

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

3.º TRIMESTRE DE 2023

$M \rightarrow K$



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL
DO 3.º TRIMESTRE DE 2023

APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
EM 21 DE NOVEMBRO DE 2023

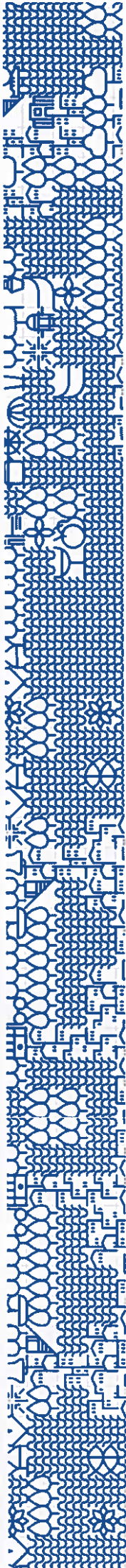
Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. U.' with a large flourish.

PORTO VIVO, SRU
SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.
AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862 - 9º ANDAR
4350-158 PORTO

$m \sim \sqrt{k}$

Porto.
SRU

ÍNDICE



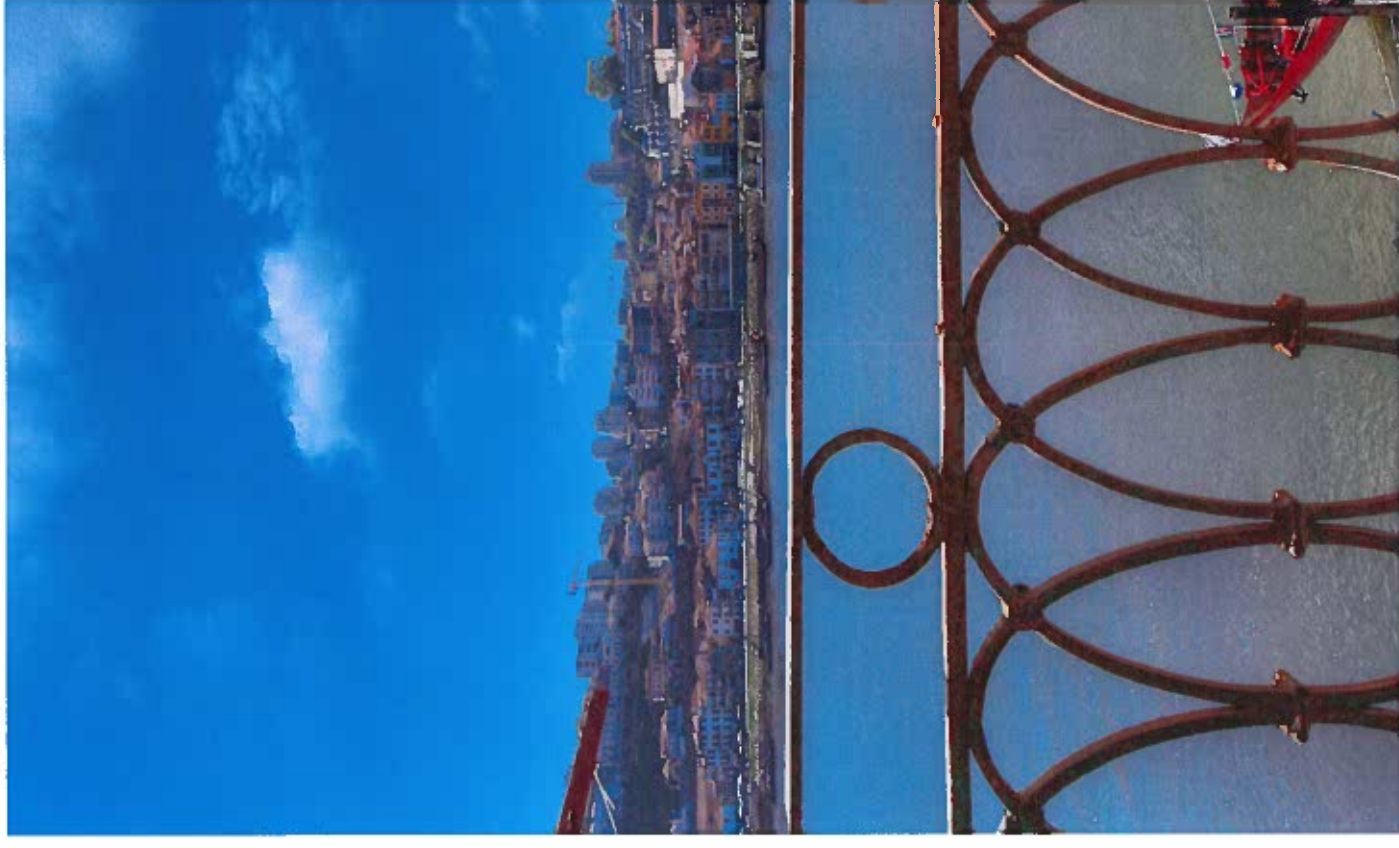
INTRODUÇÃO	13
01. RELATÓRIO DE ATIVIDADE	15
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	17
I. REABILITAÇÃO URBANA	20
1.1. Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	20
1.1.1. Monitorização do Plano de Gestão	21
1.1.2. Atividades complementares e conexas	27
1.2. Operações de Reabilitação Urbana Campanhã - Estação e Corujeira	28
1.2.1. Monitorização das ORU	29
1.2.2. Procedimentos de reabilitação do edificado degradado (E2)	31
2. Reabilitação Urbana de Imóveis	32
II. PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL	36
3. Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	36
3.1. Programa Municipal Porto com Sentido	38
3.2. Atribuição de Casas — Concurso de arrendamento e subarrendamento	40
4. Acordo de Participação IHRU	42
5. Apoio a candidaturas ao Programa Público 1.º Direito	44
III. REGENERAÇÃO DE AGREGADOS POPULACIONAIS DENOMINADOS POR “ILHAS DO PORTO” 46	
6. Projeto “Ilhas da Cidade”	46



02. INFORMAÇÕES.....	49
2.1. BALANÇO SOCIAL.....	51
2.1.1 N° de Colaboradores.....	51
2.1.2. Formação e Desenvolvimento de Competências.....	52
2.1.3. Absentismo.....	53
2.1.4. Outros Benefícios.....	54
03. INFORMAÇÕES ECONÓMICO-FINANCEIRAS.....	55
3.1. SUMÁRIO	57
3.2. SITUAÇÃO PATRIMONIAL.....	59
3.2.1. Ativo	60
3.2.1.1. Ativo Não Corrente.....	60
3.2.1.2 Ativo Corrente	62
3.2.1.2.1 Inventários.....	63
3.2.1.2.2 Caixa e Depósitos Bancários.....	64
3.2.2 Passivo.....	65
3.2.2.1 Passivo não Corrente	66
3.2.2.2 Passivo Corrente	67



3.3 APURAMENTO DE RESULTADOS	69
3.3.1 Rendimentos	70
3.3.1.1 Prestações de Serviços	70
3.3.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	71
3.3.1.3 Variação nos Inventários da Produção	72
3.3.1.4 Trabalhos para a Própria Entidade	73
3.3.1.5 Outros Rendimentos	74
3.3.2 Gastos	75
3.3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos	75
3.3.2.2 Gastos com o Pessoal	77
3.3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)	78
3.3.2.4. Outros Gastos	79
3.3.2.5 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	80
3.3.2.6 Juros e Gastos Similares Suportados	81
3.3.2.7 Imposto sobre o Rendimento do Período	81
3.4. EXECUÇÃO ORÇAMENTAL	82
3.4.1 Saldo Orçamental	84
3.4.1.1 Receitas	85
3.4.1.2 Despesas	86
3.4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários	88
3.4.2. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	89



04. Demonstrações Financeiras	91
4.1 Balanço	93
4.1 Demonstração dos Resultados	94

Índice de Figuras

Figura 1. ARU do Centro Histórico do Porto	20
Figura 2. Síntese do Programa Municipal "Porto com Sentido"	39
Figura 3. Valores de execução da Ilha da Lomba	46
Figura 4. Variação nos Inventários da Produção	72
Figura 5. Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários ...	88

Índice de Gráficos

Gráfico 1. N.º de alvarás de obras e de utilização desde 2013 até 1.º semestre 2023	21
Gráfico 2. N.º de fogos licenciados por tipologia	22
Gráfico 3. N.º de direitos de preferência e valor das transações no CHP	23
Gráfico 4. Direitos de preferências relativos à Zona Tampão	23
Gráfico 5. Volume e n.º transações - ARU Campanhã - Estação	29
Gráfico 6. Percentagem de transação por ocupação - ARU Campanhã - Estação	29
Gráfico 7. Volume de negócios - ARU Corujeira	30
Gráfico 8. Volume médio por m ² - ARU Corujeira	30
Gráfico 9. Assiduidade vs. Absentismo	53



Índice de Tabelas

Tabela 1: Objetivos Estratégicos da Porto Vivo, SRU	19
Tabela 2: Imóveis da Porto Vivo, SRU	33
Tabela 3: Imóveis municipais sob gestão da Porto Vivo, SRU	34
Tabela 4: Número de concursos e habitações a concurso neste semestre de 2023	40
Tabela 5: Ponto de situação da taxa de execução dos projetos	43
Tabela 6: N° de colaboradores por Unidades Orgânicas	51
Tabela 7: Natureza do Absentismo	53
Tabela 8: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	57
Tabela 9: Balanço Sintético	59
Tabela 10: Ativo	60
Tabela 11: Ativo não Corrente	61
Tabela 12: Ativo Corrente	62
Tabela 13: Inventários	63
Tabela 14: Caixa e Depósitos Bancários	64
Tabela 15: Passivo	65
Tabela 16: Passivo Não Corrente	66
Tabela 17: Passivo Corrente	67
Tabela 18: Demonstração de Resultados	69
Tabela 19: Prestações de Serviços	70
Tabela 20: Outros Rendimentos	74

M-J
K

Tabela 21: Fornecimentos e Serviços Externos.....	75
Tabela 22: Gastos com Pessoal.....	77
Tabela 23: Gastos em Propriedades de Investimento	79
Tabela 24: Juros e Gastos Similares Obtidos.....	81
Tabela 25: Saldo Orçamental.....	84
Tabela 26: Execução de Projetos com Investimento Plurianual.....	87
Tabela 27: Indicadores de Eficiência.....	89
Tabela 28: Balanço Individual.....	93
Tabela 29: Demonstração de Resultados	94

M
V

Handwritten signature or initials, possibly "M" and "K".

