

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

1º TRIMESTRE 2022



**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO
ORÇAMENTAL
1º TRIMESTRE 2022**

**APROVADO EM CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO**

PORTO VIVO, SRU

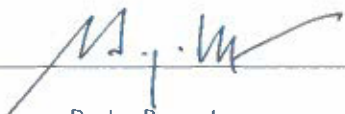
SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.

RUA MOUZINHO DA SILVEIRA, N.º 208 A 214

4050-417 PORTO

PORTO, 3 DE MAIO DE 2022

O Conselho de Administração



Pedro Baganha

Presidente do Conselho de Administração



Raquel Maia

Vice presidente do Conselho de Administração



Ricardo Valente

Vogal do Conselho de Administração



Índice

Introdução	11
I. Identidade Organizacional	13
Identidade Organizacional.....	15
II. Relatório de Atividades	17
1. Eixos Estratégicos de Atividade.....	19
2. [E1] Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	19
3. [E2] Operações de Reabilitação Urbana Campanhã - Estação e Corujeira	28
4. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	36
5. [E4] Projeto "Ilhas" da cidade	39
6. Indicadores de Eficácia	42
III. Outras Informações	47
1. Balanço Social a 31 de março de 2022.....	49
IV. Relatório de Contas.....	51
1. Sumário	53
2. Situação Patrimonial.....	54
2.1. Ativo	54
2.1.1. Ativo Não Corrente	54
2.1.2. Ativo Corrente.....	55
2.1.2.1. Inventários.....	56
2.1.2.2. Outras Contas a Receber	56
2.1.2.3. Caixa e Depósitos Bancários	56
2.2. Passivo.....	57
2.2.1. Passivo Não Corrente	57
2.2.2. Passivo Corrente	58
3. Apuramento de Resultados	60
3.1. Rendimentos	60
3.1.1. Prestações de Serviços	60

3.1.2.	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos.....	61
3.1.3.	Varição nos Inventários da Produção.....	61
3.1.4.	Outros Rendimentos.....	62
3.2.	Gastos	62
3.2.1.	Fornecimentos e Serviços Externos	62
3.2.2.	Gastos com o Pessoal	64
3.2.3.	Outros Gastos.....	64
3.2.4.	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização.....	65
3.2.5.	Juros e Gastos Similares Suportados.....	65
4.	Execução Orçamental	67
4.1.	Saldo Orçamental.....	67
4.1.1.	Receitas.....	68
4.1.2.	Despesas.....	68
4.1.3.	Caixa e Depósitos Bancários	69
5.	Indicadores de Eficiência do Contrato Programa.....	70
V.	Demonstrações Financeiras	71

Índice de tabelas

Tabela 1: Comparação de empreendimentos turísticos com 2021	21
Tabela 2: Frações de comércio, serviços e habitação no CH de propriedade da Porto Vivo, SRU ou na sua gestão	24
Tabela 3: N.º de sessões e de alunos participantes no projeto “Porto, Património Mundial”	24
Tabela 4: Processos recebidos da DMU/CMP	25
Tabela 5: Indicadores de Eficácia	42
Tabela 6: Indicadores E1	43
Tabela 7: Indicadores E2	44
Tabela 8: Indicadores E3	45
Tabela 9: Indicadores E4	46
Tabela 10: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre	46
Tabela 11: N.º de colaboradores por UO.....	50
Tabela 12: Balanço Sintético.....	54



Tabela 13: Ativo	54
Tabela 14: Ativo não corrente	55
Tabela 15: Ativo Corrente	55
Tabela 16: Inventários	56
Tabela 17: Caixa e Depósitos Bancários	57
Tabela 18: Passivo	57
Tabela 19: Passivo Não Corrente	58
Tabela 20: Passivo Corrente	59
Tabela 21: Demonstração dos Resultados	60
Tabela 22: Prestação de Serviços	61
Tabela 23: Outros Rendimentos	62
Tabela 24: Fornecimento e Serviços Externos	63
Tabela 25: Gastos com o Pessoal	64
Tabela 26: Gastos em Propriedades de Investimento	65
Tabela 27: Juros e Gastos Similares Suportados	66
Tabela 28: Saldo Orçamental	68
Tabela 29: Indicadores de Eficiência	70
Tabela 30: Balanço	73
Tabela 31: Demonstrações de Resultados	74

Índice de gráficos

Gráfico 1: N.º de direitos de preferência e valor das transações	20
Gráfico 2: Registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos	21
Gráfico 3: N.º de alvarás de obras e de utilização emitidos até finais de março de 2022	22
Gráfico 4: N.º de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 1º trimestre de 2022	23
Gráfico 5: N.º de fogos por tipologia, até março de 2022	23

Índice de figuras

Figura 1: ARU do Centro Histórico do Porto	19
Figura 2: N.º de edifícios em ruína e mau estado de conservação	22
Figura 3: Dashboard	31
Figura 4: Unidades patrimoniais	36
Figura 5: Organograma	49
Figura 6: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	53

Figura 7: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários .69



Lista de abreviaturas

- AIIA** - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa
- ANP** - Associação Nacional de Proprietários
- APANP** - Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal
- APPII** - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
- ARU** - Área de Reabilitação Urbana
- BEI** - Banco Europeu de Investimento
- B2R** - *Build-to-rent*
- CCP** - Código dos Contratos Públicos
- CHP** - Centro Histórico do Porto
- CHPPM** - Centro Histórico do Porto, Património Mundial
- CMP** - Câmara Municipal do Porto
- COVID-19** - Coronavírus SARS-CoV-2
- CPMP** - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto
- DGPC** - Direção Geral do Património Cultural
- DMU** - Direção Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto
- DRCN** - Direção Regional de Cultura do Norte
- ELH** - Estratégia Local da Habitação
- FEUP** - Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- IEFP** - Instituto de Emprego e Formação Profissional
- IHRU** - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- INE** - Instituto Nacional de Estatística
- IRC** - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
- MIPIM** - Exposição Marché International des Professionels de l'IMmobilier
- ORU** - Operação de Reabilitação Urbana
- PcS** - Programa Municipal Porto com Sentido
- PDM** - Plano Diretor Municipal

PERU – Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PM – Património Mundial

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

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

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGPD – Regulamento Geral de Proteção de Dados

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TI – Tecnologias de Informação

UI – Unidade de Intervenção

UO – Unidade Orgânica



Introdução

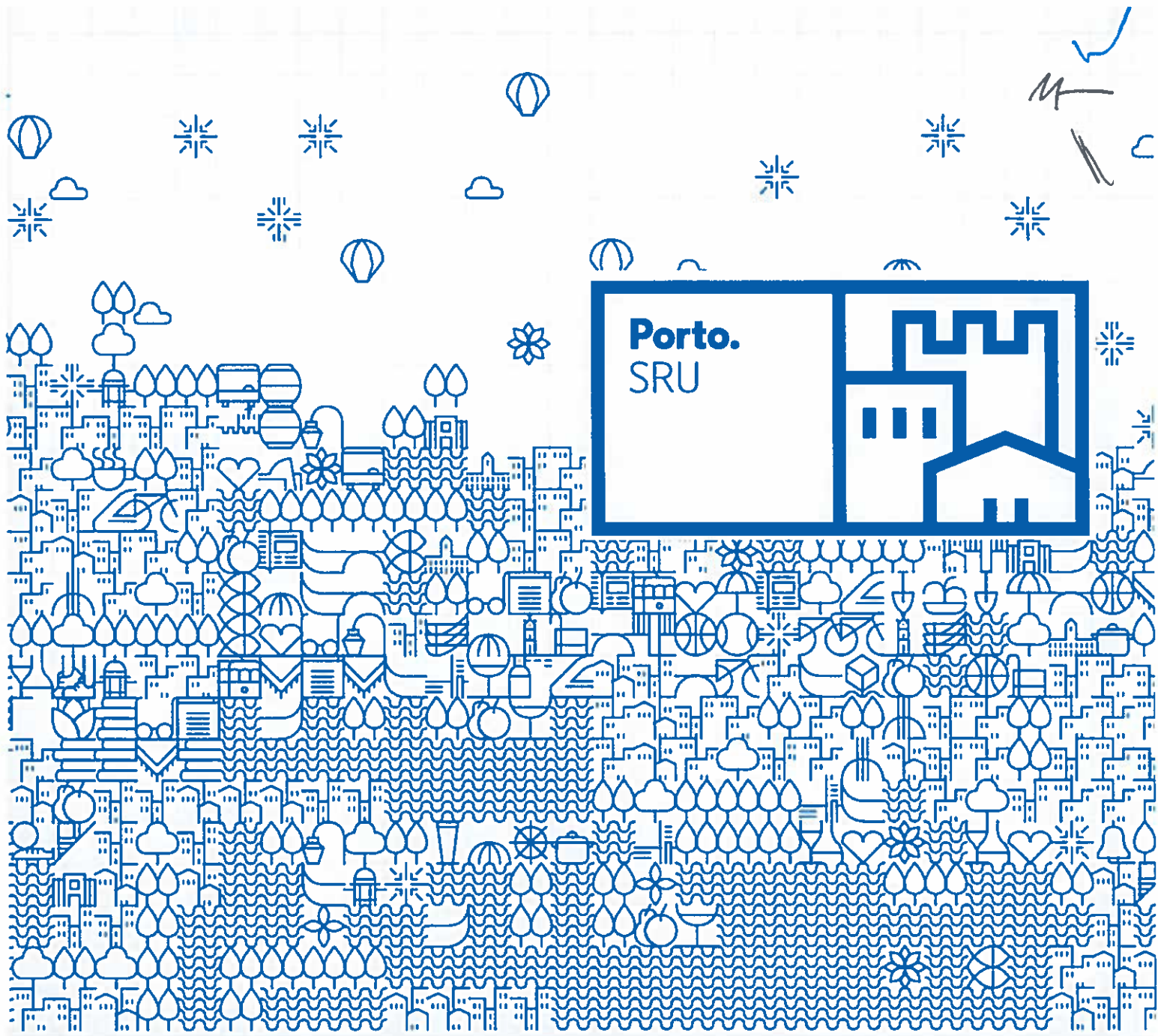
A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual.

Como empresa municipal, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 22.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto relatórios trimestrais de execução orçamental.

Assim, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU apresenta o relatório trimestral de execução orçamental referente ao 1º trimestre de 2022 que se estrutura nos Instrumentos de Gestão Previsional 2022-2026, considerando os quatro Eixos Estratégicos ali definidos:

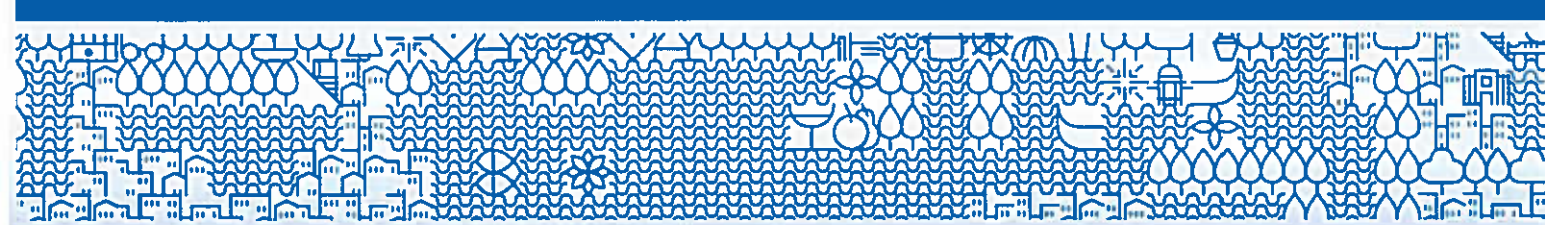
- [E1] - Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico
- [E2] – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira
- [E3] – Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis
- [E4] – Projeto “Ilhas da Cidade”

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



01

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL



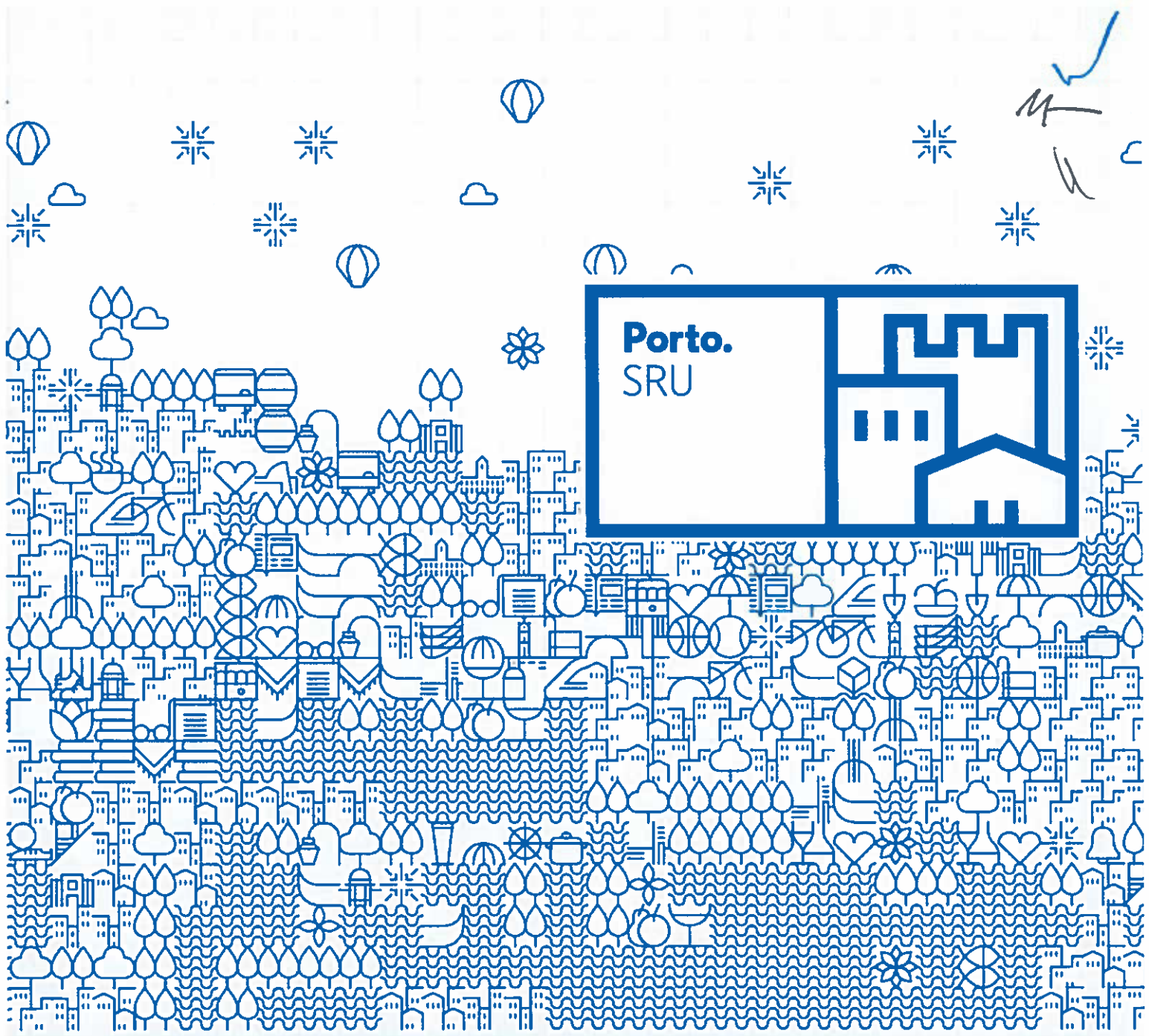


Identidade Organizacional

Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, definem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados, bem como, da coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor. Compete-lhe ainda promover a reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “ilhas da cidade.”

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

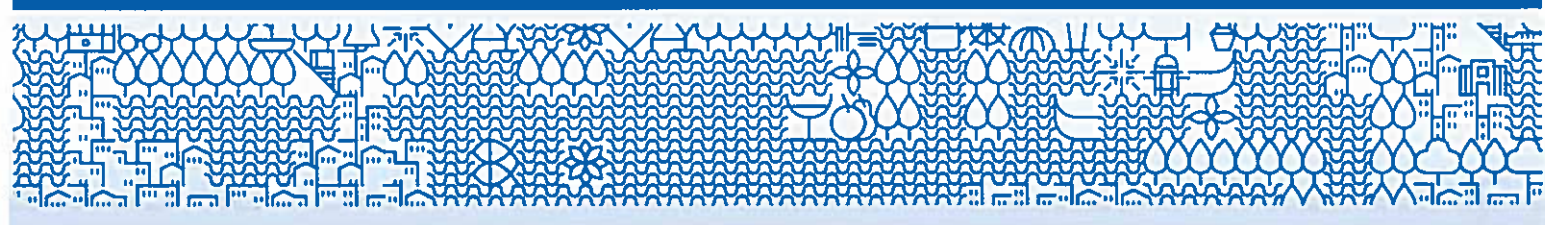
Neste contexto, a Porto Vivo, SRU, em estreito alinhamento com as orientações estratégicas definidas pelo Município do Porto, designadamente através do Contrato-Programa, promoveu um conjunto de atividades previstas para o período em análise, que se passarão a sumariar no capítulo seguinte.



