baganha

Presidente do Conselho de Administração

Ricardo Valente

Vogal do Conselho de Administração

Raquel Maia

Vogal do Conselho de Administração

V – PARECER DO FISCAL ÚNICO

11



A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, is located in the bottom right corner of the page.

Parecer do Fiscal Único
relativo aos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024 da
Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Introdução

Nos termos do disposto na alínea j) do nº 6 do artigo 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, e na alínea j) do artigo 20º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A (adiante designada por Porto Vivo SRU), procedemos, na qualidade de Fiscal Único desta Sociedade, à apreciação dos Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024, que compreendem o Plano de Atividades, as Demonstrações Orçamentais Previsionais, o Plano Plurianual de Investimentos e as Demonstrações Financeiras Previsionais.

Responsabilidades

É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação e apresentação de Instrumentos de Gestão Previsional e a divulgação dos pressupostos em que as previsões neles incluídas se baseiam. Estes Instrumentos de Gestão Previsional são preparados nos termos exigidos pelo artigo 42º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.

A nossa responsabilidade consiste em (i) avaliar a razoabilidade dos pressupostos utilizados na preparação dos Instrumentos de Gestão Previsional; (ii) verificar se os Instrumentos de Gestão Previsional foram preparados de acordo com os pressupostos; e (iii) concluir sobre se a apresentação dos Instrumentos de Gestão Previsional é adequada, e emitir o respetivo parecer.

Âmbito

O nosso trabalho foi efetuado de acordo com a Norma Internacional de Trabalhos de Garantia de Fiabilidade 3400 (ISAE 3400) – Exame de Informação Financeira Prospetiva e nas demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e consistiu:

- a) principalmente, em indagações e procedimentos analíticos destinados a rever:
 - a fiabilidade das asserções constantes da informação previsional;
 - a adequação das políticas contabilísticas adotadas, tendo em conta as circunstâncias e a consistência da sua aplicação;
 - a adequação da apresentação da informação previsional.

- b) na verificação das previsões constantes dos documentos em análise, com o objetivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.



Entendemos que o trabalho efetuado proporciona uma base aceitável para a emissão do presente parecer sobre os instrumentos de gestão previsional.

Parecer

Baseado na nossa avaliação da prova que suporta os pressupostos, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que esses pressupostos não proporcionam uma base aceitável para as previsões contidas nos Instrumentos de Gestão Previsional da Entidade acima indicados. Além disso, em nossa opinião, as demonstrações financeiras prospetivas estão devidamente preparadas com base nos pressupostos e apresentadas numa base consistente com as políticas contabilísticas normalmente adotadas pela Entidade, de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas adotado em Portugal.

Devemos contudo advertir que, frequentemente, os acontecimentos futuros não ocorrem da forma esperada, pelo que os resultados reais serão provavelmente diferentes dos previstos e as variações poderão ser materialmente relevantes.

Ênfases

Sem afetar o parecer expresso no capítulo anterior, chamamos a atenção para os seguintes factos:

1. O modelo de projeções financeiras que suporta os Instrumentos de Gestão Previsional em apreciação tem por base as previsões financeiras para o período findo em 31 de dezembro de 2019, cuja execução poderá ter impacto ao nível da receita e despesa estimada, da situação patrimonial e dos resultados das operações projetados para 2020.
2. A previsão de tesouraria da Entidade, que se estima apresentará um saldo positivo no período findo em 31 de dezembro de 2020, depende significativamente da obtenção de receitas ainda não confirmadas, nomeadamente da verba a receber pela cedência de direitos de superfície, no âmbito de concursos públicos de reabilitação urbana do Morro da Sé, a lançar, que se estima ascenderá a 3.500.000€.
3. Conforme referido no plano de atividades, a prossecução das ações que se encontram em fase de arranque, previstas nos eixos estratégicos definidos, irá implicar diversos investimentos que não se encontram estimados e refletidos no orçamento em análise, em virtude de não estar disponível, à data, a informação necessária para o efeito. Também ao nível das despesas, pelo motivo exposto, o orçamento não inclui todos os montantes de despesa decorrentes das atividades previstas no âmbito da execução da missão associada à habitação a custos acessíveis.

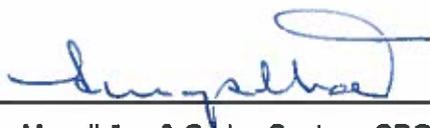


ANTÓNIO MAGALHÃES & CARLOS SANTOS

Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Inscrita na Lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53
Registada na CMVM com o n.º 20161396
Contribuinte n.º 502 138 394

4. O orçamento para 2020 inclui uma despesa com indemnizações, no valor de 139.308€. Estando em curso diversos processos judiciais contra a Entidade, entende o Conselho de Administração que este valor reflete a melhor estimativa face à informação à data disponível e à apreciação dos processos efetuada pelo departamento jurídico.

Porto, 10 de outubro de 2019



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