INTRODUÇÃO

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

Enquanto empresa municipal, está adstrita ao 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, devendo facultar relatórios trimestrais de execução orçamental à Câmara Municipal do Porto.

Assim, cabe ao Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU apresentar o relatório trimestral de execução orçamental referente ao 3.º trimestre de 2023, que se estrutura nos instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, considerando para o efeito os quatro Eixos Estratégicos ali definidos:

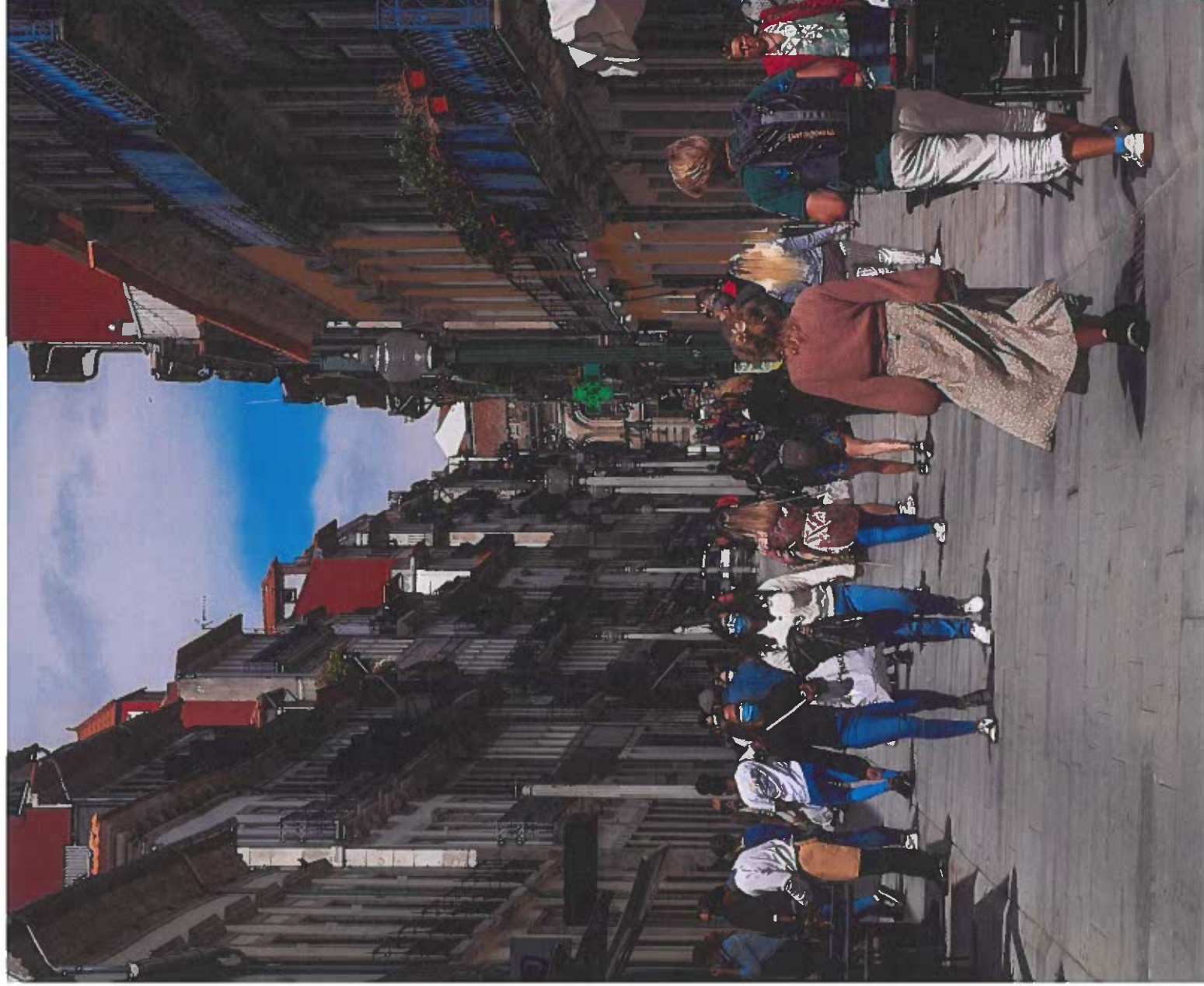
[E1] – Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

[E2] – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira

[E3] – Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

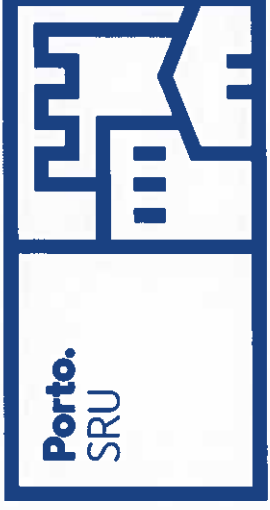
[E4] – Projeto “Ilhas da Cidade”

A Execução Orçamental é devidamente apresentada no capítulo 3.4.



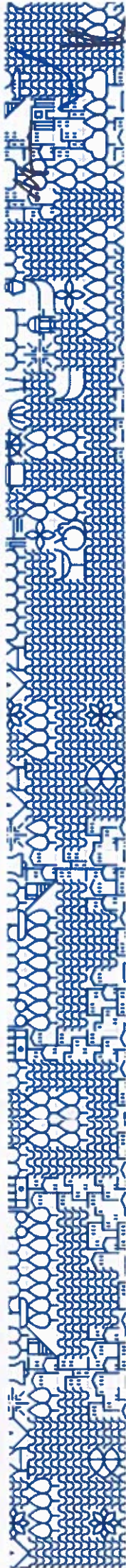
14
M-J

14
M-J



01.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

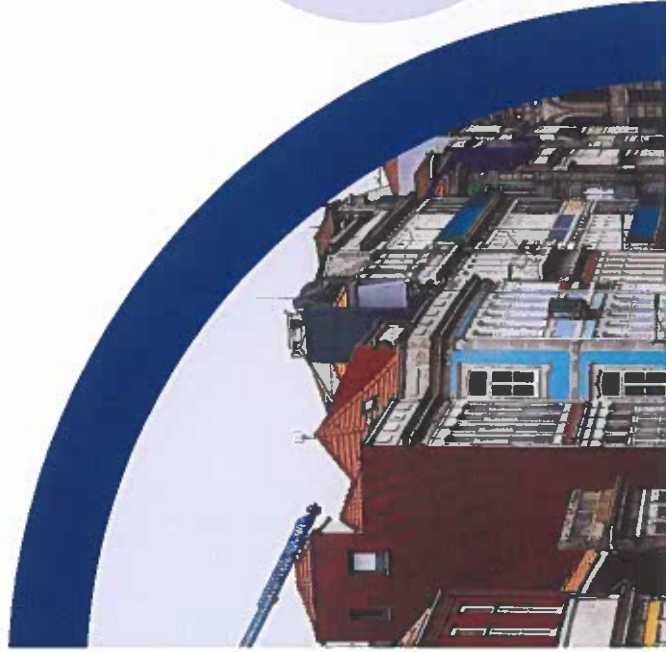
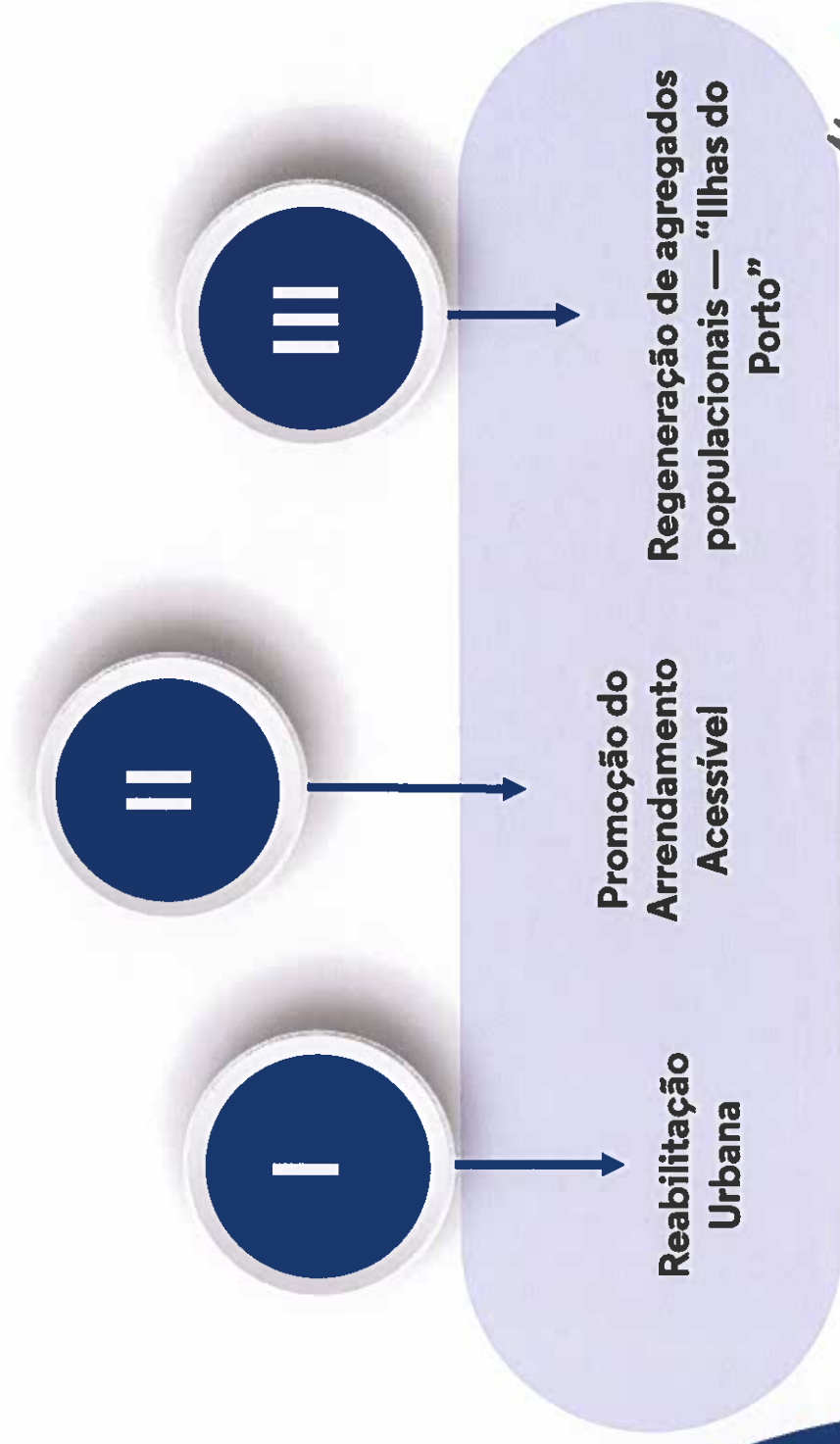




Handwritten initials in black ink, possibly "M" and "K", with a blue checkmark-like mark above them.