Porto.
SRU

02

RELATÓRIO DE ATIVIDADES





1. Eixos Estratégicos de Atividade

Em 2022, para concretizar a missão da Sociedade, demos continuidade à definição dos quatro eixos estratégicos apresentando-se, de seguida, o ponto de situação de cada um no final do 1.º trimestre de 2022.

2. [E1] Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Em 2021 a Porto Vivo, SRU, concluiu a elaboração do novo Plano de Gestão e Sustentabilidade, que em 2022 irá ser submetido à aprovação da UNESCO. Realizou ainda um Relatório de Monitorização e Avaliação da ORU do CHP, a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Ambos os documentos foram já aprovados na reunião extraordinária do Executivo Municipal de 28/03/2022.



Figura 1: ARU do Centro Histórico do Porto

Tanto o Plano de Gestão como a ARU do CHPPM identificam como uma das zonas críticas parte da área da operação de Santa Clara, e para a qual se tem vindo a desenvolver diversos trabalhos com vista à delimitação de uma Unidade de Intervenção, a qual irá contribuir para uma profunda transformação, com a reabilitação do edificado, do espaço público, dos terrenos devolutos em zonas ajardinadas de lazer e de convivialidade e, da melhoria das acessibilidades. Pretende-se assim transformar Santa Clara num local de excelência, para viver, trabalhar e socializar em harmonia com a natureza e com o património de grande valor que o envolve.

Outra das operações identificadas no Plano de Gestão e na ARU é a operação do Morro da Sé, que contou já com dois programas para a sua regeneração urbana:

(Handwritten marks)

- Indicador 2: registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos

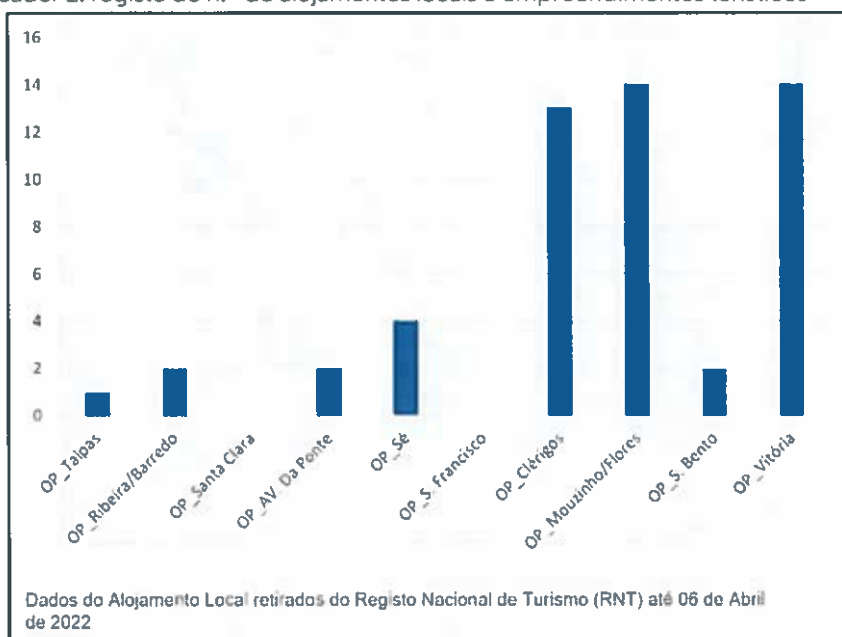


Gráfico 2: Registo do n.º de alojamentos locais e empreendimentos turísticos

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	
Até 2021	2022 (1º Trimestre)
12	1*
Sé Catedral Hotel 4, sito na OP_S. Bento	
*Dados dos Empreendimento Turísticos retirados do Registo Nacional de Turismo (RNT) até 06 de Abril de 2022	

Tabela 1: Comparação de empreendimentos turísticos com 2021

- Indicador 3: n.º de edifícios em ruína e mau estado de conservação

Foram iniciadas o preenchimento de 83 fichas de prédios privados no ORU do CHPPM, com ou sem documento estratégico. A planta que se segue, inclui os prédios públicos afetos à RE e à UAT também em mau estado ou ruína.

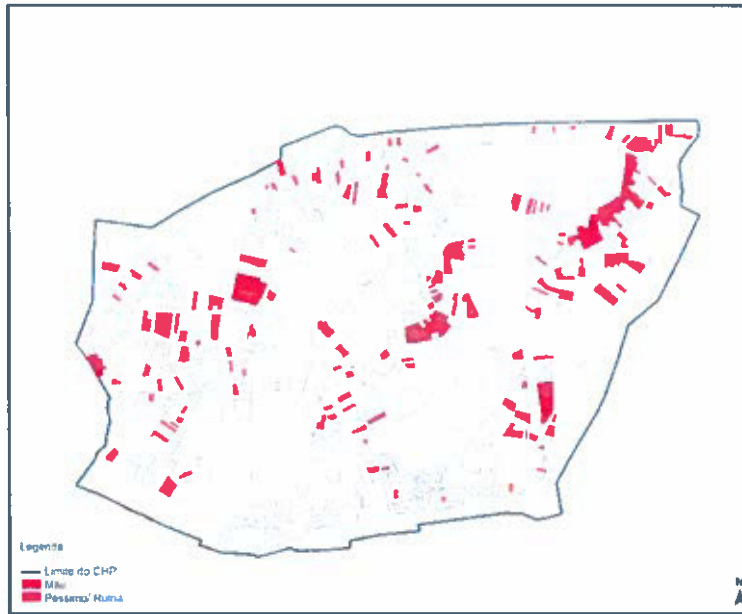


Figura 2: N.º de edifícios em ruína e mau estado de conservação

- Indicador 4: n.º de alvarás de obras e de utilização emitidos até finais de março de 2022;

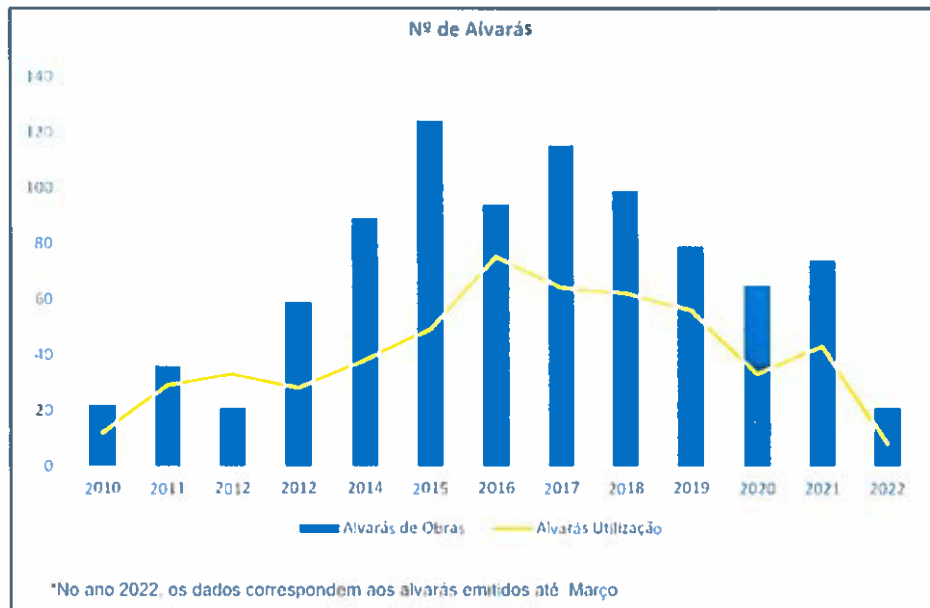


Gráfico 3: N.º de alvarás de obras e de utilização emitidos até finais de março de 2022

M
u

- Indicador 5: nº de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 1º trimestre de 2022;

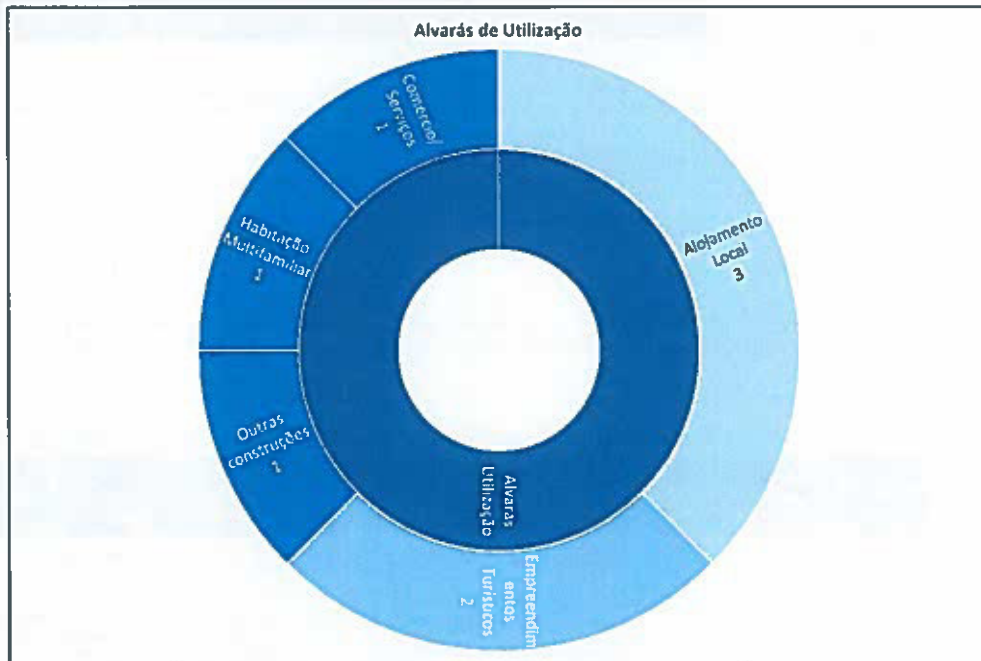


Gráfico 4: Nº de alvarás de utilização de acordo com os respetivos usos emitidos no 1º trimestre de 2022

- Indicador 6: nº de fogos por tipologia, até março de 2022

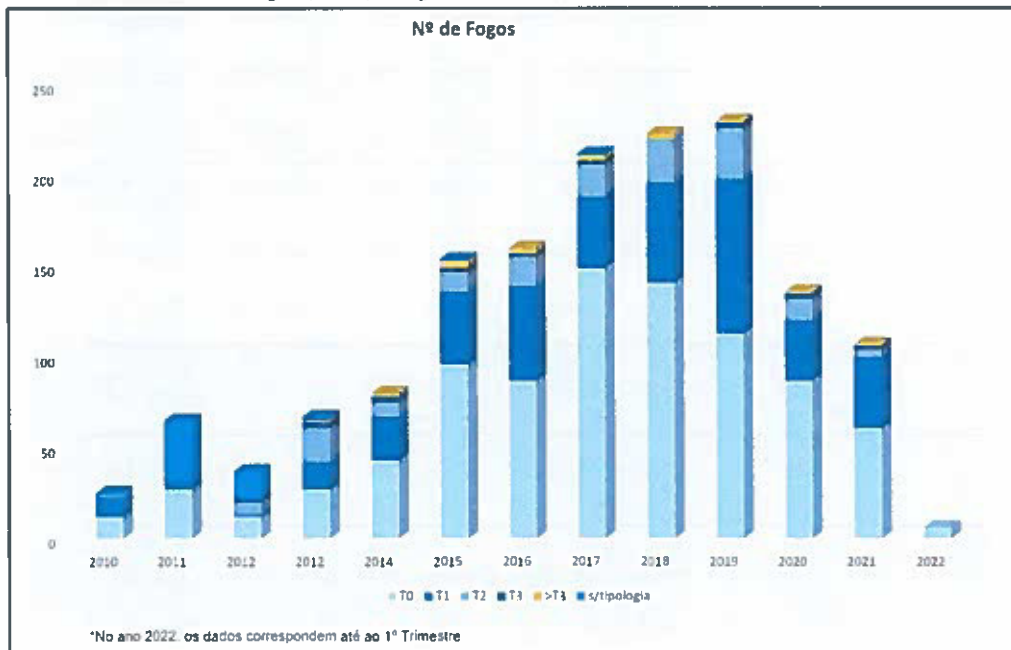


Gráfico 5: N.º de fogos por tipologia, até março de 2022

- Indicador 7: investimento privado (tem por base as estimativas orçamentais) até março de 2022
No 1º trimestre de 2022 o investimento privado de acordo com as estimativas orçamentais apresentadas nos processos urbanísticos foi de 1.338.161€.

- Indicador 8: frações de comércio, serviços e habitação no CH de propriedade da Porto Vivo, SRU ou na sua gestão

	Uso	Arrendadas	Em concurso ou devolutas	Obra
Frações da Porto Vivo, SRU	Comércio /Serviços	12	5 em concurso	4
Frações da Porto Vivo, SRU	Habitação	56		14
Frações da CMP, gestão da PV	Habitação	22	3 devolutas	
Frações PcS na gestão da PV	Habitação	4		

Tabela 2: Frações de comércio, serviços e habitação no CH de propriedade da Porto Vivo, SRU ou na sua gestão

- Indicador 9: nº de sessões e de alunos participantes no projeto “Porto, Património Mundial”

Nome do estabelecimento de ensino	Ano de escolaridade e Turma	Total de alunos	Data da sessão 1	Horário da sessão 1	Data da sessão 2	Horário da sessão 2	Data da sessão 3	Estação do AdC
De Leonardo Coimbra Filho	6º ano	16	10/02/2022	10h25 às 11h20	17/02/2022	10h25/10h30	10/03/2022	Museu da Cidade Casa Guerra Junqueiro
Colégio Luso-Francês	6º ano, turma B	25	22/02/2022	10h00-11h00	22/03/2022	10h00	21/04/2022	Museu da Cidade Casa Guerra Junqueiro
Colégio Luso-Francês	6º ano, turma D	26	22/02/2022	10h00-11h00	22/03/2022	10h00	20/04/2022	Museu da Cidade Extensão do Douro
Colégio Luso-Francês	6º ano, turma A	26	22/02/2022	11h00-12h00	20/04/2022	14h30	22/03/2022	Museu da Cidade Extensão do Douro
Colégio Luso-Francês	6º ano, turma C	25	22/02/2022	11h00-12h00	22/04/2022	14h30	22/03/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Escola Eugénio de Andrade	5º ano, turma E	23	08/02/2022	11h00-12h00	09/04/2022	14h30	19/04/2022	Museu da Cidade Extensão do Douro
Escola Ramalho Ortigão	6º ano, turma B	20	09/02/2022	14h30	16/02/2022	10h00	23/02/2022	Museu da Cidade Casa Guerra Junqueiro
Ramalho Ortigão	6º C	20	24/02/2022	14h30	10/03/2022	14h30	24/03/2022	Museu da Cidade Casa Guerra Junqueiro
Escola EB/S Leonardo Coimbra	5º ano	20	08/02/2022	10h25	23/02/2022	10h00	16/03/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Academia de Música de Costa Cabral	6º ano Turma A	21	31/01/2022	11h45-12h30	11/03/2022	10h00	25/03/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Academia de Música de Costa Cabral	6º ano Turma B	20	31/01/2022	10h00-11h00	11/03/2022	14h00	25/03/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Escola Ensino Básico Ramalho Ortigão	6º A	18	17/02/2022	10h30 às 11h30	02/03/2022	14h30	16/03/2022	SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
Escola Básica Ramalho Ortigão	6º D	20	17/02/2022	11h30 às 12h30	23/02/2022	14h30	30/03/2022	SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
Escola Básica e Secundária Fontes Pereira de Melo	6º B.F	27	24/02/2022	10h30 às 11h20	10/03/2022	10h00	24/03/2022	SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
Escola Básica e Secundária Carolina Michaëlis	5º CC	25	08/03/2022	9h50	15/03/2022	10h00	29/03/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Escola Básica e Secundária Maria João	6º D	21	17/03/2022	10h00	03/04/2022	14h30	28/04/2022	Museu da Cidade Casa do Infante
Esplanata António Nobre	5º	13	09/03/2022	14h30	29/03/2022	14h30	16/04/2022	Museu da Cidade Extensão do Douro
Escola Carolina Michaëlis	6º de Esplanada, Turma Cc	24	24/02/2022	9h50	23/03/2022	10h00	21/04/2022	Museu da Cidade Extensão do Douro

Tabela 3. Nº de sessões e de alunos participantes no projeto “Porto, Património Mundial”



b) Identificação dos edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH

Foram identificados os prédios em mau estado e ruína na ORU do CHP, mapeados e produzidas fichas com a informação disponível.