Faint handwritten mark or signature at the bottom of the page.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



Mad K

Atualmente, em função dos princípios orientadores definidos pelo Executivo, a atividade da Porto Vivo, SRU concretiza-se, em larga medida, através da prossecução de três objetivos estratégicos bem definidos: (i) a indução da reabilitação urbana em áreas definidas da cidade do Porto, (ii) a promoção do arrendamento a custos acessíveis e (iii) o processo de regeneração das Ilhas da cidade, através da promoção da reabilitação das habitações destes núcleos habitacionais em respeito pela sua identidade dos seus núcleos populacionais.

No quadro seguinte, apresenta-se uma matriz de cruzamento destes objetivos estratégicos da Porto Vivo, SRU, com os eixos e atividades previstas nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-27, que orientam a sua atividade a médio e longo prazo.

Objetivos Estratégicos	Áreas de Atuação
i. Reabilitação Urbana	<p>1. Gestão das ORU:</p> <p>1.1. Centro Histórico</p> <p>1.2. Campanhã-Estação / Corujeira</p> <p>2. Reabilitação Urbana de Imóveis</p>
ii. Promoção do Arrendamento Acessível	<p>3. Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis</p> <p>3.1. Programa Municipal Porto com Sentido</p> <p>3.2. Atribuição de casas—Concurso de arrendamento e subarrendamento</p> <p>4. Acordo de Comparticipação IHRU</p> <p>5. Apoio a candidaturas ao Programa Público 1º Direito</p>
iii. Regeneração de agregados populacionais - “Ilhas do Porto”	<p>6. Projeto “Ilhas da cidade”</p>

Tabela 1: Objetivos Estratégicos da Porto Vivo, SRU

I

REABILITAÇÃO URBANA

1| Gestão das ORU

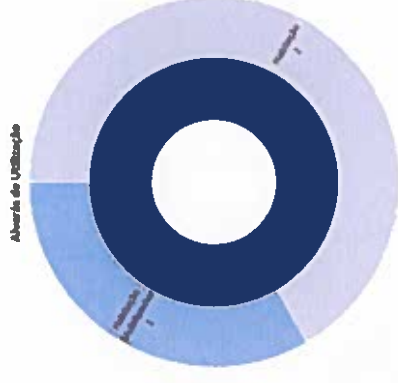
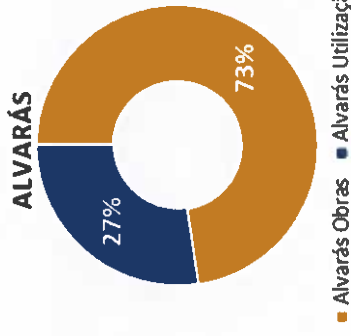
1.1. ORU Centro Histórico do Porto



O Centro Histórico do Porto foi incluído na Lista do Património Mundial a 5 de dezembro de 1996 (Carta de Mérida, 1996), inscrição fundamentada pelo IV critério cultural, considerando que o “Bem possui notável valor universal pelo seu tecido urbano e pelos seus inúmeros edifícios históricos que testemunham o desenvolvimento ao longo do último milénio de uma cidade europeia virada para o ocidente pelas suas ligações comerciais e culturais.” (Câmara Municipal do Porto, 1998: p. 35)

Figura 1: ARU do Centro Histórico do Porto

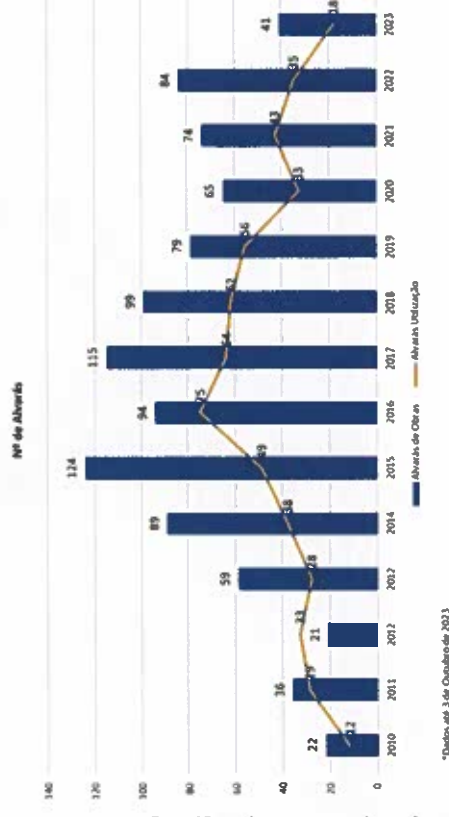
Indicam-se, seguidamente, as atividades desenvolvidas nos três trimestres de 2023 para a concretização dos objetivos deste Eixo, em conformidade com a visão estratégica previamente desenvolvida e retratada nos IGP - Instrumentos de Gestão Previsional 2023-27 da Porto Vivo, SRU:



1.1.1.1. Monitorização do Plano de Gestão

A informação quantitativa seguinte procura expressar as principais conclusões que decorrem do trabalho de monitorização que tem sido feito pela Porto Vivo, SRU à atividade que se desenvolve no Centro Histórico do Porto:

- No decurso do 3º trimestre de 2023 foram emitidos 8 alvarás de obras, sendo que 2 dizem respeito a obras inacabadas, 4 a obras de alteração e 2 a obras de alteração com ampliação, tendo também sido emitidos 3 alvarás de utilização.
- Em termos acumulados, nos três trimestres de 2023, foram emitidos 41 alvarás de obras, em que 9 concernem a obras inacabadas, 20 a obras de alteração e 11 a obras de alteração com ampliação, havendo ainda registo de 1 de reconstrução.
- O número de licenciamentos no Centro Histórico atingiu valores mais altos entre 2014 e 2018, altura em que a procura de edifícios devolutos para o investimento foi grande, sendo que a reabilitação pelos privados e pelo setor público continua a acontecer, principalmente com o objetivo de aumentar a oferta da habitação.



*Dados até 3 de Outubro de 2023

Gráfico 1: N.º de alvarás de obras e de utilização desde 2010 até o 3.º trim. 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Quanto aos números de fogos e tipologias licenciadas no Centro Histórico, no 3º trimestre de 2023 foram licenciados 14 fogos, em que a sua área respetiva área bruta de construção a reabilitar corresponde a um total de 3.233 m2.

Apresentam-se, no gráfico seguinte, as tipologias resultantes dos processos de licenciamento.

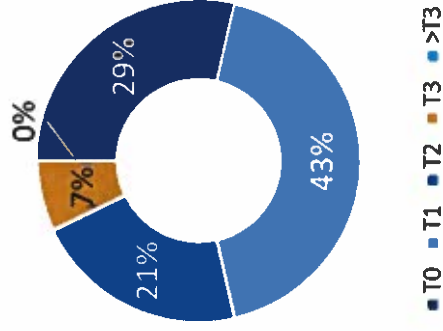


Gráfico 2: N.º de fogos licenciados por tipologia

Com base nas estimativas orçamentais apresentadas nas operações urbanísticas, o valor do investimento de reabilitação pelos privados no Centro Histórico terá sido, à data de 3 de outubro de 2023, um acumulado de cerca de 7,9 Milhões€, para apenas 0,390 Milhões€ de investimento público;

14

M-J

- No que concerne ao número de “direitos de preferência” e valor das respetivas transações, verificou-se no 3.º trimestre de 2023 um total de 33 comunicações no Centro Histórico do Porto, e de 30 na “Buffer Zone” (Zona Tampão), correspondentes a um investimento de cerca de 15,800 Milhões€ e de 4,5 Milhões€ respetivamente, conforme gráficos seguintes.

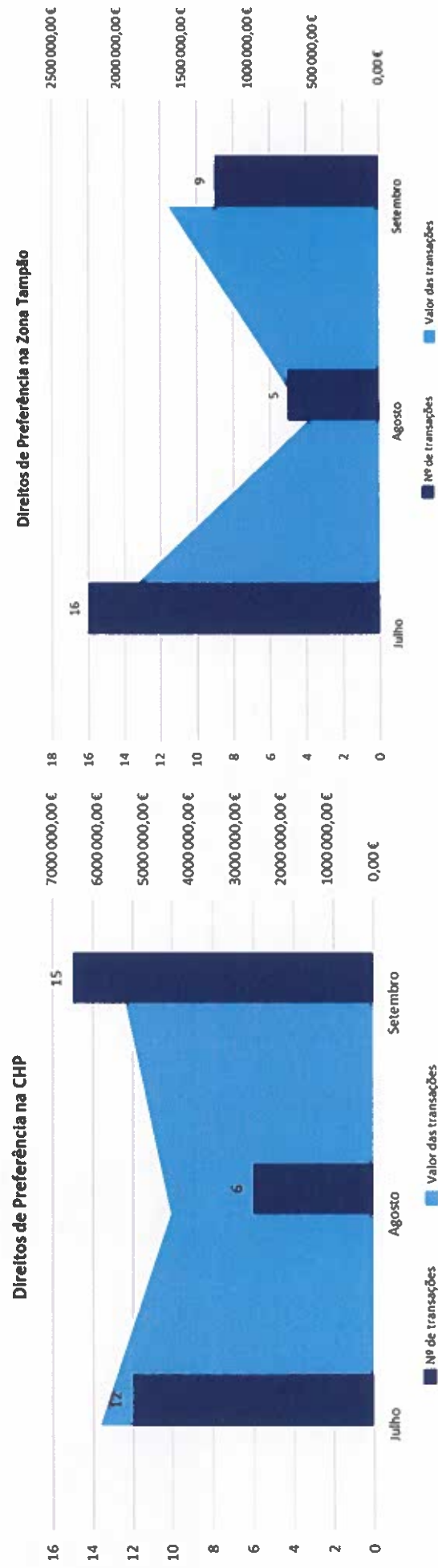


Gráfico 3: Direitos de preferência e valor das transações no CH

Gráfico 4: Direitos de preferência relativos à Zona Tampão

- Salienta-se, ainda que no Centro Histórico, 19 das transações registadas correspondem a frações habitacionais ou comerciais já reabilitadas.

Relativamente a imóveis de propriedade e/ou sob gestão da Porto Vivo, SRU:

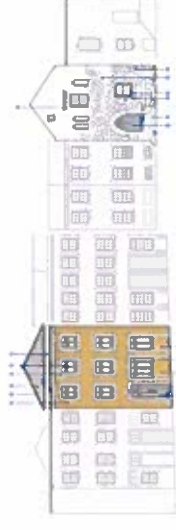
- Neste período foram monitorizadas frações habitacionais arrendadas, localizadas no Centro Histórico, sendo propriedade da Porto Vivo, SRU, do Município na gestão da Porto Vivo, SRU, e do programa Porto com Sentido, bem como frações comerciais/serviços, constatando-se que, à data e nesta área, totalizavam 205 frações, sendo 187 habitacionais e 18 comerciais.
- Foi efetuado o levantamento dos quarteirões Seminário, Aldas, 1.º de Dezembro e Vimara Peres, totalizando 59 edifícios, com intuito de atualizar informação relativa ao estado de conservação e ocupação.
- Quanto à atividade de monitorização de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social reconhecidos ao abrigo do Programa Porto com Tradição, até à data, o Município reconheceu 101 estabelecimentos, sendo que 27 se localizam no Centro Histórico do Porto.



M. J. K.
24

Em termos da reabilitação do edificado, foi dada continuidade aos projetos de arquitetura e de especialidades dos edifícios sítos nas seguintes localizações:

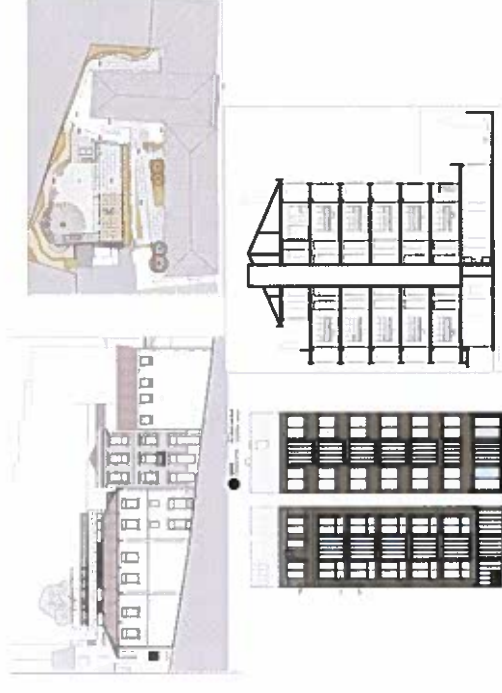
- Escadas do Barredo, 12 a 16: conclusão dos projetos de execução de arquitetura e especialidade. Foi submetido na plataforma eletrónica acinGov uma consulta prévia para a realização da empreitada. Foi preparado o procedimento e adjudicado os trabalhos de arqueologia à empresa Civitas Arqueologia, Lda.
- Rua D. Hugo, 14 e Beco dos Redemoinhos: a aguardar despacho formal do Município relativamente ao parecer prévio não vinculativo. Em fase de conclusão, os projetos de execução das especialidades; sendo elaborados o mapa de vãos e mobiliário do projeto de arquitetura, bem como o mapa de quantidades; em fase de elaboração por parte do NCREP, o Plano de Segurança e Saúde e o Plano de Gestão de resíduos, bem como os mapas de quantidades e que cada especialidade.
- Av^a Vimara Peres, n.ºs 21 a 27: com o projeto de arquitetura concluído e aprovado pelas entidades competentes e candidatura submetida e aprovada ao PRR. A continuação deste projeto depende da expropriação do edifício sito à Av^a Vímara Peres, 25/27.
- Rua Mouzinho da Silveira, n.ºs 208 a 214: concluído o anteprojecto de arquitetura e em fase de execução os projetos de especialidade.



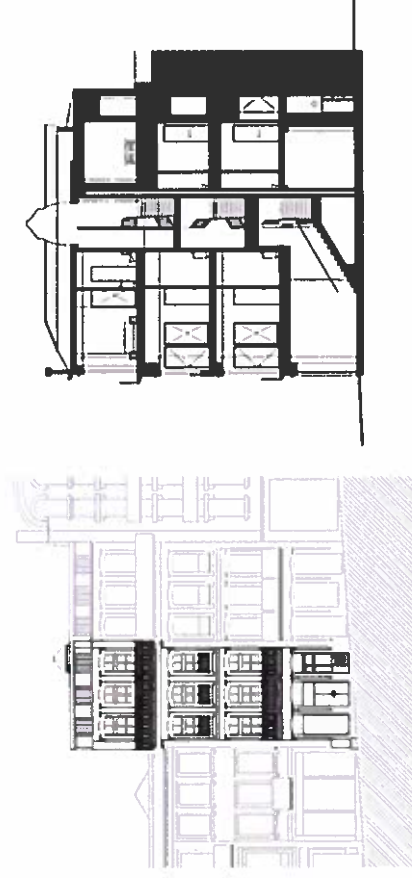
M

Acompanhamento dos procedimentos para a reabilitação dos prédios abaixo indicados, com contratação externa da elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades:

- Rua Francisco da Rocha Soares, n.ºs 36 a 48 – contrato com a empresa Ideias Emergentes - Arte, Arquitetura e Produção Cultural, CRL .
- Rua 9 de Abril, n.º 628 a 632 - apresentado o anteprojecto de arquitetura e enviado à CMP para parecer prévio não vinculativo. Em fase de execução os projetos de especialidades, tendo sido elaborada e submetida em 31/07/2023 a candidatura ao PRR.
- Rua dos Mercadores, n.ºs 168 a 172 - contrato com a empresa Franca Arquitetura, Lda . Apresentado o anteprojecto de arquitetura e enviado à CMP para parecer prévio não vinculativo. Em fase de execução os projetos de especialidades. Elaborada e submetida em 27/07/2023 a candidatura ao PRR.



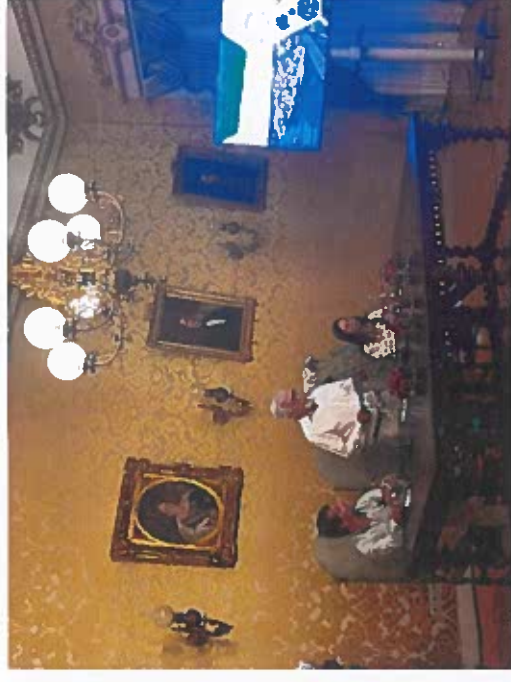
- Rua Mouzinho da Silveira, n.º 133/137 - contrato de arquitetura com a empresa Loza e Gradim, Lda.



1.1.2 Atividades complementares e conexas

No âmbito da prossecução dos objetivos compreendidos neste eixo, são ainda de realçar as seguintes atividades complementares:

- Participação na ação de formação promovida pelo Instituto de Cidades e Vilas com Mobilidade, no âmbito do projeto Rede de Cidades e Vilas que Caminham, intitulada “Acessibilidades e Desenho Universal: Legislação, Normas, Boas Práticas em Projeto do Ambiente Urbano e Financiamentos”.
- Participação na formação - “Acessibilidade e Desenho Universal: legislação, normas, boas práticas em projeto do ambiente urbano, financiamentos”.



INSTITUTO DE
CIDADES E VILAS
COM MOBILIDADE

1.2. ORU Campanhã -Estação e Corujeira

A Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU de Campanhã-Estação e da Corujeira, fez o estudo de levantamento do seu edificado, pugnando este pela caracterização e diagnóstico do território, que é a base do desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumento de gestão que aponta para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente no que concerne à reabilitação e revitalização do território das respetivas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Importa ainda mencionar que, embora os objetivos supracitados para a ORU de Campanhã-Estação sejam diferentes dos da ORU da Corujeira, sendo também diferenciadas as soluções apresentadas para cada um dos territórios, as atividades e a monitorização são idênticas, visando ambas a reabilitação do edificado em mau estado de conservação.

A mensurabilidade e o cabal cumprimento destes objetivos só é verificável considerando o hiato temporal de alguns anos, após implementação das ações previstas nos documentos estratégicos e de uma monitorização regular, que permita a atualização dos dados recolhidos e dos princípios de ação.



1.2.1. Monitorização das ORU

A monitorização do território realiza-se de forma contínua, garantindo constante recolha de informação atualizada, que espelhe as dinâmicas da circunstância local e a consequente revisão, caso se justifique, dos princípios de atuação pré-definidos, sempre em articulação com os PERU, com o PDM, ou outros instrumentos de gestão territorial.