Iniciou-se a identificação de alguns proprietários, sendo esta uma tarefa complexa, em virtude dos procedimentos a ter em conta com a proteção de dados.

c) Dar cumprimento à Ordem de Serviço n.º I/156565/19/CMP, informando os processos recebidos da DMU/CMP, relativos às operações urbanísticas de imóveis localizados em unidades de intervenção com documento estratégico aprovado

No 1º trimestre foram rececionados 16 processos para apreciação e enviada a informação de resposta à DMU dentro do prazo previsto (prazo máximo 10 dias)

Tabela 4: Processos recebidos da DMU/CMP

VE00003-202201	NUD/935/2022/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 91-97	S Domingos
VE00007-202201	NUD/2244/2022/CMP	Rua de S. João, 86 a 88 / R. dos Mercadores, 121 - frações G	São João
VE00060-202201	NUD/5019/2022/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 134 a 138	Sementeira
VE01957-202201	NUF/1032901/2021/CMP	Quarteirão D. João I	D. João I
VE00122-202201	NUD/35665/2022/CMP	Rua D. Hugo, nº 15	D. Hugo
VE00277-202202	NUD/92852/2022/CMP	Rua de Mouzinho da Silveira 82 e 84 e Rua de S. João, 97, 99 e 99A	Fátima Inglesa
VE00286-202202	NUD/96244/2022/CMP	Rua de Ferreira Borges, 84 a 88 / Rua de Sousa Viterbo, 89 a 93	Ferreira Borges
VE00309-202202	NUD/1001801022/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 222/226	Porto Vivo
VE00310-202202	NUD/104970/2022/CMP	Rua das Flores, 38, 40, 42	S. Domingos
VE00330-202202	NUD/1082842021/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 99-103	S. Domingos
VE00469-202203	NUD/141300/2022/CMP	Rua da Banharia, 137 e Vela do Anjo, 2	Vela do Anjo
VE00520-202203	NUD/162884/2022/CMP	Rua de Mouzinho da Silveira, 134 a 138	Sementeira
VE00331-202203	NUD/3107135/2022/CMP	Rua Escura, 43 a 45	Pelames
VE00539-202203	NUD/166353/2022/CMP	Rua de Sá da Bandeira, 1 a 3	Imperial
VE00610-202203	NUD/191275/2022/CMP	Rua da Assunção, 19/21 e Rua de Trás, 138/142	ARU-CHP
VE00623-202203	NUD/192574/2022/CMP	Rua das Flores, 248 e 250	Martins Alho

d) Participar em ações de comunicação e de valorização, promovidas por Municípios, Redes, ou outras Organizações, nacionais e internacionais, relativas ao Património Mundial

Neste período destacam-se como ações de comunicação:

- Nove (9) sessões no âmbito do projeto Porto a Património Mundial, envolvendo 65 alunos do 6º ano.



- Exposição “Centro Histórico do Porto é Património Mundial há 25 anos e tem um novo Plano de Gestão e Sustentabilidade” no âmbito do Dia Nacional dos Centros Históricos. A organização do Palácio das Artes estima o nº de 2.343 visitantes nesse dia.



- Visita ao CH de 17 estudantes franceses do 3º ano de licenciatura em geografia e planeamento da Universidade Albi, França.



- Preparação da apresentação efetuada pela gestora do Bem, Dr.ª Cristina Guimarães, no Ciclo de Conferências, promovido pela Universidade de Coimbra, para alunos de Turismo, Património e Território.



2) Iniciar o processo de reabilitação da unidade de intervenção de Santa Clara

Um dos grandes objetivos para 2022, é iniciar-se o processo reabilitação da unidade de intervenção de Santa Clara, cuja aprovação da proposta de delimitação deverá ocorrer no 1º semestre de 2022, e cujos projetos estruturantes e conjunto de ações deverão iniciar no corrente ano e se irão estender até finais de 2027.

Neste 1º trimestre foi dada continuidade à elaboração do documento de proposta a submeter à aprovação em reunião de Câmara.

3) Concluir o programa de reabilitação urbana do Morro da Sé

- Promover a Reabilitação da Residência de Estudantes

Foi estabelecida uma carta de intenções entre o Município do Porto, a Porto Vivo, SRU e a Universidade do Porto, visando o envolvimento conjunto na concretização do projeto “Criação de Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis no Morro da Sé” que tem como objetivo proporcionar uma oferta qualificada de alojamento dirigido à população universitária nacional e internacional. Na carta de intenções está previsto que a Porto Vivo, SRU irá alienar ao Município do Porto os imóveis destinados à Residência de Estudantes. Para a concretização deste projeto torna-se necessário promover a reabilitação dos prédios destinados à Residência de Estudantes.

No sentido de assegurar meios de financiamento, nos termos previstos no Aviso n.º 01/C02-106/2022 do Plano de Recuperação e Resiliência, foi preparada e apresentada uma Manifestação de Interesse ao Programa de Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis.

A Agência Nacional Erasmus+ Educação e Formação, após avaliação das Manifestações de Interesse apresentadas, selecionou a proposta da Residência de Estudantes do Morro da Sé para passar à fase 2 do processo de implementação do financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), cujo processo de candidatura decorrerá na segunda quinzena do mês de abril.

Promover a alienação (consulta pública) da Unidade de Alojamento Turístico

No âmbito do programa de reabilitação urbana do Morro da Sé foram redesenhados os procedimentos para lançamento de concurso tendo em vista a execução da reabilitação dos 4 edifícios destinados à Unidade de Alojamento Turístico, que permitirão resolver a questão deste conjunto de edificado, que se tem vindo a degradar e a prejudicar a zona em que se insere. Estes procedimentos estão em fase de validação das respetivas condições técnicas e jurídicas.

Prevê-se que até ao final do próximo trimestre seja aberto um concurso público com publicitação internacional para a celebração de um contrato de reabilitação urbana para este conjunto de edifícios que fazem parte do quarteirão dos Pelames.

3. [E2] Operações de Reabilitação Urbana Campanhã -Estação e Corujeira

1. ORU Campanhã-Estação e ORU Corujeira

A Porto Vivo SRU, entidade gestora da ORU de Campanhã-Estação da Corujeira, desenvolveu o levantamento do edificado, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – "PERU".

Os PERU de Campanhã-Estação e da Corujeira apontam para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização do território das ARU de Campanhã-Estação e da Corujeira.

As constantes mutações, características da dinâmica territorial, requerem uma permanente monitorização da evolução da circunstância local e a consequente revisão, de forma sistemática, dos princípios de atuação pré-definidos, em articulação quer com o PERU, quer com o PDM, ou outros instrumentos que o justifiquem.

O objetivo elencado na definição da ORU de Campanhã-Estação e da Corujeira: "desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU de Campanhã-Estação e da Corujeira", tem por base os seguintes pressupostos:

Campanhã-Estação

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



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

Corujeira

- f) 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;
- g) Promover a interação territorial, socioeconómica e cultural com a restante cidade, anulando efeitos de segregação espacial e de estigmatização;
- h) Atrair atividades económicas, sociais e culturais, criando um novo polo funcional;
- i) Envolver os atores locais em torno de uma estratégia de atuação clara e fomentar complementaridades e sinergias entre as intervenções.

O cumprimento destes pressupostos só poderá ser quantificável ao longo de vários anos após a aplicação das ações, acompanhado de uma monitorização regular e de uma constante atualização dos mecanismos e princípios de ação.

É possível, no entanto, identificar sinais representativos de uma evolução favorável, manifestados de múltiplas formas e em diferentes intervenientes do território.

Considera-se, portanto, que os objetivos estão a ser cumpridos, podendo ser identificadas alterações favoráveis no território, quer a nível social, na consciencialização global da implementação das ações, quer na manifestação de interesse das intervenientes públicos e privados no território, quer no número crescente dos processos de reabilitação do edificado degradado existente.

Importa mencionar que, embora os objetivos supracitados para as ORU de Campanhã-Estação sejam diferentes da Corujeira, as atividades e a monitorização são idênticas, visando a reabilitação do edificado em mau estado de conservação.

a) Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU de Campanhã-Estação e Corujeira

A execução desta atividade consistiu no contacto direto com os proprietários dos edifícios em mau estado de conservação ou ruína. Foram dados a conhecer os diversos benefícios e programas de incentivo à reabilitação, bem como, apoio logístico e informação adicional para a resolução de procedimentos logísticos, intermediando o processo com outras entidades (CM Porto, Proteção Civil, Junta de Freguesia, Construtores, ...). O contributo direto, para a cidade, manifesta-se no número de edifícios que iniciam o processo de reabilitação. Indiretamente reflete-se na divulgação sobre o desenvolvimento local, que gera uma ideia de futuro para a ARU de Campanhã-Estação, contribuindo para a comunicação de outros programas geridos pela Porto-Vivo, nomeadamente sobre o "Porto com Sentido".

W

Durante este trimestre foram realizadas três reuniões com proprietários que se encontram em diferentes fases do processo de reabilitação.

Paralelamente, foram identificados 54 proprietários, para iniciar o processo de vistoria e reunião de indução à reabilitação.

b) Acompanhar a execução dos projetos estruturantes e intervenções no espaço público

Este acompanhamento foi feito in loco e junto das entidades envolvidas no desenvolvimento dos projetos, nomeadamente a Ação Social e a GO Porto. Permiteu atualizar um cronograma de monitorização das intervenções.

c) Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado dos edifícios em mau estado de conservação e ruína

A atualização do diagnóstico elaborado durante o 1º trimestre de 2022, cujo levantamento inicial tinha sido concluído no final do ano de 2021, incidiu na correção de dados incorretos, no levantamento de algumas parcelas em falta e na monitorização de edifícios que já se encontrariam em obra ou em processo de licenciamento, visando validar ou atualizar o estado de conservação previamente atribuído.

Com a execução desta atividade, verifica-se um total 3665 de edifícios levantados (valores cumulativos), entre os quais, 57 encontram-se em obras.

d) Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas

A monitorização das transições de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu, na elaboração do relatório trimestral, verificar que foram transacionados 50 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio de 2.289€/m² e 41 imóveis na ARU da Corujeira, com um valor médio de 1.491€/m².

e) Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico

Foi elaborado um comparativo entre os dois documentos para avaliar os pontos comuns, quer no cruzamento das diversas ações que abrangem a mesma área, quer na constatação de ações



incompatíveis. Como base neste comparativo, realizaram-se consultas regulares na CMP promovendo a articulação do PERU com o PDM.

f) Realizar as ações constantes no plano de comunicação

O plano de comunicação prevê a realização de várias atividades, localizadas temporalmente através de um cronograma de ação e em articulação com os objetivos gerais e com a definição do público-alvo. Assim sendo prevê-se que as diferentes atividades decorram de acordo com o calendário pré-definido.

A presença da Porto Vivo no “MIPPIM”, um dos maiores eventos de imobiliário da Europa, em Cannes, é uma ação no âmbito do plano de comunicação que é transversal a todos os eixos elencados à Gestão das Operações de Reabilitação Urbana.

A importância da realização do Plano de Comunicação reflete-se tanto na captação de investimentos, como na sedimentação dos atuais moradores e atração de novas famílias, ou na criação de uma imagem positiva e reforço das vontades pessoais e institucionais, na renovação/reabilitação deste território.



Figura 3: Dashboard

2. Projeto "Ilhas da Lomba"

1) Gerir, monitorizar e acompanhar o processo de candidatura ao Programa 1º Direito, cujo estudo foi elaborado no ano de 2021, no âmbito do Programa AIIA

O objetivo incide sobre melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, contribuindo para o reforço da atividade residencial, nomeadamente a da Lomba, que apresenta graves problemas habitacionais, de salubridade pública, degradação e abandono do edificado e a conseqüente necessidade de requalificação do edificado.

Tendo em consideração que se trata da intervenção em seis ilhas desta zona, nomeadamente, Lourenço 5, Travessa da Lomba 41, Lourenço 43, Vera Cruz 46 A, Vera Cruz 36-42 e Vera Cruz 26, estima-se que o processo de reabilitação se prolongue até ao período de 2026, com a realização das respetivas empreitadas, sendo o ano de 2022 distinguido pelo investimento a realizar com as respetivas aquisições.

a) Identificação dos proprietários e Inquilinos de todas as casas pertencentes às 6 Ilhas

Foi realizada a identificação dos proprietários das 6 Ilhas, bem como dos seus inquilinos. Foram ainda efetuadas reuniões com os proprietários com o objetivo de aferir a disponibilidade para negociar os imóveis.

b) Realização da avaliação das casas das Ilhas por perito oficial do Ministério da Justiça

Foi solicitada uma avaliação das casas das ilhas a um perito oficial do Ministério da Justiça, que está a ser realizada em estrita colaboração com a Porto Vivo, para que possa ser aferido um valor justo pelos imóveis em causa.

c) Elaboração das peças processuais relativas ao concurso para realização do projeto de arquitetura e especialidades

Esta a ser realizado um documento para elaboração de um concurso de projeto de arquitetura e especialidades.

As peças processuais são compostas por vários elementos nomeadamente, valores de honorários, prazos de execução, critérios de seleção, entre outros.

d) Recolha dos elementos necessários para submissão de candidatura no âmbito do PRR

Todos os elementos necessários para submissão de candidatura no âmbito do PRR estão a ser elencados e trabalhados de forma a formalizar a candidatura.

[Handwritten signature]



3. Unidades Patrimoniais - Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo, SRU

Na sequência do aumento de capital ocorrido durante 2021, resultam as propostas relativas às Unidades Patrimoniais, que integraram o património da empresa e cujo âmbito consistiu na caracterização dos imóveis e na elaboração de estudos prévios e modelos de intervenção com vista à reabilitação dos mesmos.

Nesse sentido e tendo em vista o objetivo, foram realizadas as seguintes atividades no 1º trimestre/2022:

a) Elaborar o levantamento arquitetónico e realizar um estudo de viabilidade para as Unidades Patrimoniais

Consistiu na elaboração de um conjunto de elementos desenhados e escritos que visaram propor uma volumetria construtiva para os edifícios, bem como para a sua tipologia e função, originando uma certificação camarária que garanta a viabilidade da proposta.

Desta forma pode oferecer-se aos eventuais parceiros, uma garantia sobre a possibilidade construtiva, garantindo uma correta interpretação das necessidades da cidade, quer a nível construtivo, quer a nível social.

O objetivo da reabilitação dos edifícios será sempre aumentar a oferta de habitação acessível para a cidade.

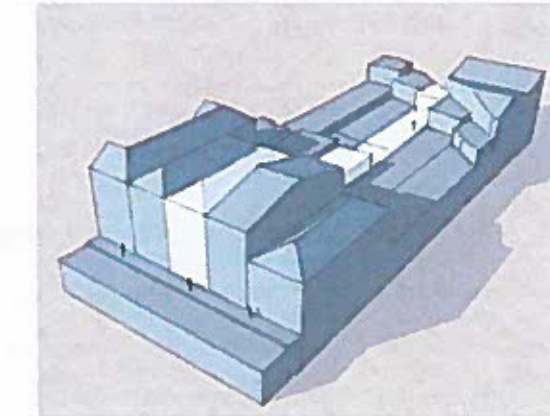
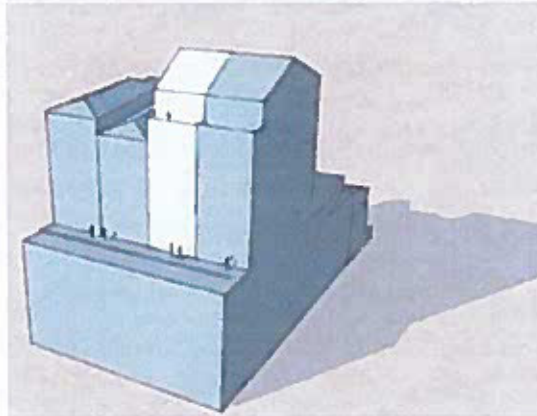
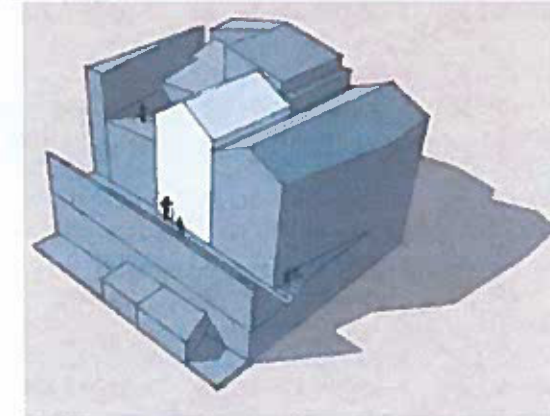
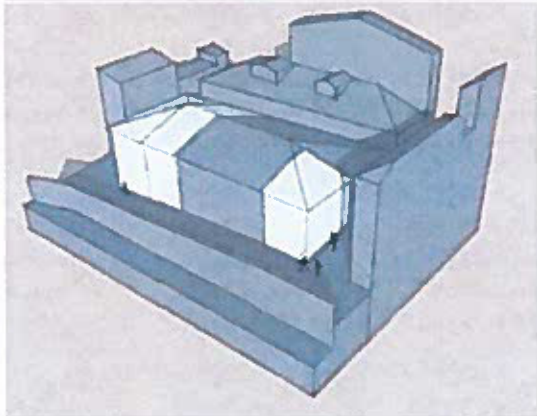
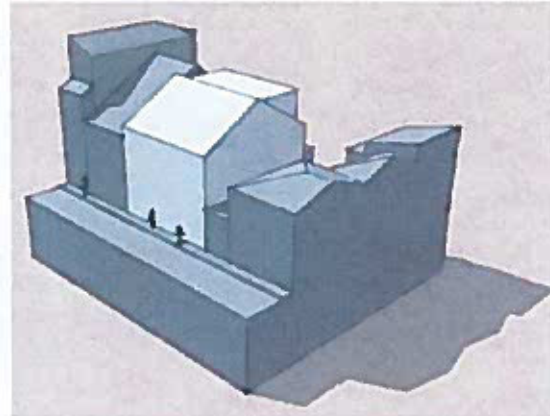
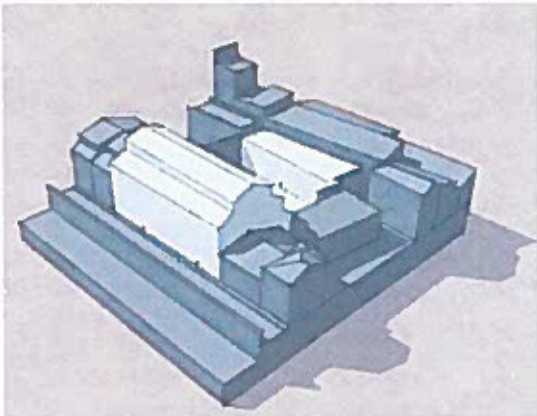
b) Realizar modelo de parcerias, com possíveis investidores, visando a reabilitação das Unidades Patrimoniais

Implica a consulta de promotores privados para realização de parcerias, que em conjunto com o investimento público, possam viabilizar um modelo de negócio sustentável com benefícios para a população da cidade do Porto.

c) Acompanhar e validar o estudo prévio relativo à proposta de reabilitação

Os projetos de estudo prévio verteram na submissão de um pedido de Parecer Prévio Não Vinculativo, relativamente às propostas apresentadas para as Unidades Patrimoniais.