Este trabalho consistiu no acompanhamento das dinâmicas locais, nomeadamente no que se reporta 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 das operações urbanísticas.

Da permanente observação do território, realizada através do método de monitorização das transações de imóveis e da consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, verificou-se que durante o 3º trimestre de 2023, foram transacionados 34 imóveis na ARU de Campanhã-Estação (variação de +10 face ao trimestre anterior), com um valor médio de 1.963,09€/m² (variação de -278,07€/m² em relação ao trimestre anterior), com um volume de negócio de 4.946.500,00€ (mais 30.035,25€ do que no trimestre anterior).

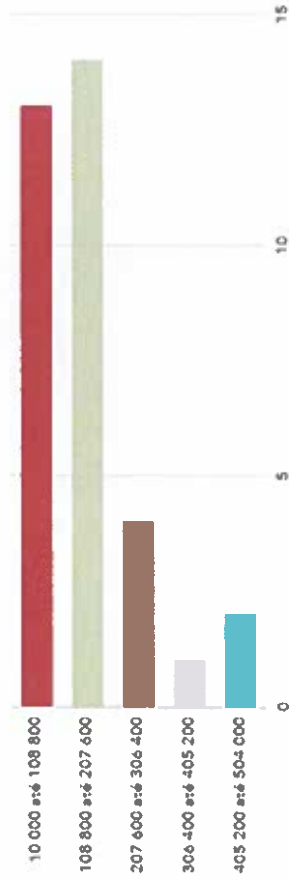


Gráfico 5: Valor e nº de transações—ARU Campanhã-Estação

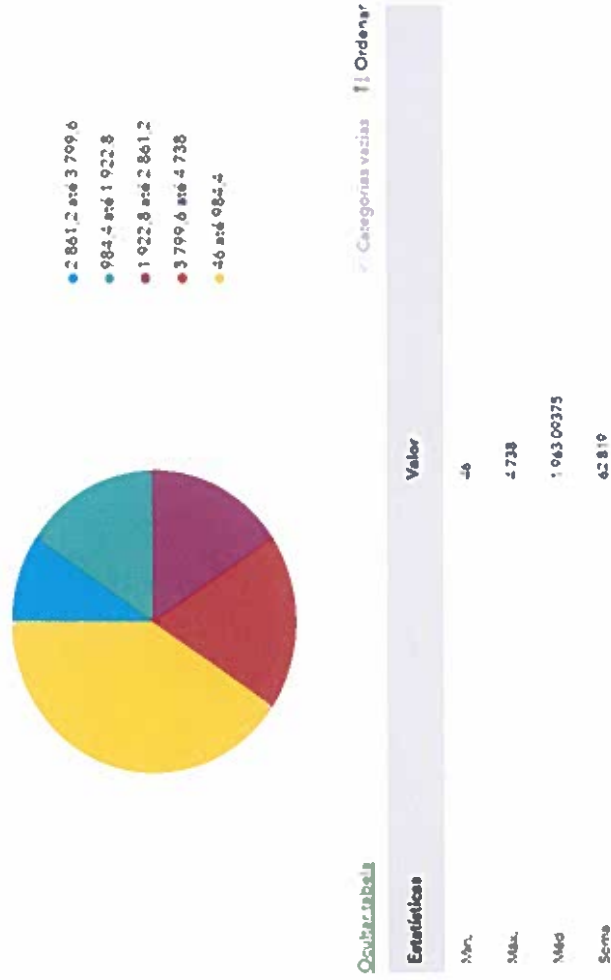


Gráfico 6: Percentagem de transações por ocupação—ARU Campanhã-Estação

Ao nível da ARU da Corujeira, foram transacionados 25 imóveis (+10 que no trimestre anterior), com um valor médio de 1.659,96€/m2 (variação de +139,19€ face ao trimestre anterior) relativos a um volume de negócio de 3.784.000,00€ (variação de +1.357.075,00€ em relação ao trimestre anterior).

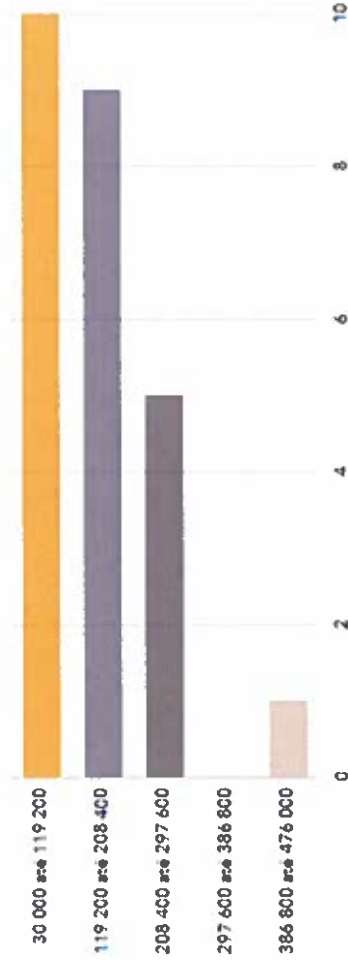


Gráfico 7: Volume de negócios - ARU Corujeira

As atividades de monitorização destes espaços foram realizadas em conformidade com as ações constantes do plano de comunicação definido no Plano de Marketing Territorial para a zona oriental da cidade, que tem sido partilhado com o município, visando definir uma estratégia de comunicação transversal à zona oriental da cidade, e, eventualmente, às novas ORU.

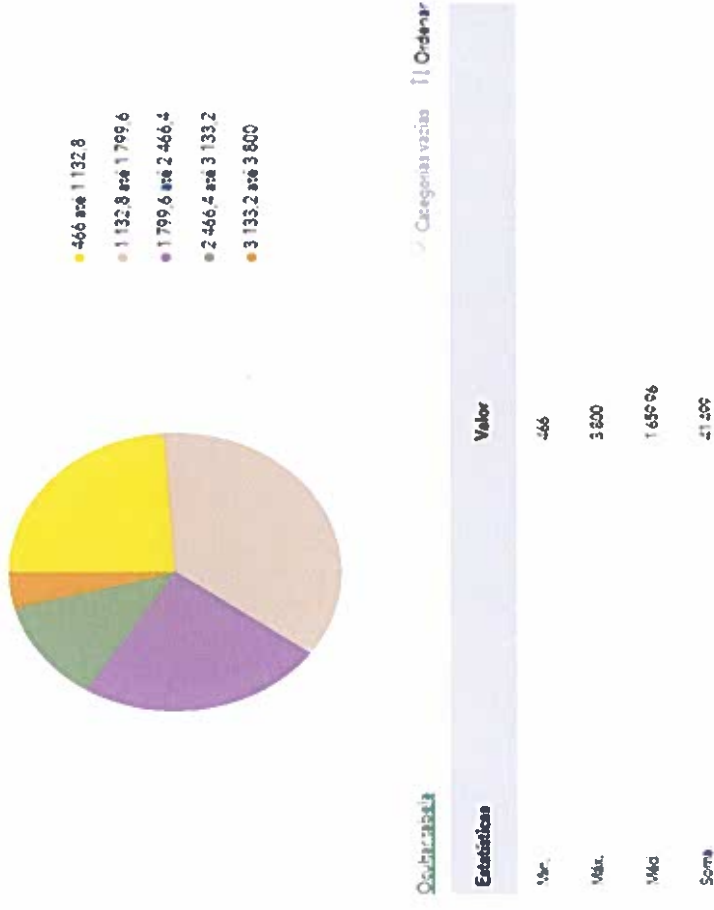


Gráfico 8. Valor médio por m2 - ARU Corujeira

1.2.2. Procedimentos de reabilitação do edifício degradado

Para além dos imóveis em reabilitação por via da ORU do Centro Histórico, também se desenvolvem idênticos procedimentos ao nível das ORU da Corujeira e Campanhã-Estação.

Ao longo dos três trimestres de 2023, foram efetuadas intervenções de reabilitação de parte do edificado identificado como Unidades Patrimoniais, cumprindo objetivos que envolvem todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU.

Desenvolveram-se, ainda, as seguintes atividades:

- Promoção da reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína, no domínio espacial das referidas ORU;
- Foi dada continuidade à execução desta atividade, nomeadamente no acompanhamento dos edifícios em processo de reabilitação;
- No decorrer destes três trimestres foram monitorizados dois edifícios, em virtude do processo de reabilitação.
 - Acompanhamento da execução dos projetos estruturantes e intervenções no espaço público:
- Foi dada continuidade ao acompanhamento das ações no local e junto das entidades envolvidas no desenvolvimento dos projetos, nomeadamente a Ação Social, a GO Porto e as Águas do Porto, permitindo a atualização de elementos de monitorização das intervenções para a elaboração do respetivo relatório.
- Manutenção atualizada do diagnóstico do estado de conservação do edificado em mau estado de conservação e ruína:
- No início do ano foi efetuada a atualização do diagnóstico do estado de conservação do edificado para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, processo de periodicidade anual e que tem implicações no seu desenvolvimento ao longo do ano.

I

REABILITAÇÃO URBANA

2| Reabilitação Urbana de Imóveis



A atividade da Porto Vivo, SRU tem um especial enfoque na reabilitação e manutenção do seu património edificado, onde se incluem os imóveis que integraram o património da empresa em resultado do já mencionado aumento de capital, bem como o conjunto de imóveis cuja gestão o Município tem vindo a transferir para Porto Vivo, SRU, com o propósito de esta empresa municipal cumprir um dos seus principais desígnios.

Durante os três trimestres de 2023, no que à reabilitação diz respeito, a Porto Vivo, SRU, está a intervir nos imóveis descritos nas seguintes tabelas, prevendo-se que desta atuação resulte a disponibilização de um total de 209 fogos, recorrendo-se, para o efeito, a financiamento através do programa 1.º Direito – PRR ou a verbas do contrato de mandato celebrado com o Município do Porto, no caso dos imóveis municipais, e ainda a capitais próprios.