A aprovação camarária garantirá uma validação oficial relativamente aos projetos apresentados, nomeadamente sobre a capacidade construtiva, alinhamentos, função.



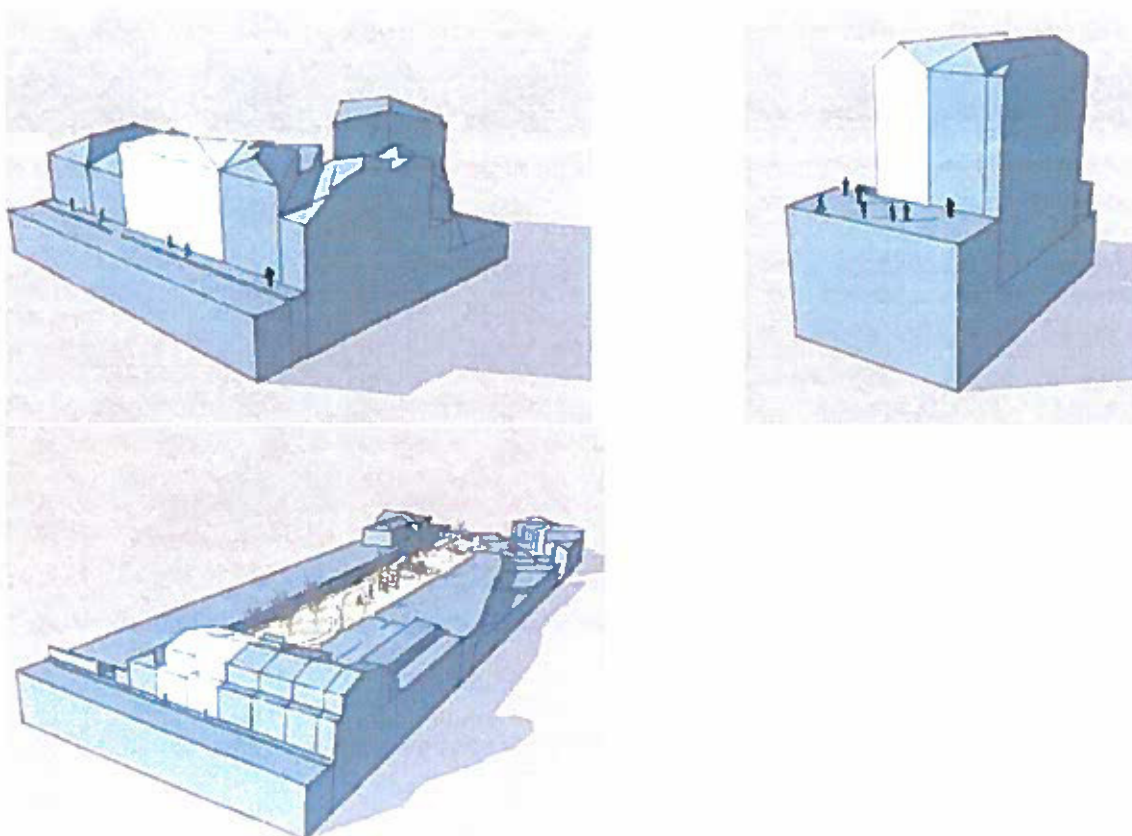


Figura 4: Unidades patrimoniais

4. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

Uma das apostas do Município do Porto é a promoção de soluções habitacionais destinadas a agregados habitacionais com rendimentos intermédios que, não se enquadrando no regime de arrendamento apoiado, também não estão habilitados financeiramente a suportar as rendas praticadas no mercado livre. A Porto Vivo, SRU, de acordo com os respetivos estatutos, é a entidade que tem por missão concretizar a política municipal de reabilitação urbana, bem como a política municipal de promoção de habitação ao abrigo do regime de arrendamento acessível.

1. Gerir o cadastro de bens imóveis

A gestão e rentabilização dos imóveis assenta e depende duma eficaz gestão do cadastro de bens imóveis. Estes podem provir de três fontes: propriedade inicial da Porto Vivo, SRU (PV), imóveis respeitantes ao Programa Municipal "Porto com Sentido" (PcS), imóveis cuja gestão foi transferida do Município para a empresa (GPV) e aqueles que integraram o aumento de capital em espécie (AC).

A gestão do cadastro dos bens imóveis é um processo dinâmico, compreendendo e integrando um elevado número de atividades e tarefas de natureza diversificada.



2. Promover e realizar concursos de arrendamento das habitações sob a gestão da Porto Vivo, SRU

Na sequência da abertura, a 21 de dezembro de 2021, do 11º Concurso de Arrendamento e Subarrendamento de oito (8) habitações, cujo prazo de submissão de candidaturas decorreu entre 21 de dezembro de 2021 e terminou a 9 de janeiro de 2022, foram rececionadas 229 candidaturas, das quais foram validadas 177.

O sorteio, ocorrido a 3 de fevereiro, devido a falha do servidor onde está alojada a plataforma eletrónica dos concursos, foi objeto de repetição a 8 de fevereiro.

Todos os contratos de arrendamento foram outorgados, após sorteio, entre 18 e 25 de fevereiro.

A 30 de março, foi submetida ao Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, proposta de abertura do 13º Concurso de Subarrendamento de sete (7) Habitações a Rendas Acessíveis, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", cujo prazo decorrerá entre 7 e 26 de abril.

As últimas habitações deste conjunto de sete (7) foram disponibilizadas a 24 de março, tendo assim possibilitado que se procedesse à abertura do mesmo ao 10º dia dessa disponibilização.

3. Promover e realizar concursos de subarrendamento, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido"

No 11º Concurso de Arrendamento e Subarrendamento de 8 Habitações, foram lançadas seis (6) habitações do Programa Municipal "Porto com Sentido".

No decurso do 1º trimestre de 2022 procedeu-se à abertura de um procedimento de Manifestação de Interesse de 4 Habitações de tipologias T3 e T4, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", que decorreu de 2 a 16 de fevereiro.

Decorridos 10 dias após o termo do prazo, ou seja, após 16 de fevereiro, lançou-se o 12º Concurso de Interessados para Atribuição de três (3) Habitações a Rendas Acessíveis, cujo prazo decorreu entre 4 e 11 de março. Ao 9º dia do decurso deste prazo, ou seja, a 24 de março, realizou-se o respetivo sorteio. Os contratos serão outorgados a 12 de abril, portanto após 13 dias da data de realização do sorteio.

Em 5 de janeiro realizou-se o sorteio do 10º Concurso de Interessados para Atribuição de uma (1) Habitação, cujo prazo de apresentação de candidaturas decorreu entre 3 e 10 de dezembro de 2021. Assim, o sorteio ocorreu 16 dias após o encerramento do prazo para apresentação das candidaturas. A outorga do contrato de subarrendamento ocorreu a 25 de janeiro, decorridos que foram 13 dias após a data do sorteio.

4. Abertura de Concurso Público para Arrendamento Não Habitacional de cinco (5) Estabelecimentos Comerciais/Serviços da propriedade da Porto Vivo, SRU, devolutos e disponíveis para arrendamento

No final do mês de março foi submetida ao Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, proposta de abertura do 1º Concurso Público para Arrendamento Não Habitacional de cinco (5) Estabelecimentos Comerciais/Serviços da propriedade da Porto Vivo, SRU, devolutos e disponíveis para arrendamento.

Com efeito, por decisão estratégica e conjuntural, de acordo com o impacto negativo que a situação pandémica provocou no pequeno comércio local, o Conselho de Administração da empresa entendeu ser este o momento mais adequado para a disponibilização no mercado de arrendamento não habitacional dos espaços referidos, procurando promover, ainda que em escala reduzida, um relançamento do pequeno comércio no Centro Histórico da cidade do Porto.

De acordo com o Programa de Concurso aprovado, a Porto Vivo, SRU coloca assim no mercado de arrendamento não habitacional cinco (5) estabelecimentos comerciais/serviços por um valor base de licitação da renda mensal inferior ao praticado no mercado de arrendamento não habitacional tradicional.

A atribuição dos imóveis em regime de arrendamento não habitacional, será efetuada por ato público de abertura das propostas, perante o júri para o efeito nomeado pelo Conselho de Administração. O prazo de apresentação das candidaturas decorrerá entre 5 e 30 de abril.

5. Desenvolver instrumentos inovadores de novas áreas de negócio

No período em apreço, continuou a implementação do 1º Concurso Porto com Sentido - Build to Rent, que carece ainda de alguns desenvolvimentos e melhorias, tendo a sua operacionalização implicado uma ampla divulgação e um intenso contacto com os diversos promotores e investidores do mercado, e ainda o desenho e ajustamento da aplicação informática de suporte à gestão de candidaturas.

O programa tem sido bem acolhido pelos investidores que o encaram como uma oportunidade de diversificar o negócio num contexto de maior segurança.

No entanto, os investidores têm apontado algumas dificuldades nomeadamente no que se refere à limitação das operações às ARU bem como o prazo de término deste primeiro concurso, em maio. Internamente, apesar dos inúmeros esforços, a maior dificuldade tem sido conseguir concretizar candidaturas considerando a forte preponderância que o mercado da venda assume na cidade/país.

Foram realizadas 15 reuniões com potenciais investidores que permitiram dar a conhecer o Programa B2R e aferir do interesse do mesmo. Foi recebida uma candidatura de cinco (5) frações e desencadeada a respetiva análise e visita, de forma a afinar os procedimentos. Entretanto a referida candidatura reduziu para uma (1) fração, por força da venda das demais.

6. Gerir atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do programa 'Porto com Sentido'

Foi dada continuidade à gestão do Programa Porto com Sentido - proprietários - mantendo como objetivos a captação de imóveis para o programa, mormente através da intensificação de contactos com proprietários e imobiliárias. De igual modo foi assegurada a gestão corrente eficaz, capaz de dar resposta às necessidades e solicitações dos proprietários com candidaturas submetidas e/ou com contratos de arrendamento celebrados.

Ao longo deste trimestre foi detetada uma maior diversidade de imóveis recebidos nas candidaturas e foi efetuado um esforço com vista a uma gestão de contratos de arrendamento mais próxima do GRA.

No primeiro trimestre de 2022 deram entrada 18 novas candidaturas, foram submetidas a decisão para adjudicação 11 tendo sido celebrados dois (2) acordos e sete (7) contratos de arrendamento.

No decorrer deste período foram realizados contactos e reuniões de apresentação do Programa a 22 imobiliárias e realizados cerca de 100 contactos com proprietários com imóveis para arrendamento adequados ao Programa, os quais foram informados da existência do Programa Porto com Sentido e apresentado o Programa aos que solicitaram conhecer melhor os seus requisitos e benefícios.

Realizaram-se contactos com a APEGAC - Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios no sentido de dar a conhecer o Programa Porto com Sentido e de o poder divulgar junto dos associados desta entidade. Foram desencadeados os formalismos necessários com vista à celebração de um protocolo com a APEGAC. De igual modo foi promovido o contacto com a APPC - Associação Portuguesa de Projetistas e Consultores tendo sido feita a apresentação do Programa e solicitada a sua divulgação junto dos associados.

5. [E4] Projeto "Ilhas" da cidade

A reabilitação das habitações localizadas nas denominadas "ilhas" da cidade faz parte do objeto social da sociedade e assumiu um enfoque especial com a cessão parcial da posição contratual "Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas - Mandato 2019-2021", celebrado com o Município do Porto, da DomusSocial para a Porto Vivo, SRU, o que permitiu a execução da atividade "III.7. Programa Estratégico "As Ilhas do Porto": estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas" do Porto", aprovada no quadro da candidatura ao aviso do Portugal 2020 - Abordagem Integrada para a Inclusão Ativa, NORTE-07-4234-FSE-000012 (AIIA).

A execução desta atividade implica, na sua maioria, a realização de trabalho de campo, quer sejam levantamentos espaciais, do edificado, quer sejam levantamentos sociais e outros contactos interpersoais. Atendendo a que os contatos com a população estiveram limitados, a execução da maior parte das



atividades do AIIA, desde 2020, foi em larga medida, prejudicada pela situação de pandemia. Nesse contexto, a Comissão Diretiva do Programa Operacional Regional do Norte 2020, prorrogou no início de março, o término do projeto até 30 de junho de 2022 com vista a permitir um nível de execução mais consentâneo com os objetivos propostos.

Assim, em termos dos objetivos e atividades para este trimestre destacam-se:

a) Produção e elaboração dos materiais de divulgação e prestar apoio à operacionalização do projeto da Lomba:

Foi dado início à sistematização de conteúdos (textos técnicos, gráficos, fotos, etc) com vista a dar origem à publicação sobre as Ilhas do Porto integrada no Programa Estratégico "As Ilhas do Porto"; de igual modo foi contratada uma designer e foi assegurado o levantamento fotográfico profissional das Ilhas da Lomba e outras, bem como produzidas imagens 3D das propostas de reabilitação. Foi definida a produção de material adicional, preparados os respetivos conteúdos, nomeadamente uma brochura e material de merchandising para vir a utilizar quer na divulgação ampla do atendimento no âmbito do 1.º Direito, quer no evento final do programa AIIA em que se enquadra esta atividade das Ilhas do Porto.

Ao nível do apoio ao projeto da Lomba, tem vindo a ser discutidos e acordados alguns entendimentos para a viabilização da candidatura bem como preparados e ultimados diversos elementos instrutórios necessários à mesma.

Ilha na Rua de S. Victor – existente e proposta





b) Desenvolver estudos adicionais sobre as ilhas da UI Lomba já levantadas para aferir da possibilidade de eventuais candidaturas ao abrigo do 1.º Direito:

A este propósito têm sido efetuados estudos mais aprofundados para algumas ilhas em articulação direta com a Direção Municipal de Urbanismo (ex. na Lomba, Vera Cruz, 53A, Vera Cruz, 23 A, Travessa da Lomba, 28, Travessa da Lomba 3, Rua da Lomba, 85; na Rua Gomes Freire; e nas Antas, Antas, 224(1), Antas, 224(2), Travessa das Antas, 202-210) encontrando-se em curso os contactos com os proprietários para se averiguar da possibilidade de intervenção dos mesmos ou eventual aquisição por parte da Porto Vivo, SRU.

c) Acompanhamento de todos os pedidos de proprietários privados e ilhas da cidade para eventual submissão de candidaturas ao 1.º Direito:

Neste período, foram resgatadas três candidaturas que haviam sido submetidas em novembro de 2021 ao IHRU, I.P. no âmbito do 1.º Direito, por força da publicitação do aviso no âmbito do PRR; foram preparadas as candidaturas de privados para ilhas e de beneficiários diretos para as suas próprias habitações.

A 5 de novembro de 2021 foi submetido ao IHRU o processo de candidatura ao 1º direito, para a reabilitação das ilhas localizadas na rua de S. Vítor, 172, Travessa das Antas, 52 e rua do Campo Alegre, 422, no valor de 2.812.843,38 €. De seguida, no início de dezembro, com republicação a 27 do mesmo mês, foi publicado o “Aviso de publicitação do Investimento RE-CO2-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da Componente 02 – Habitação, do Programa de Recuperação e Resiliência”, nos termos do qual o apoio à reabilitação passa a comparticipação não reembolsável, e introduz outros requisitos na instrução das candidaturas, o que implicou que esta sociedade tivesse que solicitar o resgate das candidaturas apresentadas e a instrução de novas nos termos do aviso.

Neste trimestre foram sendo preparadas as candidaturas de privados para as Ilhas: S. Victor, 172; Campo Alegre, 442, e Antas, 52; tendo sido também iniciadas as candidaturas de beneficiários diretos para a casa 9 no Bairro Herculano e para a casa na Rua Pedro Hispano, 480.



Paralelamente, têm-se verificado uma acentuada dinamização do gabinete do 1º direito, motivada pela elevada procura por parte de proprietários de núcleos degradados tendo sido assegurados mais de uma dezena de atendimentos.

6. Indicadores de Eficácia

Os indicadores de eficácia seguem o apresentado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2022-2026, e avaliam a execução da atividade da Sociedade do seguinte modo:

Tabela 5: Indicadores de Eficácia

		Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador
Eixo do Plano			I_j	P_k
Eixo 1	Relatório Monitorização ORU CHP	15	I_1	4
	Unidade de Santa Clara		I_2	7
	Morro da Sé		I_3	4
Eixo 2	ORU Campanha	35	I_4	10
	ORU Corujeira		I_5	10
	Unidades Patrimoniais		I_6	10
	Projeto "Ilhas da Lomba"		I_7	5
Eixo 3	Arrendamento Acessível	35	I_8	4
			I_9	7.5
			I_{10}	7.5
			I_{11}	1
			I_{12}	7
			I_{13}	8
Eixo 4	Projeto "Ilhas" da Cidade	15	I_{14}	15
		100		100

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

$$P = \sum_{j=1}^{14} P_k I_j$$

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



Os indicadores do 1º trimestre de 2022 são os seguintes:

Tabela 6: Indicadores E1

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Sub-atividade	Indicador	Fatores		Base de cálculo/ Métrica	Indicador			
					T	T					
E1 - ORU Centro Histórico	Monitorizar a ORU do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luíz I e Mosteiro da Serra do Pilar"	Elaborar o relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto.	Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana, e montantes de investimento público e privado.	11 = 0,15A + 0,10B + 0,10(C+D+E) + 0,10(F+G) + 0,05H + 0,05I + 0,15J	(A) Recolha 8 indicadores no Plano de Gestão do CH	1	(A) = Realizado / Programado com o limite de 1.1	101,50%			
			Atualização da cartografia e tabelas de monitorização.		(B) NA	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.				
			Identificação dos edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH.		(C) Identificação dos edifícios do CH	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.				
			Caracterização dos problemas de edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH		(D) NA	1	(D) = Nº Edifícios caracterizados com problemas/10				
			Elaboração de propostas de resolução, dos problemas de edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH.		(E) NA	1	(E) = Nº Propostas de resolução de problemas/10				
			Caracterização junto do Município, de problemas existentes no espaço público no CH		(F) NA	1	(F) = Nº Caracterizações/8				
			Resolução junto do Município, de problemas existentes no espaço público no CH		(G) NA	1	(G) = Nº Propostas de resolução/8				
			Dar cumprimento à Ordem de Serviço n.º 1/156549/19/CMP, informando os processos recebidos da DMU/CMP, relativos às operações urbanísticas de imóveis localizados em unidades de intervenção com documento estratégico aprovado		(H) Assegurar a resposta ao DMU no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido de informação.	1	(H) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.				
			Participar em ações de comunicação e de valorização, promovidas por Municípios, Redes, ou outras Organizações, nacionais e internacionais, relativas ao Património Mundial		(I) Assegurar a participação em todas as ações	1	(I) = Nº de participações em ações/Nº total de ações				
			Atualização do relatório de monitorização da ORU, com base nos novos indicadores		(J) NA	1	(J) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.				
			Iniciar o processo de reabilitação da UJ de Santa Clara		Coordenação da execução das várias ações propostas	(A) Assegurar o cumprimento de 25% das ações	1		(A) = Realizado / Programado com o limite de 1,25.	100,00%	
						Promoção da reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos.	(B) NA		1		(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário. Equivale a iniciar processo de intenção de reabilitar a submissão do projeto de arquitetura à CMP
						Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública.	(C) NA		1		(C) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.
Execução das expropriações necessárias.	(D) NA	1		(D) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.							
Promover a Reabilitação da Residência de Estudantes	Concluir o programa de reabilitação urbana do Morro da Sé	Promover a alienação	13 = 0,50A + 0,50B	(A) Concretizar a alienação	0	(A) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.	0,00%				
Promover a Reabilitação Unidade de Alojamento turístico		Promover a alienação (consulta pública)		(B) Lançar concurso	0	(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.					

Etiquetas
Tabela 7: Indicadores E2

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores		Base de cálculo/ Métrica	Indicador
					1 T		
E2 Operações de Reabilitação Urbana - ORU	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU Campanhã Estação	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU de Campanhã Estação	14=0,25A+0,10B+0,15(C+D)+0,05E+0,3F	(A) Validar e acompanhar a reabilitação de 3 imóveis	1	(A)=Obras iniciadas/12 com o limite de 1,2	70,00%
		Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1	(B) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado em mau estado de conservação e ruína		(C) Proceder ao diagnóstico de 25% dos edifícios em mau estado e ruína na ARU de Campanhã Estação	1	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		(D) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização realtivo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	1	(D) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.		(E) Realizar 1 reunião trimestral	1	(E) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação		(F) Realizar 2 atividades inerentes ao plano de comunicação	0	(F) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU Corujeira	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU da Corujeira	15=0,25A+0,10B+0,15(C+D)+0,05E+0,3F	(A) Validar e acompanhar reabilitação de 1 imóveis	1	(A)=Obras iniciadas/4 com o limite de 1,2	70,00%
		Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1	(B) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado dos edifícios em mau estado de conservação e ruína		(C) Proceder ao diagnóstico de 25% dos edifícios em mau estado e ruína na ARU da Corujeira	1	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.		(D) Elaborar 1 relatório trimestral de monitorização	1	(D) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.		(E) Realizar 1 reunião trimestral	1	(E) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação		(F) Realizar 2 atividades inerentes ao plano de comunicação	0	(F) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais reativas a aumento do capital social da empresa Porto Vivo SRU	Elaborar o levantamento arquitetónico e realizar um estudo de viabilidade para as Unidades Patrimoniais	16=0,3A+0,4B+0,3C	(A) Elaborar 1 dossier para as 29 unidades patrimoniais relativo a arquitetura e viabilidade construtiva	1	(A) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	100,00%
		Realizar modelo de parcerias, com possíveis investidores, visando a reabilitação das Unidades Patrimoniais		(B) Elaborar 1 modelo estratégico de parceria com os investidores	1	(B) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar e validar o estudo prévio relativo à proposta de reabilitação		(C) NA	1	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
	Projeto "Ilhas da Lomba"	Gerir, monitorizar e acompanhar o processo de candidatura ao Programa 1º Direito, cujo estudo foi elaborado no ano de 2021, no âmbito do Programa A1A	17=1A	(A) Gerir, monitorizar e acompanhar o processo de candidatura ao Programa 1º Direito, cujo estudo foi elaborado no ano de 2021, no âmbito do Programa A1A		(A) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	100,00%

Tabela 8: Indicadores E3

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Índices		Base de cálculo / Métrica	Indicador	
				1	T			
Eixo 3 Habitação para Arrendam ento a Rendas Acessíveis	Assegurar a gestão patrimonial	Gerir o cadastro de bens imóveis	I8=1A	(A) Atualizar o cadastro dos imóveis, em 5 dias, com a informação disponível, assegurando obrigatoriamente, de modo contínuo, a informação caracterizadora* de todos os objetos, estado de ocupação, arrendatário(s), renda e contactos (não cumulativo)	0	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário*	0,00%	
	Reabilitar os ativos	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações sob gestão da Porto Vivo, SRU.	I9=0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de arrendamento dos imóveis no prazo de 15 dias, a contar da data da sua disponibilização para concurso, comprovadas que estejam as adequadas condições para a sua utilização e um mínimo de habitações para concurso, definido pela unidade orgânica	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100,00%	
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1		
	Promover e realizar concursos, de subarrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"	I10=0,40A+0,30B+0,30C	I10=0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de subarrendamento dos imóveis do PCS, no prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do último contrato de arrendamento do lote de habitações para concurso	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100,00%	
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1		
	Desenvolver de instrumentos inovadores de novas áreas de negócio	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação e arrendamento acessível, que permitam alavancar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a atração de população para o Porto,	I11=1*A	(A) NA	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%	
	Gerir atividades de promoção da habitação, incluindo a gestão operacional do Programa "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção e hierarquização dos imóveis a arrendar, por aplicação das Condições Gerais do Programa,	I12=0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) Gestão de 1 concurso no Programa Porto com Sentido	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100,00%	
				(B) Concluir a análise das candidaturas até 10 dias após a sua submissão	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
				(C) Submeter a candidatura ao PVAI do mês seguinte à conclusão da análise, com o resultado da vistoria técnica	1	(C) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
				(D) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 10 dias após a adjudicação	1	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
		Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de projetos de construção ou reabilitação de edifícios ou frações, que darão lugar a contratos promessa de arrendamento, por aplicação das Condições Gerais do Programa,	I13=0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	I13=0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) Gestão do concurso do Programa Porto com Sentido	1	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	100,00%
					(B) Concluir a análise das candidaturas até 20 dias após a sua submissão	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*	
(C) Submeter a candidatura ao PAAP a cada 3 candidaturas ou 60 dias seguintes à conclusão da análise					1	(C) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		
(D) Garantir a celebração do contrato de promessa de arrendamento até 10 dias após a adjudicação					1	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário*		

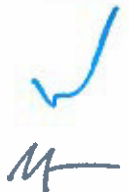


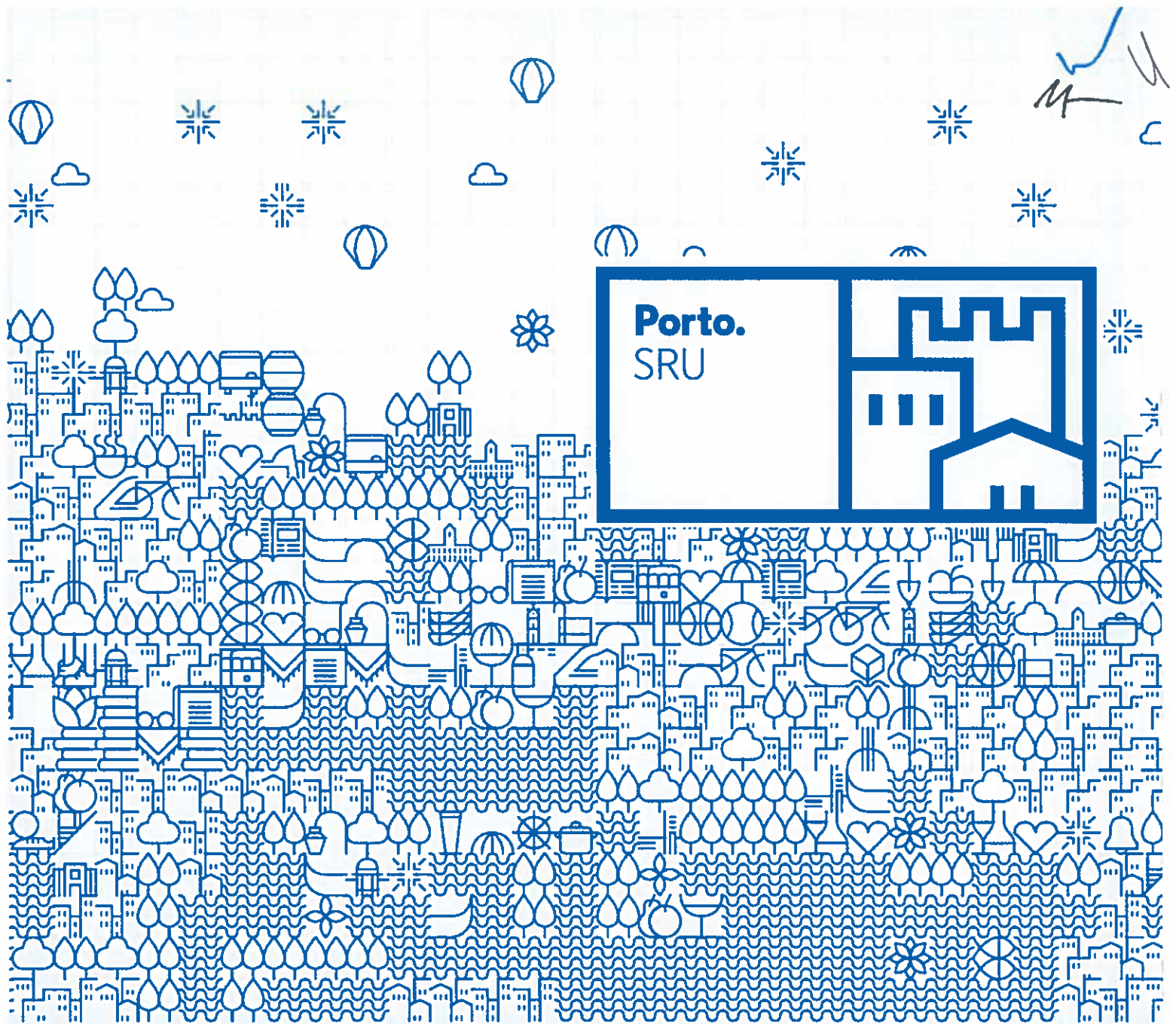
Tabela 9: Indicadores E4

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores		Base de cálculo/ Métrica	Indicador
				1 T			
E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade	Estratégias específicas para a regeneração habitacional das "ILHAS" do Porto	Candidatura ao programa 1º Direito referente ao Projeto "Ilhas da Lomba"	I14=0,3A+0,1B+0,30C+0,1D+0,2E	(A) Preparar a candidatura ao programa 1º Direito referente ao Projeto "Ilhas da Lomba"	0	(A) Assume o valor 1, se cumprido 0, caso contrário	70,00%
		Produção e elaboração de todos os materiais de divulgação, não só para evidenciar tudo o que foi feito, mas para que possa servir de base a futuras intervenções, como dar apoio à operacionalização do projeto da Lomba		(B) Elaborar documentos de divulgação e estudos feitos durante o ano 2021	1	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Estudo aprofundado sobre as 14 ilhas da UI da Lomba, cujos levantamentos físicos e sociais foram concluídos, no sentido de averiguar quais delas reúnem condições para serem submetidas ao programa 1º direito		(C) Estudo das restantes 14 ilhas da Lomba para submissão das propostas	1	(C) Número de propostas/candidaturas elaboradas / N.º de proprietários interessados	
		Levantamentos físicos e sociais das demais ilhas da cidade dentro da ORU de Campanhã-Estação		(D) NA	1	(D) Número de ilhas levantadas/ Número de ilhas propostas, com limite máximo de 1,2, se NA considerar cumprido(1)	
		Acompanhamento de todos os pedidos de proprietários privados de ilhas da cidade, designadamente, por via da disponibilização de atendimento técnico e assistência de instrução de eventuais candidaturas		(E) Preparar as candidaturas ao programa 1º Direito para as quais os proprietários de ilhas na cidade que o solicitem	1	(E) Número de candidaturas elaboradas / N.º de proprietários interessados	

De modo resumido, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no 1º trimestre é de "Excelente", conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 10: Performance da Sociedade dos indicadores no trimestre

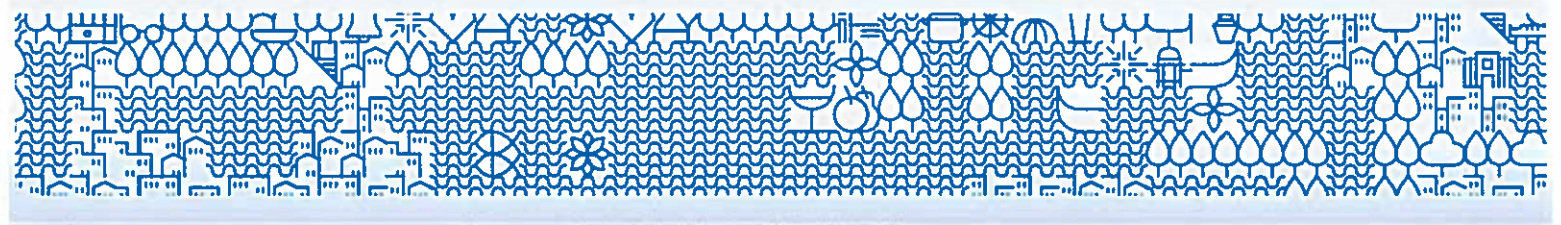
Eixo do Plano		Ponderação	Indicador	Ponderação	
				Indicador (P _k)	1.º Trimestre
Eixo 1	Relatório Monitorização ORU CHP	15	I ₁	4	4,06
	Unidade de Santa Clara		I ₂	7	7,00
	Morro da Sé		I ₃	4	0
Eixo 2	ORU Campanha	35	I ₄	10	7
	ORU Corujeira		I ₅	10	7
	Unidades Patrimoniais		I ₆	10	10
	Projeto "Ilhas da Lomba"		I ₇	5	5
Eixo 3	Arrendamento Acessível	35	I ₈	4	0
			I ₉	7,5	7,725
			I ₁₀	7,5	7,725
			I ₁₁	1	1
			I ₁₂	7	7
			I ₁₃	8	8,24
Eixo 4	Projeto "Ilhas" da Cidade	15	I ₁₄	15	10,5
		100		100	82,25



Porto.
SRU

03

OUTRAS INFORMAÇÕES





1. Balanço Social a 31 de março de 2022

Tendo em consideração a alteração do objeto social da Porto Vivo, SRU, em consequência da mudança dos seus Estatutos, bem como, o 2º aditamento ao contrato programa e o aumento do capital social da Porto Vivo, SRU, tornou-se necessário alterar, no final de 2021, a estrutura organizacional da Sociedade por forma a dotá-la da capacidade de executar a sua Missão, conforme organograma apresentado.