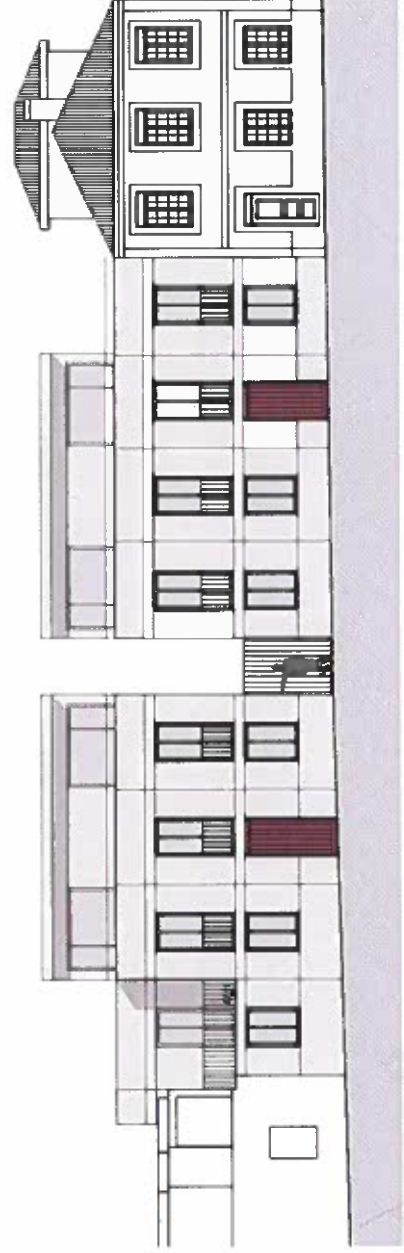
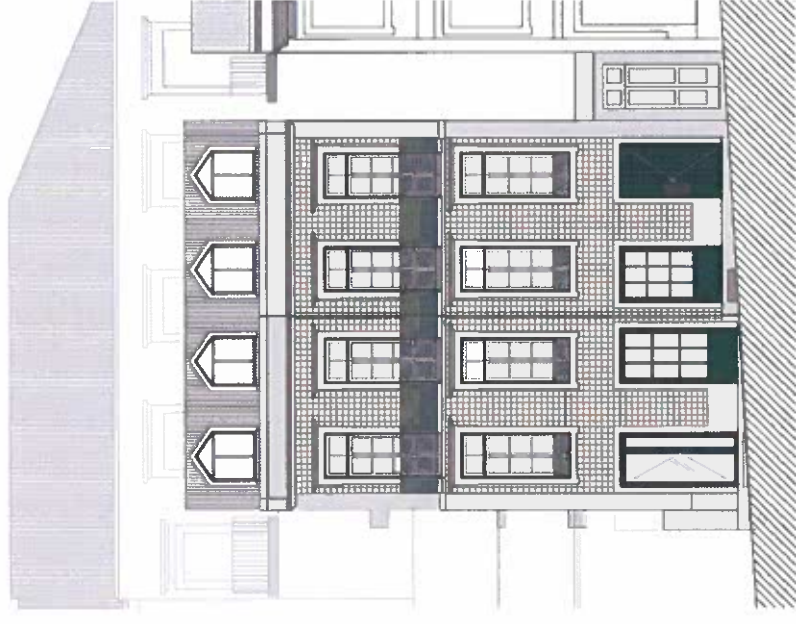


Prédio	Fase atual	N.º fogos	Financiamento
Rua Senhora da Lapa, 84	Projeto	1	PRR
Rua Senhora da Lapa, 96	Projeto	1	PRR
Rua Senhora da Lapa, 100	Projeto	1	PRR
Rua da Glória, 71/77	Projeto	2	PRR
Travessa da Senhora da Lapa, 16/22	Projeto	3	PRR
Rua do Heroísmo, 70/72	Projeto	3	PRR
Rua do Heroísmo, 185/193	Projeto	6	PRR
Rua Senhora da Lapa, 32/60	Conceção/ construção em prepara- ção	14	C. Prop.
Rua Mouzinho da Silveira, 208/214	Projeto	6	C. Prop.
Rua Central de Francos, 757/761	Concurso empreitada	6	PRR
Praça de Carlos Alberto - Parcela 6	Empreitada adjudicada	3	C. Prop.
Rua Nove de Abril, 628/632,	Projeto	12	PRR
Rua Matias de Albuquerque, 263	Projeto	8	PRR
Rua Antero de Quental, 225	Programa preliminar	6	PRR
Av. Vímara Peres, 21/23 e 25/27	Em projeto	3	PRR
Ilhas da Lomba	Em projeto	47	PRR

Tabela 2: Imóveis da Porto Vivo, SRU

Prédio	Fase atual	N.º fogos	Financiamento
Rua de Costa Cabral, 703/717	Concurso empreitada	6	C. Mand
Escadas do Barredo, 14	Projeto	1	PRR
Rua de D. Hugo, 14	Projeto	1	C. Mand.
Rua dos Mercadores, 168/170	Projeto	3	PRR
Rua Mouzinho da Silveira, 137	Projeto	5	PRR
Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Projeto	2	PRR
Passoio das Fontainhas, 37/39	Projeto	3	PRR
Travessa da Senhora da Lapa, 37/39	Projeto	2	PRR
Rua da Igreja de Ramalde, 164/170	Projeto	6	PRR
Rua da Banharia, 27	Em obra	4	PRR
Rua de Pena Ventosa, 40	Em obra	3	PRR
Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Concurso empreitada		PRR
Rua da Pena, 63 e 65	Projeto	12	C. Mand.
Rua Francisco Rocha Soares, 36/48	Projeto	7	PRR
Travessa das Eirinhas	Projeto	32	PRR

Tabela 3: Imóveis municipais sob gestão da Porto Vivo, SRU



M-J



Salienta-se que, no âmbito da requalificação das Ilhas do Porto, está em fase final a elaboração do projeto de execução alusivo às “Ilhas da Lomba”, na freguesia do Bonfim. De corre, simultaneamente, o processo que procura adquirir o maior número possível de imóveis, para que o recurso à expropriação seja apenas utilizado em situações limite, nomeadamente nos casos em que não é possível identificar e saber quem são os proprietários.

A importância deste projeto para a cidade, para os moradores, para a autarquia e para a Porto Vivo, SRU, desta iniciativa diferenciadora, confere à reabilitação um caráter determinante. Este projeto tem potencial para se tornar fator disruptivo para o desenvolvimento da UI da Lomba, núcleo central da ARU de Campanhã-Estação.

3. Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

O direito à habitação, apesar de se encontrar consagrado na Constituição da República Portuguesa e na Lei de Bases da Habitação, enfrentou, ao longo do tempo, diversas dificuldades na sua concretização, que se agravaram consideravelmente nos últimos anos.

Por outro lado, os incentivos das políticas públicas nacionais à aquisição de casa própria em detrimento do arrendamento, o congelamento de rendas, a instabilidade do mercado e a falta de segurança, levaram a um declínio do mercado de arrendamento. Assim, se em 1970 o arrendamento representava 46% do alojamento, em 2021 representava apenas 30%.

Ora, nos últimos anos, muitos fatores conduziram a um aumento progressivo e acentuado do custo da habitação, quer para compra quer para arrendamento, que levaram à atual crise habitacional.

Para responder a esta crise no acesso à habitação, o Município do Porto aprovou, no âmbito da respetiva Estratégia Local de Habitação (ELH), um instrumento preferencial de política, dirigida à designada classe média, que é o Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa, segundo o Quadro 2 da ELH, tem como objetivo promover oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis, adequados, poder-se-á dizer, aos rendimentos dos agregados familiares, considerando as suas taxas de esforço.

A Porto Vivo, SRU, enquanto empresa municipal incumbida de tal missão pelo Município, tem levado a cabo um conjunto de atividades e programas com intuito de colocar habitações no mercado de arrendamento habitação a rendas acessíveis. Para tal, procede à reabilitação de edifícios, quer da sua propriedade quer da propriedade do Município, e, através do Programa Municipal “Porto com Sentido”, procede à angariação de imóveis junto dos privados, prontos a habitar e ainda a construir - modalidade Build to Rent (BtR). Neste âmbito, são celebrados contratos de arrendamento com os proprietários, ou promessa de arrendamento (BtR), relativamente aos respetivos imóveis, que posteriormente são destinados a pessoas ou famílias da classe média, com rendas acessíveis.

Assim, através da reabilitação e gestão do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento acessível e, ainda, através da angariação de imóveis junto dos privados, a Porto Vivo, SRU, tem vindo a incrementar o número de habitações colocadas em arrendamento acessível, ou seja, com valores de rendas abaixo dos valores praticados no mercado e adequadas aos rendimentos das pessoas e das famílias, com uma taxa de esforço nunca superior a 35% do rendimento mensal. Nesse âmbito, pode ainda ser atribuído um subsídio à renda pelo Município do Porto, considerando a composição do respetivo agregado, de modo a possibilitar que famílias maiores possam também aceder ao programa e a habitações adequadas.

No que diz respeito ao acervo patrimonial destinado à habitação que está a ser objeto de reabilitação, encontra-se descrito o trabalho em curso no antecedente ponto 2 (Reabilitação Urbana de Imóveis).

Seguidamente, apresentar-se-á o ponto de situação do Porto com Sentido.

3.1. Programa Municipal “Porto com Sentido”



De acordo com dados da plataforma Confidencial Imobiliário, relativos à cidade do Porto, até ao terceiro trimestre de 2023 foram arrendadas 374 casas.

O tempo médio de absorção dos fogos após colocação no mercado é, neste mesmo período, em média, de 2,6 meses.

Neste mesmo hiato temporal, a Porto Vivo, SRU celebrou 32 contratos de arrendamento (acessível), o que corresponde a aproximadamente 8,56% da totalidade dos contratos celebrados na cidade.

A captação de habitações por via do Porto com Sentido tem vindo a crescer e a consolidar-se, verificando-se que tem havido cada vez proprietários a confiar os seus ativos à gestão municipal.