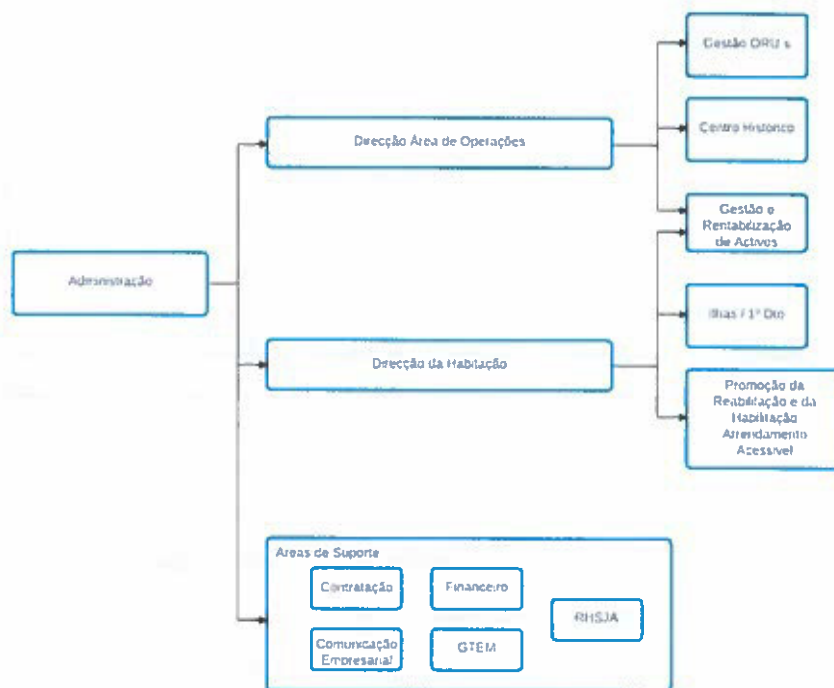


Figura 5: Organograma

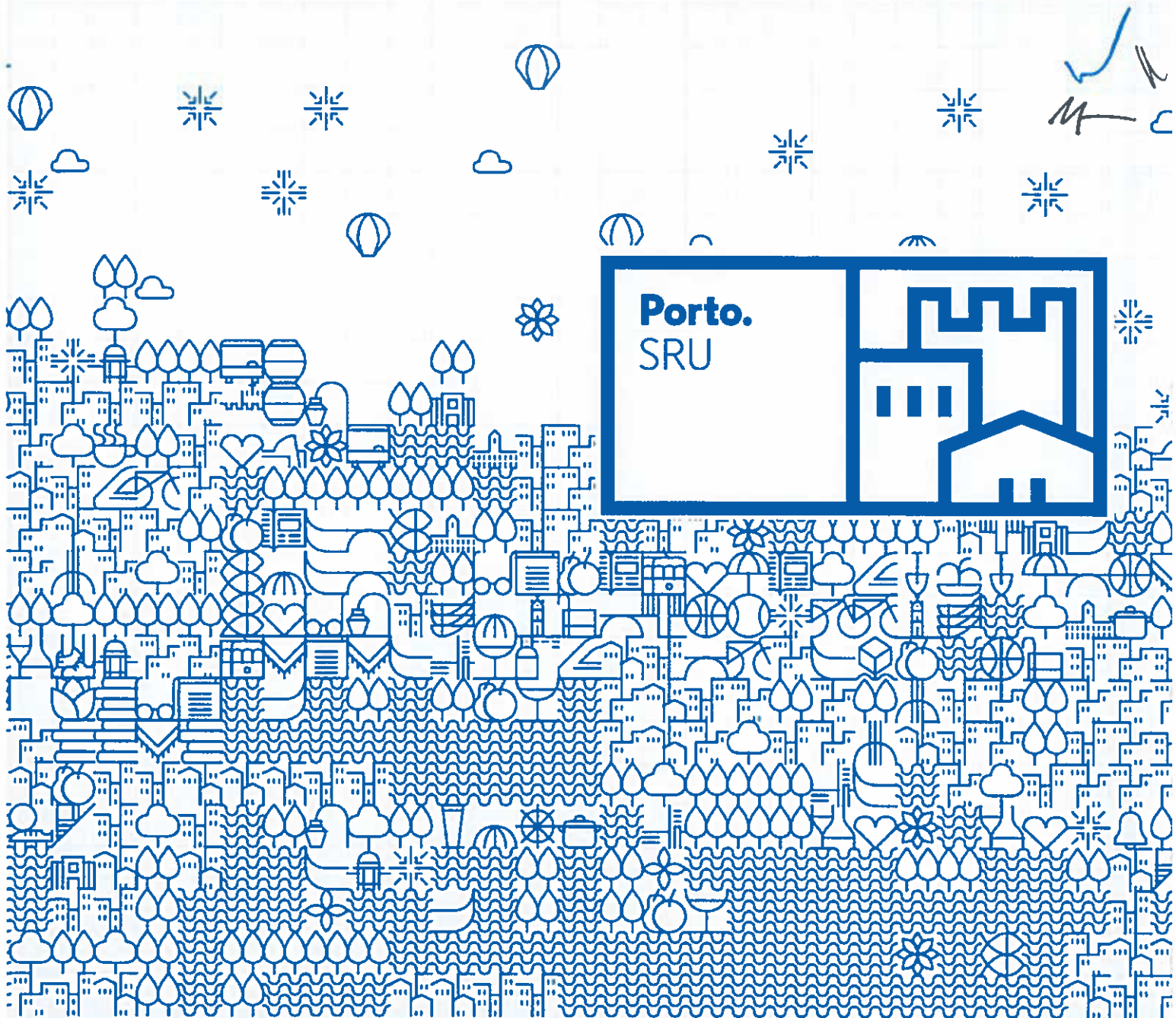
O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 31 de março de 2022, é constituído por 31 trabalhadores e um Conselho de Administração, composto por três membros, dos quais apenas um é executivo.



Tabela 11: N.º de colaboradores por UO

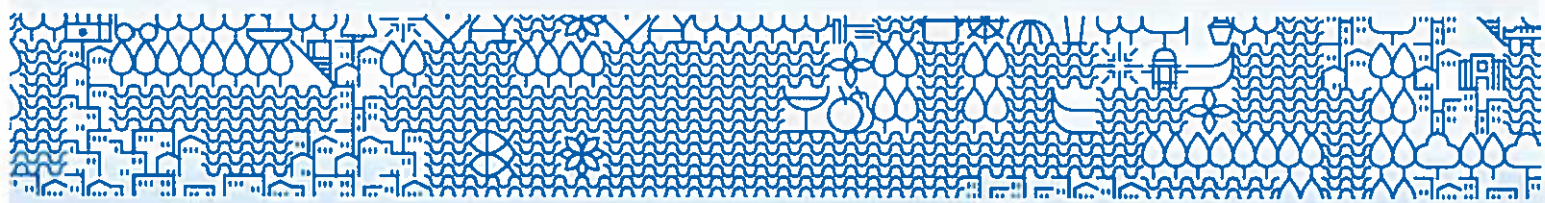
UO	N.º de colaboradores
Administração	3
Direção Área de Operações	1
Direção da Habitação	1
Gestão ORU's	4
Centro Histórico	3
Gestão e Rentabilização de Activos	4
Ilhas / 1.º Dto.	1
Promoção da Reabilitação e da Habitação	2
Arrendamento Acessível	
Contratação	2
Financeira	3
Comunicação Empresarial	1
GTEM	4
RHSJA	5
Total	34

No total dos 31 trabalhadores em termos de vínculo contratual, contabilizam-se: 23 contratos sem termo, cinco (5) em acordo de cedência de interesse público da Câmara Municipal do Porto, e três (3) contratos a termo (onde se incluem as comissões de serviço).



04

RELATÓRIO DE CONTAS





1. Sumário

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU, no final do primeiro trimestre de 2022, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível orçamental, em sede de aprovação da revisão orçamental efetuada no trimestre. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Decréscimo do ativo em 0,30M€ • Aumento do património líquido em 0,20M€ • Diminuição do passivo em 0,50M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 14% • Aumento dos gastos em 42% • Apresentação de um resultado positivo de 0,20M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 13% das receitas previstas • Execução de 14% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental negativo de 0,43M€

Figura 6: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 0,5M€ referente à comparticipação financeira do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado;
- O recebimento de subsídios à exploração no valor de 0,21M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira e do projeto Porto com Sentido, no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto;
- A amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI no valor de 1M€;
- A celebração do segundo aditamento ao Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, com fixação e respetivo recebimento, de uma compensação pelos custos administrativos decorridos pela prorrogação do prazo de execução das Operações de Reabilitação e de uma multa contratual;
- A participação da Sociedade no evento MIPIM.

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

2. Situação Patrimonial

No final de março de 2022 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2021, uma variação negativa de 0,30M€, devida, sobretudo à amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI no valor de 1M€, tendo esta operação impacto no nível do Passivo, bem como do Ativo, de acordo com o evidenciado seguidamente.

Tabela 12: Balanço Sintético

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativo	19 045 323,95	19 348 709,95	-303 386,00	-1,57%
Património Líquido	8 739 918,96	8 540 048,35	199 870,61	2,34%
Passivo	10 305 404,99	10 808 661,60	-503 256,61	-4,66%
Património Líquido e Passivo	19 045 323,95	19 348 709,95	-303 386,00	-1,57%

unidade: euros

2.1. Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 13, o Ativo da Sociedade contabiliza, a 31 de março de 2022, um total de 19,05M€, correspondente a uma variação negativa de 1,57% face ao verificado no final de 2021, tendo em consideração, principalmente, a utilização das disponibilidades financeiras para fazer face à amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, e cuja autorização para aplicação dos saldos de gerência de 2021 foi deliberada em Assembleia Geral a 15 de fevereiro de 2022, no seguimento da aprovação da primeira revisão orçamental.

Tabela 13: Ativo

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	7 266 762,68	7 304 240,05	-37 477,37	-0,51%
Ativo Corrente	11 778 561,27	12 044 469,90	-265 908,63	-2,21%
Total	19 045 323,95	19 348 709,95	-303 386,00	-1,57%

unidade: euros

2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 7,27M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um decréscimo absoluto de 0,04M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2021, justificado, especialmente, pelas amortizações e depreciações registadas ao longo do trimestre, conforme resumido na tabela seguinte.



Tabela 14: Ativo não corrente

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	234 452,03	237 199,32	-2 747,29	-1,16%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira (sede)	201 789,55	202 552,94	-763,39	-0,38%
Equipamento Básico	833,71	878,37	-44,66	-5,08%
Equipamento Administrativo	14 818,06	16 190,28	-1 372,22	-8,48%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	17 010,71	17 577,73	-567,02	-3,23%
Propriedades de Investimento	6 811 231,04	6 839 456,77	-28 225,73	-0,41%
Fração A - Rua das Flores	595 184,51	598 106,84	-2 922,33	-0,49%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	505 736,65	507 862,73	-2 126,08	-0,42%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	224 904,67	225 849,66	-944,99	-0,42%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	165 765,93	166 458,55	-692,62	-0,42%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	129 828,98	130 320,76	-491,78	-0,38%
Prédio sito na Rua do Heroísmo	348 919,23	350 239,23	-1 320,00	-0,38%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa	4 777,80	4 795,87	-18,07	-0,38%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 836 113,27	4 855 823,13	-19 709,86	-0,41%
Operação A	462 491,53	464 314,76	-1 823,23	0,39%
Operação B	383 631,00	385 247,50	-1 616,50	-0,42%
Operação C	657 782,66	660 335,50	-2 552,84	-0,39%
Operação E1	624 403,79	627 073,19	-2 669,40	-0,43%
Operação E2	577 157,21	579 515,96	-2 358,75	-0,41%
Operação F	221 770,97	222 702,78	-931,81	-0,42%
Operação G	959 695,08	963 599,58	-3 904,50	-0,41%
Operação H	949 181,03	953 033,86	-3 852,83	-0,40%
Ativos Intangíveis	71 659,58	78 563,53	-6 903,95	-8,79%
Outros Ativos Financeiros	2 320,03	1 920,43	399,60	20,81%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	-
Total	7 266 762,68	7 304 240,05	-37 477,37	-0,51%

unidade euros

2.1.2. Ativo Corrente

A diminuição de cerca de 0,27M€ verificada no Ativo Corrente da Sociedade, e exposta na Tabela 15, é devida, maioritariamente, à variação apresentada na rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários”, por força da amortização efetuada ao Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o evidenciado anteriormente.

Tabela 15: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Inventários	6 325 583,03	6 149 331,87	176 251,16	2,87%
Cientes, Contribuintes e Utentes	18 135,19	34 062,96	-15 927,77	-46,76%
Estado e Outros Entes Públicos	11 754,58	58 196,75	-46 442,17	-79,80%
Outras Contas a Receber	253 607,47	60 907,52	192 699,95	316,38%
Diferimentos	43 483,63	181 956,89	-138 473,26	-76,10%
Caixa e Depósitos Bancários	5 125 997,37	5 560 013,91	-434 016,54	-7,81%
Total	11 778 561,27	12 044 469,90	-265 908,63	-2,21%

unidade euros

Dado o peso no total do Ativo Corrente será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos seguintes, à rubrica associada a “Inventários” e “Outras Contas a Receber”. As restantes rubricas constituintes,

“Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos”, representam, principal e respetivamente, rendas cobradas e não recebidas, retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos e IVA a recuperar, bem como despesas já pagas, mas cujo gasto vai ser reconhecido ao longo do ano de 2022, tais como seguros.

2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de março de 2022 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 6,33M€, contribuindo, principalmente, para o acréscimo de 0,18M€ face ao registado no final do exercício de 2021, os encargos suportados com o processo de reabilitação da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto e dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, conforme apresentado na tabela seguinte.

Tabela 16: Inventários

Rubrica	31.12.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vimara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	174 576,80	174 576,80	-	-
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito na Rua Antero de Quental	196 815,28	196 815,28	-	-
Prédio sito na Rua do Heroísmo	362 665,88	362 665,88	-	-
Prédio sito no Campo dos Mães da Pátria	1 239 692,68	1 239 692,68	-	-
Quarteirão Carlos Alberto	704 072,02	691 100,54	12 971,48	1,88%
Empreendimento Pátio Luso	508 994,04	508 994,04	-	-
Parcela 14	195 077,98	182 106,50	12 971,48	7,12%
Morro da Sé	3 495 093,33	3 331 813,65	163 279,68	4,90%
Residência de Estudantes	1 977 435,32	1 977 599,24	-163,92	-0,01%
Unidade de Alojamento Turístico	253 983,65	254 181,26	-197,61	0,08%
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	1 263 674,36	1 100 033,15	163 641,21	14,88%
Total	6 325 583,03	6 149 331,87	176 251,16	2,87%

unidade: euros

2.1.2.2. Outras Contas a Receber

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado nesta rubrica o valor de 0,25M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a 1/4 da transferência corrente estipulada.

2.1.2.3. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,13M€, decomposta na Tabela 17, inclui a verba de 1,69M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI, recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado



no final do exercício de 2021 é explicado, principalmente, pelas despesas suportadas com a reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Por outro lado, a variação negativa associada a fundos próprios traduz, principalmente, a utilização dos saldos de gerência de 2021 para fazer face à amortização adicional do Desembolso do IHRU/BEI, no valor de 1M€.

De relevar, adicionalmente, o acréscimo dos fundos alheios na posse da Sociedade, tendo em consideração as cauções recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados e que serão entregues aos arrendatários no final da respetiva vigência, deduzidas de retenções entregues a empreiteiros dada a receção provisória das respetivas obras.

Tabela 17: Caixa e Depósitos Bancários¹

Rubrica	31.12.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 179 430,67	3 632 656,42	-453 225,75	-12,48%
Fundos Alheios	107 381,71	107 468,76	-87,05	-0,08%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	1 691 434,37	1 720 346,12	-28 911,75	-1,68%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	147 750,62	99 542,61	48 208,01	48,43%
Total	5 125 997,37	5 560 013,91	-434 016,54	-7,81%

unidade: euros

2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 10,31M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2021, no valor de 0,50M€, explicado, principalmente, pelo pagamento de 1,54M€ ao IHRU/BEI, no âmbito da amortização adicional e anual do financiamento recebido em 2010, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 18: Passivo

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	8 335 171,50	8 814 281,59	-479 110,09	-5,44%
Passivo Corrente	1 970 233,49	1 994 380,01	-24 146,52	-1,21%
Total	10 305 404,99	10 808 661,60	-503 256,61	-4,66%

unidade: euros

2.2.1. Passivo Não Corrente

Com um saldo de 8,34M€ detalhado na Tabela 19 o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

¹ O valor associado à recuperação do investimento líquido no Morro da Sé corresponde a rendas e a outras receitas recebidas (entre as quais o acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado do Contrato de Parceria para a criação da Unidade de Alojamento Turístico), deduzidas dos encargos financeiros líquidos e de outras despesas correntes, tais como reparações e manutenção do edificado.

- i. O valor de 8,24M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizado entre 2024 e 2040;
- ii. O saldo de 0,10M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente às retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas, de acordo com o exposto nas cláusulas contratuais, tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como às cauções prestadas pelos sub-arrendatários e arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

Tabela 19: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	8 235 555,55	8 720 000,00	-484 444,45	-5,56%
Outras Contas a Pagar	99 615,95	94 281,59	5 334,36	5,66%
Total	8 335 171,50	8 814 281,59	-479 110,09	-5,44%

unidade: euros

2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,97M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição pouco significativa face ao verificado no final do exercício de 2021, tendo em consideração, principalmente, o a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete, à data de referência deste relatório, o valor da amortização a efetuar em março de 2023, tendo em consideração o impacto que o valor da amortização adicional efetuado no ano teve no valor da prestação anual;
- ii. Na rubrica de “Diferimentos” encontra-se refletido o valor de 0,75M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como proveito, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.



Tabela 20: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2022	31.12.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Fornecedores	249 707,68	34 978,53	214 729,15	613,89%
Estado e Outros Entes Públicos	100 684,31	138 080,89	-37 396,58	-27,08%
Financiamentos Obtidos	484 444,45	1 540 000,00	-1 055 555,55	-68,54%
Fornecedores de Investimentos	5 325,90	-	5 325,90	-
Outras Contas a Pagar	307 170,00	247 031,63	60 138,37	24,34%
Diferimentos	822 901,15	34 288,96	788 612,19	2299,90%
Total	1 970 233,49	1 994 380,01	-24 146,52	-1,21%

unidade: euros

Relativamente às restantes contas constituintes do Passivo Corrente, releva-se ainda que:

- i. O saldo da conta associada a “Fornecedores”, no total de 0,25M€, traduz, essencialmente, a dívida a fornecedores no âmbito do processo de reabilitação urbana, e cujo pagamento é efetuado no prazo médio de 30 dias;
- ii. Na rubrica de “Estados e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado, principalmente, o total a pagar ao Estado associado a IRS, IRC e contribuições;
- iii. O total registado na conta de “Outras Contas a Pagar”, no valor de 0,31M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,23M€, referentes à previsão do mês de férias, do subsídio de férias e ¼ do subsídio de natal a pagar em 2022, bem como a ¼ da previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2023, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,20M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 21, verificando-se um acréscimo de ambos face ao registado no final do primeiro trimestre de 2021. Se, no caso dos rendimentos, a variação positiva de 14,49% é justificada, principalmente, pela obtenção de rendas por força da execução do projeto Porto com Sentido e da transferência da gestão de imóveis por parte do Município do Porto, relativamente aos gastos destaca-se um aumento da rubrica de “Fornecimentos e Serviços Externos”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos².

Tabela 21: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendimentos	1 104 936,63	965 134,20	139 802,43	14,49%
Impostos, Contribuições e Taxas	21,65	21,65	-	0,00%
Prestações de Serviços e Concessões	194 712,71	75 834,03	118 878,68	156,76%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	706 140,23	711 421,47	- 5 281,24	- 0,74%
Variação nos Inventários da Produção	176 251,16	109 443,67	66 807,49	61,04%
Outros Rendimentos	27 810,88	67 661,83	- 39 850,95	- 58,90%
Juros e rendimentos similares obtidos		751,55	751,55	100,00%
Gastos	905 066,02	636 676,31	268 389,71	42,15%
Fornecimentos e Serviços Externos	552 967,88	256 516,27	296 451,61	115,57%
Gastos com o Pessoal	298 086,88	338 063,30	- 39 976,42	- 11,83%
Outros Gastos	7 647,40	8 021,93	- 374,53	- 4,67%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	43 163,03	27 711,76	15 451,27	55,76%
Juros e Gastos Similares Suportados	3 200,83	6 363,05	- 3 162,22	- 49,70%
Resultado Líquido	199 870,61	328 457,89	-128 587,28	-39,15%

unidade: euros

3.1. Rendimentos

3.1.1. Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,19M€, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis³. De notar que para o incremento das rendas obtidas contribui, principalmente:

- i. O aumento do património da Porto Vivo, SRU por conta da entrada no capital em espécie, efetuada pelo Município do Porto;
- ii. A celebração de contratos de sub arrendamento referentes à execução do Programa Porto com Sentido, que revertem para o Município do Porto;

² Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será dado destaque autónomo à rubrica de “Impostos, Contribuições e Taxas”, no entanto, esta traduz os rendimentos obtidos com a emissão de certidões.

³ Tendo em consideração o parecer da Comissão de Normalização Contabilística as rendas obtidas no âmbito do Projeto Porto com Sentido e da transferência de gestão de imóveis são enquadráveis como Prestação de Serviços, por dizerem respeito à atividade da Sociedade.



- iii. A transferência, por parte do Município do Porto, no âmbito do estipulado no 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, da gestão de diversos imóveis ocupados destinados ao arrendamento acessível.

Tabela 22: Prestação de Serviços

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	48 224,38	35 797,85	12 426,53	34,71%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	4 297,20	692,80	3 604,40	520,27%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	2 094,69	741,69	1 353,00	182,42%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	1 212,00	1 212,00	-	0,00%
Imóveis - Rua do Heroísmo	2 994,90	-	2 994,90	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	37 625,59	33 151,36	4 474,23	13,50%
Operação A	3 818,52	3 818,52	0,00	0,00%
Operação B	1 491,69	1 491,69	0,00	0,00%
Operação C	3 619,32	3 439,85	179,47	5,22%
Operação E1	3 524,22	3 294,80	229,42	6,96%
Operação E2	5 533,72	5 905,14	-371,42	-6,29%
Operação F	1 717,35	1 717,35	0,00	0,00%
Operação G	7 585,92	7 861,98	-276,06	-3,51%
Operação H	10 334,85	5 622,03	4 712,82	83,83%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	100 975,51	-	100 975,51	-
Gestão de Imóveis do Município do Porto	45 512,82	-	45 512,82	-
Projeto AIIA	-	13 600,00	-13 600,00	-100,00%
Projeto Atlas	-	26 436,18	-26 436,18	-100,00%
Total	194 712,71	75 834,03	118 878,68	156,76%

unidade: euros

3.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, bem como o estipulado no primeiro e segundo aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,21M€ referente ao subsídio à exploração recebido enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do projeto "Porto com Sentido".

Esta rubrica contempla ainda, o valor de 0,5M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IHRU.

3.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de "Variação nos Inventários da Produção", que contabilizou o saldo positivo de 0,18M€, reflete, principalmente, os gastos com o processo de reabilitação da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto (0,01M€) bem como dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (0,16M€), de acordo com o a tabela apresentada no ponto referente a "Inventários".

3.1.4. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,03M€, traduz um decréscimo face ao verificado a 31 de março de 2021, tendo em consideração, principalmente, o facto de em 2021 se ter reconhecido como rendimento a compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no ano de 2019, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, isto é, 500€/dia, entre 1 de janeiro de 2021 e 31 de março de 2021, no valor de 0,05M€.

Tabela 23: Outros Rendimentos

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	26 865,73	19 740,89	7 124,84	36,09%
Fração A - Rua das Flores	12 264,00	12 264,00	-	-
Fração P e R - Q. Corpo da Guarda	-	632,00	632,00	-100,00%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	670,86	335,43	335,43	100,00%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	1 344,60	-	1 344,60	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	12 586,27	6 509,46	6 076,81	93,35%
Operação A	1 575,00	787,50	787,50	100,00%
Operação B	2 689,24	1 344,63	1 344,61	100,00%
Operação E1	2 856,93	1 428,48	1 428,45	100,00%
Operação E2	3 508,64	1 754,34	1 754,30	100,00%
Operação F	634,80	317,40	317,40	100,00%
Operação G	1 321,66	877,11	444,55	50,68%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	338,47	1 289,60	-951,13	-73,75%
Indemnizações	-	45 000,00	45 000,00	-100,00%
Outros Rendimentos	606,68	1 631,34	-1 024,66	-62,81%
Total	27 810,88	67 661,83	-39 850,95	-58,90%

Unidade: euros

Não obstante, verifica-se um aumento de rendas obtidas, justificada, maioritariamente, pelo facto de ter vigorado, até 30 de setembro de 2021, uma redução do respetivo pagamento aplicada às frações comerciais, tendo como objetivo a mitigação dos efeitos decorrentes da pandemia COVID-19, nomeadamente, as perdas derivadas da obrigação de suspensão e encerramento da atividade comercial e das restrições impostas à liberdade de circulação de pessoas e bens.

3.2. Gastos

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,55M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela seguinte.

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao apresentado no final do primeiro trimestre de 2021, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,30M€ dos FSE suportados, sendo que 0,18M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 0,14M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do projeto AIIA e à cobrança de rendas afetas ao programa Porto com Sentido.

Deste modo, conclui-se por um acréscimo das despesas associadas à estrutura da Sociedade em cerca de 0,13M€, com principal destaque, para a inerente à rubrica de “Trabalhos Especializados”, cujo valor registado, 0,20M€, inclui, especialmente, os gastos com a organização do MIPIM, no total contabilizado à data de 0,17M€.

3.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2022, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 31 trabalhadores, verificando-se, assim, o decréscimo de um colaborador face ao registado a 31 de dezembro de 2021, tendo em consideração a rescisão do contrato de trabalho do líder do projeto Porto com Sentido, mas cuja substituição se prevê a curto prazo, dada a manutenção da respetiva necessidade.

Face aos gastos contabilizados a 31 de março de 2021, verifica-se uma diminuição de 0,04M€, justificada pelo facto de em 2021 a Sociedade ter pago uma indemnização por cessação de um contrato de trabalho, conforme apresentado no quadro seguinte.

Tabela 25: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Remunerações	237 221,48	222 037,62	15 183,86	6,84%
Indemnizações	-	61 916,94	-61 916,94	-100,00%
Encargos Sobre Remunerações	52 779,93	49 191,70	3 588,23	7,29%
Seguros	6 325,35	4 084,71	2 240,64	54,85%
Outros	1 760,12	832,33	927,79	111,47%
Total	298 086,88	338 063,30	-39 976,42	-11,83%

unidade: euros

3.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 7.600€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no ponto “Propriedades de Investimento” do Ativo, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabla 24: Fornecimento e Serviços Externos

Rubrica	31.03.2022			31.03.2021			Variação dos Gastos de Estrutura					
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	173 233,63	31%	173 233,63			73 256,57	29%	73 256,57			132 223,36	195%
Serviços Especializados	240 799,62	44%	3 379,06	37 444,96	199 975,60	140 123,24	47%	17 477,00	34 900,00	67 746,24	140 863,35	307%
Trabalhos Especializados	195 662,68	35%	3 379,06	5 550,00	186 733,62	68 747,27	27%	17 477,00	5 400,00	45 870,27	1 049,41	71%
Publicidade	2 517,13	0%			2 517,13	1 467,72	1%			1 467,72	2 310,13	32%
Vigilância e Segurança	5 052,49	1%			5 052,49	7 382,62	3%			7 382,62	6 098,91	100%
Honorários	31 894,96	6%			31 894,96	35 598,91	14%		29 500,00	6 098,91	-6 098,91	-100%
Conservação e Reparação	4 868,51	1%			4 868,51	6 589,91	3%			6 589,91	1 721,37	36%
Outros Serviços Especializados	803,82	0%			803,82	336,81	0%			336,81	467,01	139%
Materiais de Consumo	17 121,08	3%			17 121,08	18 454,76	7%			18 454,76	1 231,08	-7%
Peças, Ferr e Utensílios de Desgaste Rápido		0%				29,23	0%			29,23	29,23	-100%
Material de Escritório	790,75	0%			790,75	-61,49	0%			-61,49	326,26	70%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	110,00	0%			110,00	61,40	0%			61,40	-5,60	71%
Medicamentos e Artigos para a Saúde	26,89	0%			26,89	230,40	0%			230,40	37,51	-55%
Outros	16 193,44	3%			16 193,44	17 666,24	7%			17 666,24	1 472,80	-8%
Energia e Fluidos	1 899,44	0%			1 899,44	3 637,11	1%			3 637,11	1 737,67	-48%
Electricidade	1 259,44	0%			1 259,44	2 597,56	1%			2 597,56	-1 328,12	51%
Combustíveis e Lubrificantes	361,46	0%			361,46	422,04	0%			422,04	-160,58	-31%
Água	278,54	0%			278,54	577,51	0%			577,51	243,97	-47%
Deslocações, Estadas e Transportes	3 088,30	1%			3 088,30	59,60	0%			59,60	3 028,70	5083%
Deslocações e Estadas	2 886,55	1%			2 886,55	9,65	0%			9,65	2 876,90	29812%
Outros	201,75	0%			201,75	-49,95	0%			-49,95	151,80	304%
Serviços Diversos	116 825,81	21%			100 877,51	40 984,99	10%			66,50	5 700,95	-76%
Rendas e Aluguéis	105 173,64	19%			4 296,13	15 064,95	6%			15 064,95	11 365,82	-73%
Comunicação	2 104,13	0%			2 104,13	1 677,65	1%			1 677,65	426,48	28%
Seguros	2 080,32	0%			2 080,31	1 203,09	0%			1 203,09	877,23	73%
Contencioso e Notariado	702,68	0%			702,68		0%				702,68	
Despesas de Reprodução	440,00	0%			440,00		0%				440,00	
Limpeza, Higiene e Conforto	6 086,84	1%			6 086,84	2 552,62	1%			2 552,62	3 534,22	135%
Outros Serviços	233,20	0%			233,20	19 886,69	8%			19 269,24	66,50	97%
TOTAL	552 967,88	100%	176 612,69	138 312,47	238 032,72	256 516,27	100%	110 002,81	34 966,50	111 546,96	126 537,36	113%

unidade: euros



Tabela 26: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Eletricidade	533,93	908,45	-374,52	-41,23%
Água	336,72	97,38	239,34	245,78%
Seguros	1 273,48	871,50	401,98	46,13%
Condomínio	753,75	1 347,70	-593,95	-44,07%
Limpeza	1 122,12	374,03	748,09	200,01%
Comunicação	-	24,58	-24,58	-100,00%
Conservação e Manutenção	1 123,50	1 639,10	-515,60	-31,46%
Outros	361,82	608,24	-246,42	-40,51%
Total	5 505,32	5 870,98	-365,66	-6,23%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as mesmas foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado cerca de 7% daquelas.

3.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica integrante do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,04M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas às propriedades de investimento e aos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no final de março de 2021, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada à fração G pertencente ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, bem como aos prédios transferidos para a Sociedade através da operação de aumento de capital que se encontravam no mercado de arrendamento.

3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 3.200€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumo seguidamente.

Para o nível dos juros suportados contribui, quer a variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses)⁴, quer o facto de em 2021 se ter amortizado o financiamento em 0,54M€. De

⁴ A taxa Euribor de referência para o cálculo dos juros suportados em março de 2022 foi negativa em 0,603%, enquanto a aplicável em março de 2021 foi negativa em 0,543%.

relevar que a amortização efetuada em março de 2022 apenas terá impacto no total dos juros a suportar nos próximos trimestres.

Tabela 27: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.03.2022	31.03.2021	Variação 2022/2021	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	2 783,88	5 112,40	-2 328,52	-45,55%
Comissões Bancárias	416,67	1 250,01	-833,34	-66,67%
Outros Juros	0,28	0,64	-0,36	-56,25%
Total	3 200,83	6 363,05	-3 162,22	-49,70%

unidade: euros



4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final do primeiro trimestre de 2022 relativamente ao que foi orçamentado. Deste modo, e tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 15 de fevereiro de 2022, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto. De notar que esta revisão visava a inclusão, no orçamento do ano, das seguintes operações:

- i. O incremento do valor associado à prestação de serviços no âmbito do projeto AIIA, tendo em consideração o valor contratualizado, o executado ao longo dos exercícios de 2020 e 2021 e a reprogramação temporal aprovada, com impacto ao nível das receitas a obter e das despesas a suportar;
- ii. A celebração de um contrato de mandato com o Município do Porto, associado às obras a realizar em prédios cuja gestão foi transferida para a Sociedade, no âmbito do 2.º aditamento ao Contrato-Programa e cujo montante ficou igualmente refletido na despesa;
- iii. A aplicação de uma multa ao Parceiro Privado no âmbito do pedido de prorrogação de prazo para finalizar a operação de reabilitação urbana do Quarteirão D. João I;
- iv. A comparticipação prevista das entidades parceiras com a participação da Sociedade em eventos internacionais, enquanto entidade representante do Município do Porto e respetivo incremento das despesas a suportar face ao previsto;
- v. A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o previsto no respetivo Contrato de Financiamento;
- vi. A transição de compromissos não executados em 2021, com principal incidência para as despesas associadas às empreitadas de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- vii. A inscrição de despesas não previstas no orçamento e cuja execução é indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.