Síntese do Programa Municipal “Porto com Sentido”

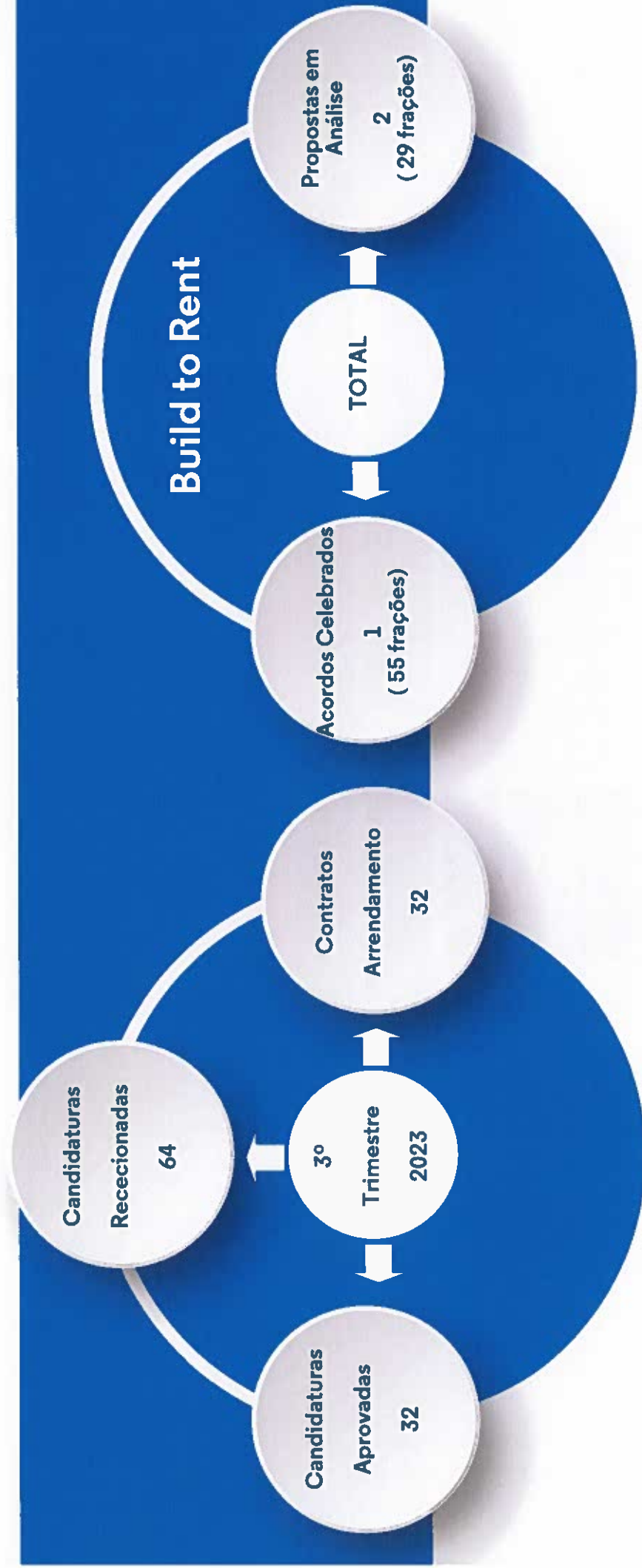


Figura2: Síntese do Programa Municipal “Porto com Sentido”

3.2. Atribuição de Casas — Concurso de arrendamento e subarrendamento

A estratégia da Porto Vivo, SRU tem passado por manter a atribuição permanente de casas, assim que estas são colocadas em bolsa, fruto da sua reabilitação ou angariação nos termos do programa Porto com Sentido, conforme descrito anteriormente. Assim, são promovidos sorteios para bolsas de imóveis, de forma periódica e com intervalo que desejavelmente nunca ultrapassa um mês e meio, de modo a garantir uma resposta tão assertiva quanto possível à carência habitacional. A tramitação das consultas para arrendamento (subarrendamento do caso Porto com Sentido) é realizada eletronicamente para democratizar a acessibilidade a alguns interessados, sendo garantido o acesso permanente à informação.

Apresenta-se, infra, informação sobre o número de concursos e habitações a concurso até setembro de 2023:

Arrendamento e Subarrendamento Acessível					Arrendamento não Habitacional				
Descrição	3ºT	2ºT	1ºT	Total	Descrição	3ºT	2ºT	1ºT	Total
Concursos Lançados	1	1	3	5	Concursos Lançados	0	2	1	3
Habitações a concurso	10	6	25	41	Espaços colocados a concurso	0	2	0	2
Candidaturas Submetidas	213	143	809	1165	Candidaturas Submetidas	2	1	3	6
Contratos celebrados	6	24	19	49	Contratos celebrados	0	1	0	1

Tabela 4: Número de concursos e habitações a concurso neste semestre de 2023



Desde o 1.º Concurso de arrendamento acessível, lançado em janeiro de 2020, foram colocadas 209 habitações a concurso, tendo sido já atribuídas, a 30 de setembro de 2023, 199, das quais 126 (63%) via Programa Porto com Sentido e 73 (37%) propriedade ou sob a gestão da Empresa.

De referir, neste domínio, que assumiu particular relevância a segunda alteração às Condições Gerais do Programa Municipal “Porto com Sentido”, aprovada em reunião do Executivo Municipal de 18 de julho de 2022 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 25 de julho de 2022, que introduziu novidades relevantes quanto aos subsídios/reduções a aplicar ao cálculo da renda a pagar, permitindo o acesso, até aqui mais difícil, a agregados monoparentais com dependentes a cargo e a agregados com dois ou mais dependentes a cargo.

Consequentemente, estas alterações foram objeto de adaptação às disposições relevantes da segunda alteração às Condições Gerais do Programa Municipal “Porto com Sentido”, as Condições para Atribuição de Habitações para Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis que vigoraram nos concursos anteriores.

Foi, ainda, determinante o apuramento do montante das rendas das habitações propriedade da Porto Vivo, SRU ou sob a sua gestão, que passam a ser aferidas tendo por referência o valor resultante da aplicação do regime de arrendamento acessível, nos termos da respetiva legislação em vigor, nomeadamente, o Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, sem prejuízo da aplicação de uma redução, tendo como limite o valor máximo de renda definido no Programa “Porto com Sentido”, no que concerne à tipologia.



PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

4| Acordo de Participação IHRU

No âmbito da Estratégia Local de Habitação, a Porto Vivo, SRU celebrou em 12 de abril de 2022 um Acordo de Colaboração com o IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, no qual se identificaram as soluções habitacionais que a empresa municipal se propôs desenvolver, direta ou indiretamente, nomeadamente a promoção da sua execução e a estimativa dos correspondentes montantes globais de investimento e de financiamento.

Este Acordo deu origem a um Contrato de participação, no montante de cerca de 34M de euros.

Este acordo funciona como *acordo chapéu* que define o montante máximo de financiamento a atribuir pelo IHRU às entidades beneficiárias, no âmbito do programa 1.º Direito, dependendo a transferência das verbas da apresentação de candidaturas para cada um dos projetos tendentes à prossecução das soluções habitacionais expressas na ELH. A Porto Vivo, SRU, apresentou, até à data, 16 candidaturas já aprovadas, as quais dão lugar à assinatura de acordos específicos de participação. Refira-se que as candidaturas apresentadas distribuem-se em soluções de aquisição, aquisição e reabilitação ou somente de reabilitação de imóveis habitacionais.



Assim, o grau de execução no final de setembro de 2023, é o seguinte:

Valor Acordo de Participação	33,9 M€	
Financiamento Contratado	18,5 M€	
Taxa de execução	55%	
Operações contratadas	Imóveis da Porto Vivo, SRU	25

Tabela 5: Ponto de situação da taxa de execução dos Projetos



5| Apoio a candidaturas ao Programa Público 1.º Direito

Para melhor servir um público-alvo cujas necessidades não se encontravam consideradas na cidade do Porto, no domínio da habitação acessível, e para promover o crescimento sustentado deste referido mercado, foi criado o Balcão da Habitação Acessível (BHA), que disponibiliza um atendimento integrado multicanal, concretizado através de via presencial, telefónica e online que, além das questões relativas ao programa 1.º Direito, presta esclarecimentos relativos a outras atribuições da Porto Vivo, SRU, designadamente, acerca de concursos no âmbito do arrendamento acessível, recebimento de rendas e pedidos de manutenção dos arrendatários da Porto Vivo, SRU.

O objetivo do BHA é assegurar o funcionamento diário do atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do “1.º Direito”, através da implementação e gestão do Gabinete do 1.º Direito.



O atendimento multicanal tem sido assegurado por uma equipa constituída por 4 colaboradores, tendo-se registado 5.725 contactos nos três primeiros trimestres de 2023.

No período em apreço, contabilizaram-se 305 atendimentos relativos a solicitação de informações sobre requisitos de elegibilidade, candidaturas para análise e ainda candidaturas já em curso (submetidas e/ou aprovadas).

O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), no âmbito de uma colaboração institucional com a Porto Vivo, SRU, passou a prestar igualmente, desde abril de 2023, atendimento no Balcão da Habitação Acessível.



M-J

III

REGENERAÇÃO DE AGREGADOS POPULACIONAIS “ILHAS DO PORTO”

6| Projeto “Ilhas da Cidade”

O objeto social e a missão da Porto Vivo, SRU compreendem também a promoção da reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade do Porto.

Neste domínio, a Empresa desenvolveu modelos de intervenção destinados a alavancar a reabilitação, através do estudo dos modelos de ocupação, enquadrados pelas normas e regulamentos urbanísticos em vigor, que, aliados à possibilidade de recurso a programas de financiamento, conduzem a soluções sustentáveis dos pontos de vista económico, social e urbanístico.

Quanto ao financiamento das intervenções de reabilitação, o programa 1.º Direito, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, constituiu uma oportunidade de implementar os modelos de reabilitação entretanto desenvolvidos, sendo o maior incentivo e impulso da reabilitação para promover soluções habitacionais decorrente do Investimento RE-C02- i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” do PRR, dado que o financiamento passou a ser integralmente não reembolsável.