Esta alteração no orçamento traduziu-se num impacto significativo no saldo de tesouraria, sendo o respetivo défice colmatado, essencialmente, através da aplicação de saldos de gerência transitados de 2021, apresentando, igualmente, um impacto negativo de cerca 0,32M€ no resultado líquido a obter previsivelmente no exercício de 2022, dado o aumento da rubrica de aquisição de bens e serviços afeta ao funcionamento corrente.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 28, assiste-se a um recebimento de 12,6% do total das receitas previstas para 2022, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 14,3% das despesas

orçamentadas. No final do primeiro trimestre de 2022, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 0,43M€, tendo em consideração, principalmente, a amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o evidenciado anteriormente:

Tabela 28. Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação			Execução		Taxa de Execução (%)	
	Inicial	1.ª Revisão Orçamental	31.03.2022	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(5) / (4)	(6) / (4)
Recetas	11 499 828	12 195 084	12 195 084	1 560 398,14	1 541 915,83	12,8%	12,6%
Participações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000,00	1 000 000,00	50,0%	50,0%
Contrato Programa (ORUs e Porto com Sentido)	824 561	824 561	824 561	206 140,23	206 140,23	25,0%	25,0%
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	3 500 000	3 500 000				
Participações Comunitárias	2 464 276	2 464 276	2 464 276				
Rendas (Propriedade SRU)	321 646	321 646	321 646	77 672,08	73 746,02	24,1%	22,9%
Rendas (Gestão SRU)	1 874 711	1 874 711	1 874 711	144 055,34	138 980,00	7,7%	7,4%
Prestação de Serviços	121 566	602 373	602 373				
Outras Recetas	393 078	607 517	607 517	132 530,49	123 040,38	21,8%	20,3%
Despesas	11 407 004	13 828 068	13 828 068	2 269 830,44	1 975 845,12	16,4%	14,3%
Despesas com Pessoal	1 364 503	1 433 231	1 434 061	272 240,85	222 142,62	19,0%	15,5%
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	3 000	3 000	3 000				
Aquisições de Bens e Serviços	2 414 841	3 310 661	1 328 931	249 958,52	177 525,91	7,5%	5,3%
Amortização de Financiamentos Obtidos	540 000	1 540 000 ⁶	1 540 000	1 540 000,00	1 540 000,00	100,0%	100,0%
Luís de Filiação menores Obtidos	36 381	36 381	36 381	1 385,80	1 385,80	9,3%	9,3%
Outros Encargos Financeiros	11 749	11 749	11 749	288,88	284,28	2,5%	2,4%
Impostos e Taxas	287 258	308 381	328 381	27 674,17	27 144,85	8,4%	8,3%
Investimento em Reabilitação Urbana	6 266 736	6 651 526	6 651 526	108 874,42	5 371,66	2,5%	0,8%
Outros Investimentos	111 139	111 739	111 739	5 325,90		4,8%	
Outras Despesas	381 397	381 397	381 397	2 082,00		0,5%	
Saldo	92 824	-1 632 984	-1 632 984	-709 432,30	-433 929,49	43,4%	26,4%

em 2021 - Porto

4.1.1. Recetas

O valor total de 1,54M€ relativo a receitas obtidas ao longo do primeiro trimestre de 2022 traduz uma execução de 12,6% do total previsto, do qual 1M€ corresponde à transferência corrente do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, e 0,21M€ são inerentes ao subsídio à exploração recebido. Face ao estimado para este período, verifica-se, no entanto, uma menor obtenção de receitas inerentes à prestação de serviços ao Município do Porto, no que refere, principalmente, à celebração de contratos de sub-arrandamento do projeto Porto com Sentido. Não obstante, este menor grau de execução também se reflete no nível das despesas. As restantes receitas constituintes do orçamento da Sociedade apresentam uma cobrança adequada face ao esperado para o período.

4.1.2. Despesas

Com um total de despesas pagas de 1,98M€, dos quais 1,54M€ refletem a amortização do Desembolso IHRU/BEI, 0,22M€ correspondem a despesas com pessoal, e 0,18M€ a despesas com a aquisição de bens

⁶ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2021 transitado.

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipula o Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU da Corujeira e Campanhã – Estação e do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado “Porto com Sentido”, receberia um subsídio à exploração, no ano de 2022, de 540.000€ e de 284.561€, respetivamente.

Assim, com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 119,99% dos subsídios recebidos, conforme detalhado na tabela seguinte.

Tabela 29: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Acordado (1)	Subsídio à Exploração Recebido (2)	Despesas Suportadas (3)	Diferença	
				Valor (4) = (3) - (2)	% (5) = (3) / (2)
ORU Campanhã - Estação	270 000,00	67 500,00	75 000,64	7 500,64	111,11%
ORU Corujeira	270 000,00	67 500,00	75 001,42	7 501,42	111,11%
Porto com Sentido	284 561,00	71 140,23	97 336,40	26 196,17	136,82%
Total	824 561,00	206 140,23	247 338,46	41 198,23	119,99%

unidade: euros

Deste modo, dado o estipulado no referido Contrato-Programa⁷, no que respeita à eficiência da execução destas atividades, conclui-se que a execução das mesmas é Ineficiente. De relevar que para esta contribui o facto de a Sociedade ter um acréscimo dos custos de estrutura por conta da participação no MIPIM, esperando-se, no entanto, que os mesmos sejam diluídos aquando da faturação das participações às respetivas entidades parceiras, cujo impacto se estima no segundo trimestre de 2022.

Por outro lado, no seguimento da celebração do 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, foi atribuída à Porto Vivo, SRU a gestão de vários imóveis afetos ao regime de arrendamento acessível de que o Município do Porto é proprietário, sendo as rendas cobradas consideradas como receitas da Sociedade, com vista a fazer face às ações de manutenção corrente dos imóveis e à cobertura dos respetivos custos de estrutura. Deste modo, ao longo do primeiro trimestre de 2022 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 42.226,29€, sendo reconhecidas como rendimento rendas no valor acumulado de 45.512,82€, pelo que a execução da atividade é Muito Eficiente.

verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2021 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

⁷ De acordo com o estipulado a eficiência é (i) Muito Eficiente – Executar o conjunto das atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem inferior a 100% dos valores planeados; (ii) Eficiente – Executar o conjunto das atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem situada entre 100% a 110% dos recursos financeiros planeados; e (iii) Ineficiente – Executar as atividades utilizando recursos financeiros em percentagem superior a 110% dos valores planeados, salvo se o desvio não for imputável à Porto Vivo, caso em que a execução se classificará como Eficiente.

e serviços, a Sociedade apresenta uma execução de 14,3% do orçamentado par a 2022.

De referir que a baixa taxa de execução das despesas referentes à aquisição de bens e serviços, é justificada, principalmente, e conforme evidenciado no ponto anterior, pela menor celebração de contratos de sub arrendamento celebrados no âmbito do projeto Porto com Sentido.

No que refere ao total do investimento aprovado em sede de revisão orçamental, e no que respeita ao Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade realizou 0,2% do previsto para a parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e 0,9% do associado à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, não tendo ainda realizados despesas associadas à reabilitação da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto ou das ilhas integradas na Unidade de Intervenção da Lomba.

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro trimestre de 2022, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,13M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2021 (5,45M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,11M€) e o Saldo Orçamental atual (negativo em 0,43M€), conforme o exposto seguidamente.

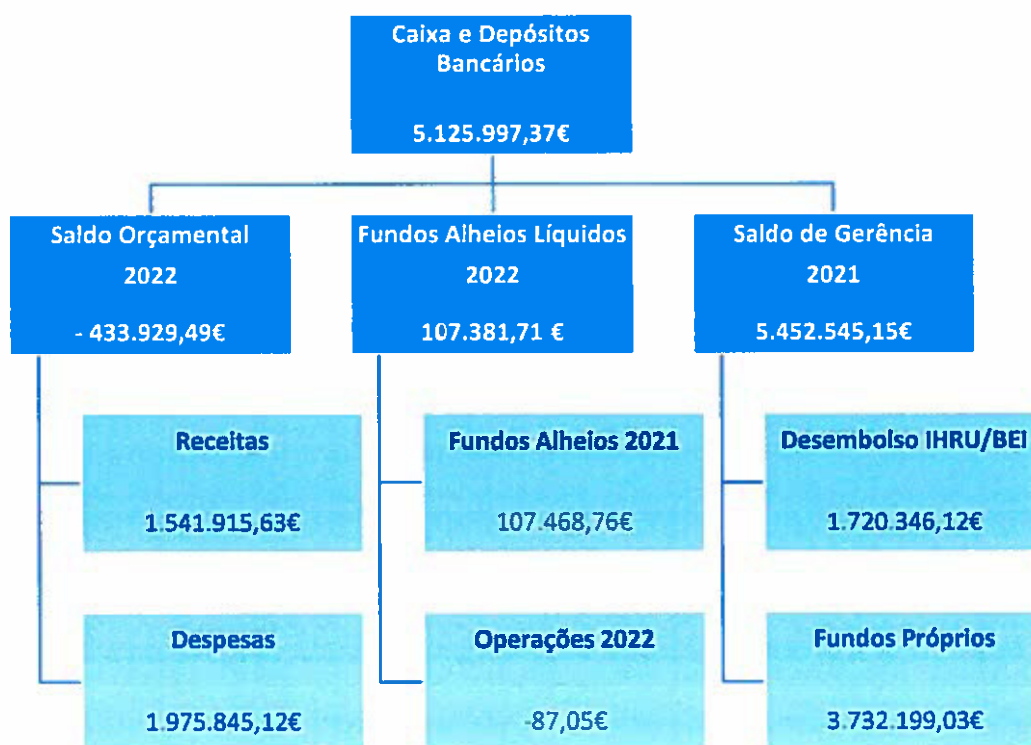
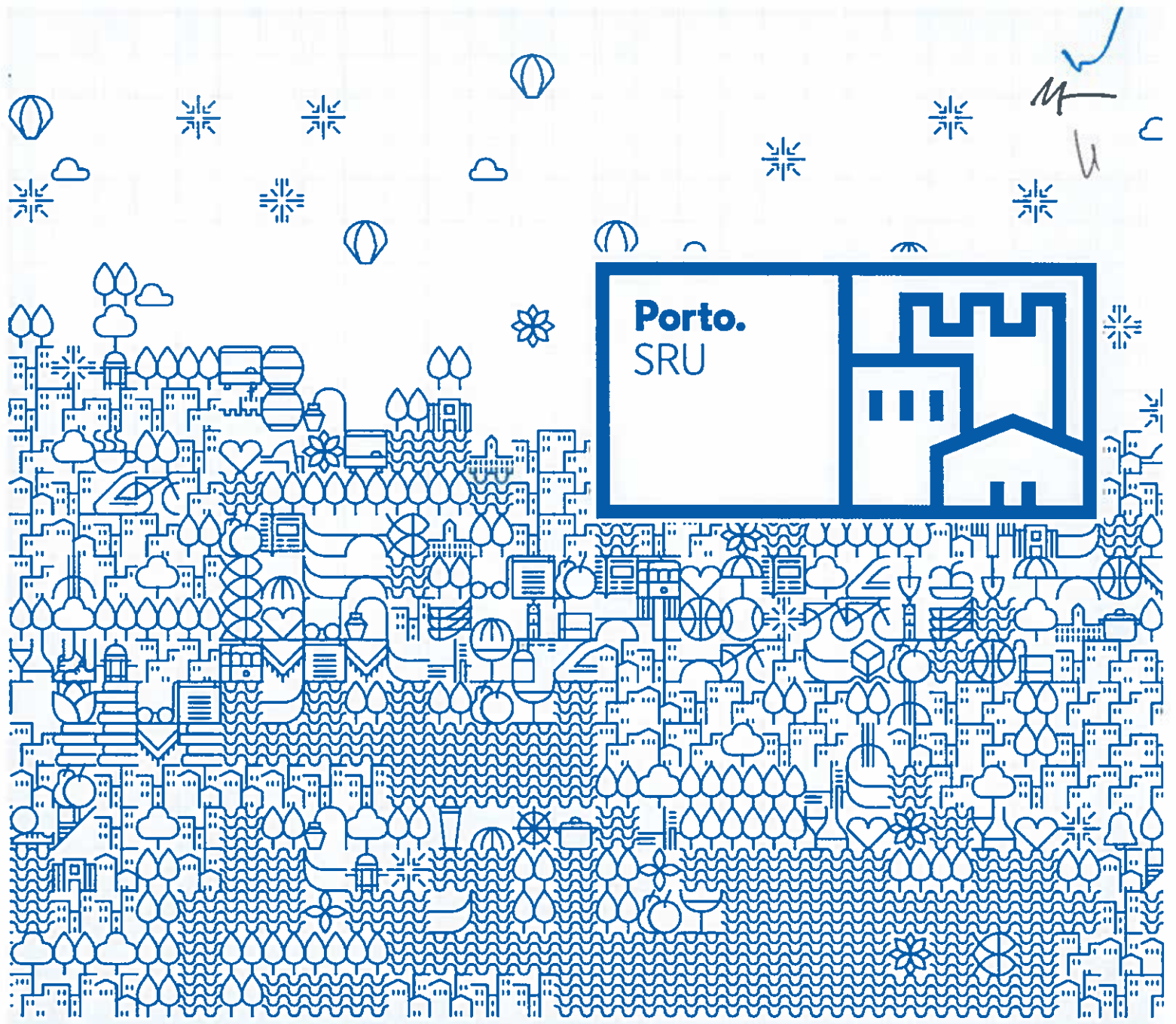


Figura 7: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários

⁶ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as



05

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

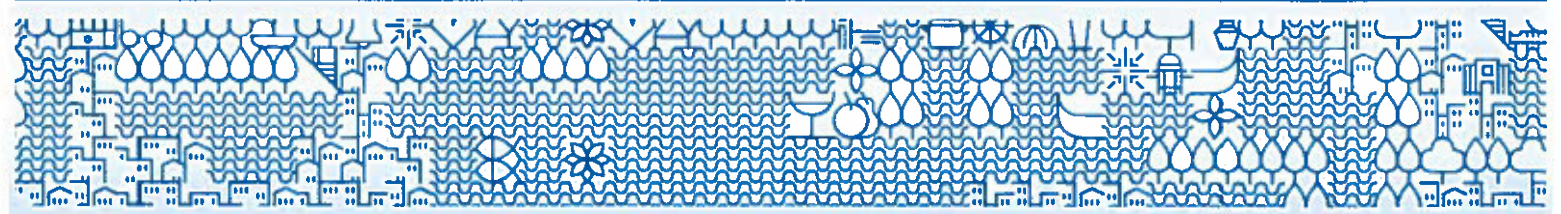


Tabela 30: Balanço

Balanço Individual em 31 de março de 2022		
Rubricas	Datas	
	31/03/2022	31/12/2021
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	234 452,03	237 199,32
Propriedades de investimento	6 811 231,04	6 839 456,77
Ativos intangíveis	71 659,58	78 563,53
Outros Ativos financeiros	2 320,03	1 920,43
Outras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	7 266 762,68	7 304 240,05
Ativo corrente		
Inventários	6 325 583,03	6 149 331,87
Clientes, contribuintes e utentes	18 135,19	34 062,96
Estado e outros entes públicos	11 754,58	58 196,75
Outras contas a receber	253 607,47	60 907,52
Diferimentos	43 483,63	181 956,89
Caixa e depósitos bancários	5 125 997,37	5 560 013,91
	11 778 561,27	12 044 469,90
Total do ativo	19 045 323,95	19 348 709,95
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	142 890,17	74 675,08
Resultados transitados	14 549,66	-1 281 537,04
Resultado líquido do período	199 870,61	1 364 301,79
Total do património líquido	8 739 918,96	8 540 048,35
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	8 235 555,55	8 720 000,00
Outras contas a pagar	99 615,95	94 281,59
	8 335 171,50	8 814 281,59
Passivo corrente		
Fornecedores	249 707,68	34 978,53
Estado e outros entes públicos	100 684,31	138 080,89
Financiamentos obtidos	484 444,45	1 540 000,00
Fornecedores de investimentos	5 325,90	0,00
Outras contas a pagar	307 170,00	247 031,63
Diferimentos	822 901,15	34 288,96
	1 970 233,49	1 994 380,01
Total do passivo	10 305 404,99	10 808 661,60
Total do património líquido e do passivo	19 045 323,95	19 348 709,95

Unidade: euros

Tabela 31: Demonstrações de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 31 de março de 2022		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	31/03/2022	31/03/2021
Impostos, contribuições e taxas	21,65	21,65
Prestações de serviços e concessões	194 712,71	75 834,03
Transferências e subsídios correntes obtidos	706 140,23	711 421,47
Variação nos inventários da produção	176 251,16	109 443,67
Fornecimentos e serviços externos	-552 967,88	-256 516,27
Gastos com o pessoal	-298 086,88	-338 063,30
Outros rendimentos	27 810,88	67 661,83
Outros gastos	-7 647,40	-8 021,93
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	246 234,47	361 781,15
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-43 163,03	-27 711,76
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	203 071,44	334 069,39
Juros e rendimentos similares obtidos	-	751,55
Juros e gastos similares suportados	-3 200,83	-6 363,05
Resultado antes de impostos	199 870,61	328 457,89
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
Resultado líquido do período	199 870,61	328 457,89


RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

SOBRE O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2022

1. Para os efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 44º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, o Fiscal Único da **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.**, vem apresentar o seu relatório sobre a informação financeira relativa à execução orçamental do primeiro trimestre de 2022, elaborada pelo Conselho de Administração.
2. O balanço reportado a 31 de março de 2022 evidencia um total de 19.045.323,95 euros e um património líquido de 8.739.918,96 euros, incluindo um resultado líquido do período de 199.870,61 euros.
3. O relatório de gestão apresenta a análise da execução orçamental do 1º trimestre de 2022 e do resultado apurado nesse período, bem como da situação patrimonial e financeira reportada a 31 de março de 2022.
4. Tendo em atenção as análises efetuadas e os contactos regulares que decorreram com o Conselho de Administração e com os Serviços, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a referida informação financeira do período de 3 meses findo em 31 de março de 2022 da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. não esteja em conformidade, em todos os aspetos materialmente relevantes, com os registos contabilísticos e de controlo orçamental que lhe servem de suporte naquela data.

Porto, 22 de julho de 2022

O Fiscal Único



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