A 30 de setembro de 2023, os valores de execução do projeto Ilha da Lomba ao nível do contrato participação assinado, são os seguintes:

Descrição	Investimento	Desembolsos	%
Acquisição e Reabilitação do 44.º Topos - Rua da Vera Cruz n.º 926 a n.º 48, Rua do Lourenço n.º 3 a n.º 3 e Travessa da Lomba n.º 99 a n.º 41	8.376 mil €	2.034 mil €	24,2%

Figura3: Valores de execução Ilha da Lomba

Almejando a dinamização da reabilitação dos imóveis cuja gestão foi atribuída à Porto Vivo, SRU, por um lado, e, por outro, a apoiar os proprietários e demais interessados na reabilitação, o Município do Porto, através de aditamento ao Contrato Programa e ainda mediante contrato de mandato, incumbiu a mencionada empresa municipal de prestar apoio técnico especializado a proprietários de ilhas e outros beneficiários para instrução e apresentação de candidaturas ao programa “1.º Direito”, bem como para acompanhar da execução das mesmas.

Responsabilizou, ainda, a Porto Vivo, SRU, de exercer as atribuições conferidas ao Município pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, (aprova o 1.º Direito), no que se reporta às candidaturas a apresentar pelas demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, identificados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto.

A atividade deste Eixo tem especial incidência no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas, assim como a respetiva articulação com o IHRU, de forma a assegurar o eficaz cumprimento da mesma ao longo de todas as fases, nomeadamente: (1) celebração do contrato de participação, (2) elaboração do projeto, (3) licenciamento, (4) empreitada, (5) realojamento temporário, (6) entrega final das soluções habitacionais.

Atualmente estão em curso, em diversas fases, um total de 25 processos que vão desde a análise de viabilidade ao acompanhamento da execução do contrato de financiamento.

De salientar que o apoio para a promoção de soluções habitacionais nas ilhas nos termos do “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”, consiste em participação não reembolsável e como tal, constitui uma oportunidade, quiçá, irrepetível que poderá acelerar a reabilitação dado que não exige capitais próprios ou financiamentos reembolsáveis.

Como fatores-alvo da maior atenção pela Porto Vivo, SRU na prossecução dos seus objetivos, destacam-se a atual conjuntura económica e social que o setor da construção atravessa e que dificulta a programação e execução das obras, quer pelos preços dos materiais e da mão de obra quer pela disponibilidade dos mesmos. A estes fatores, acresce ainda a escassez de alojamentos disponíveis para alojamento temporário, assim como o prazo limite de execução das intervenções, que implica a conclusão impreterível até março de 2026.

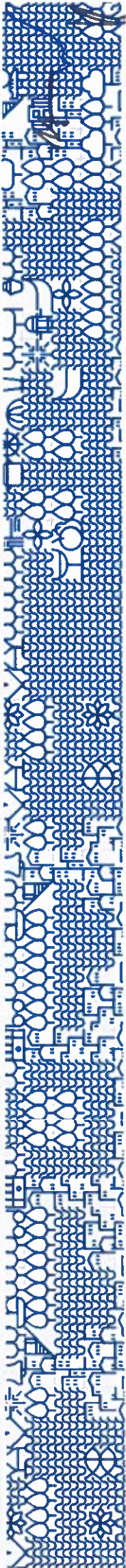


Handwritten signature or initials.



02.

INFORMAÇÕES 2023





Handwritten initials in black and blue ink, possibly reading "M" and "K".

2.1 BALANÇO SOCIAL

2.1.1 N.º de colaboradores

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 setembro de 2023, é constituído por 42 trabalhadores e um Conselho de Administração, composto por três membros, um Presidente, uma Vice-presidente e um Vogal.

Departamentos/Unidades Orgânicas	N.º de colaboradores
Direção de Suporte	1
Direção das Operações	1
Direção da Habitação	1
Comunicação Empresarial	1
Assessoria	1
Gestão de Pessoas	3
Contratação	2
Financeira	4
Centro Histórico	3
Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção	4
Reabilitação Urbana	4
Gestão de Ativos e Concursos	4
1º Direito	3
Arrendamento Acessível e Gestão do Inquilino	4
Cadastro e Rentabilização de Ativos	2
Gabinete de Atendimento Integrado	4

Tabela 6 N.º de colaboradores por Unidades Orgânicas

Cada movimento de entrada ou saída de um colaborador da empresa gera rotatividade de pessoal. No primeiro semestre do ano foram concretizadas cinco entradas e duas saídas. No total dos 42 trabalhadores contabilizam-se, em termos de vínculo contratual:

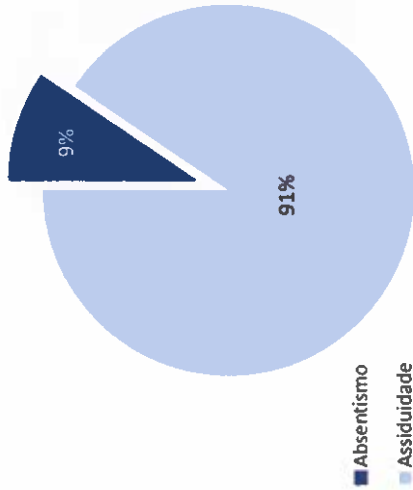
- 30 (trinta) contratos sem termo;
- 7 (sete) em acordo de cedência de interesse público da Câmara Municipal do Porto;
- 4 (quatro) contratos a termo (onde se inclui um acordo de cedência ocasional entre a Domus Social e a Porto Vivo, SRU);
- 1 (um) contrato em regime de comissão de serviço externa.

2.1.2 Formação e Desenvolvimento de Competências

A Porto Vivo, SRU considera a formação/capacitação dos seus colaboradores como um investimento, mantendo-se o incentivo à aprendizagem contínua e ao reforço de competências. Com este propósito, os percursos, integram uma estratégia e instrumento de trabalho na potenciação de competências, sejam elas de cariz mais transversal ou técnico, dependendo da área de trabalho que cada colaborador assume.

2.1.3 Absentismo

Assiduidade VS. Absentismo



Relativamente ao indicador de Recursos Humanos usado para medir a soma de ausências dos colaboradores durante o tempo de trabalho, a taxa de absentismo, foi registada durante o terceiro trimestre o valor de 9%, a que corresponde uma taxa assiduidade de 91%, mantendo-se ao nível das percentagens aproximadas dos trimestres anteriores.

Quanto aos 9% de absentismo, e de acordo com o gráfico, pode verificar-se que grande parte das ausências se devem a baixas médicas de curta e longa duração (F01), consultas médicas (F10), licenças parentais (F31) e assistência a filhos, menores de 12 anos (F07).

Esta taxa de absentismo, por sua vez é constituída por diferentes tipos de ausências, umas de cariz remunerado, outras de cariz não remunerado.

As ausências remuneradas representam 16% do total de absentismo e as não remuneradas 84%.

A percentagem das ausências remuneradas diminuiu e as não remuneradas aumentou em 5%, face ao trimestre anterior.

Natureza do Absentismo

16% Ausências Remuneradas		84% Ausências Não Remuneradas	
Código		Código	
F10	Consultas Médicas	F01	Baixa Médica
F15	Luto	F03	Falta Justificadas (Dias)
F24	Acomp. Familiares	F07	Assistência Filho <12 anos
F26	Reuniões Escola	F31	Licença Parental
F29	Falta Justificada (Dias)		
F30	Falta Justificada (Horas)		

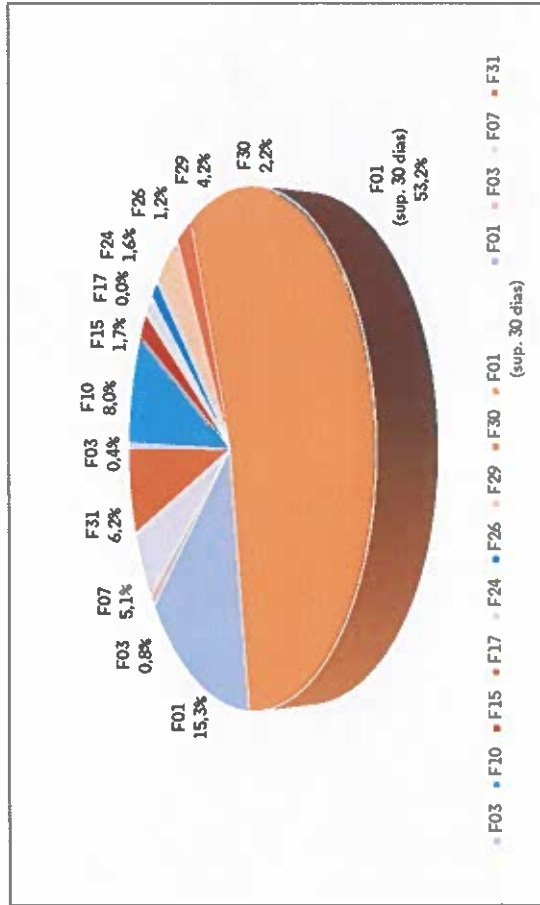


Gráfico 9: Assiduidade vs. Absentismo e respetiva natureza

Tabela 7 Natureza do Absentismo

2.1.4 Outros Benefícios



40 kg de café

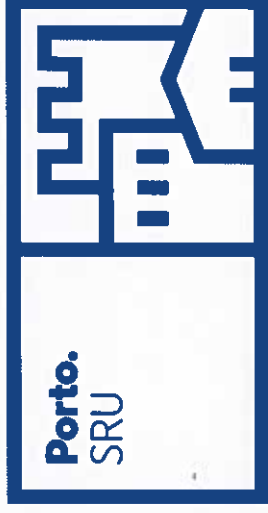


€24.000 seguros
de saúde



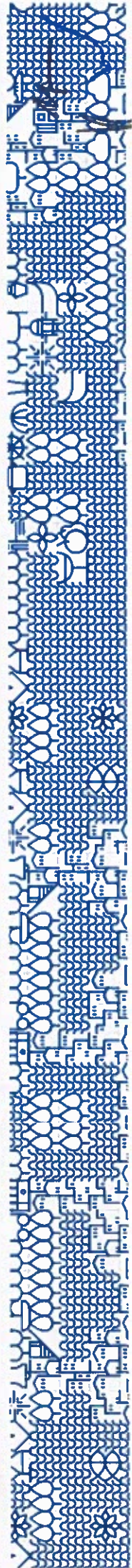
400 kg de fruta

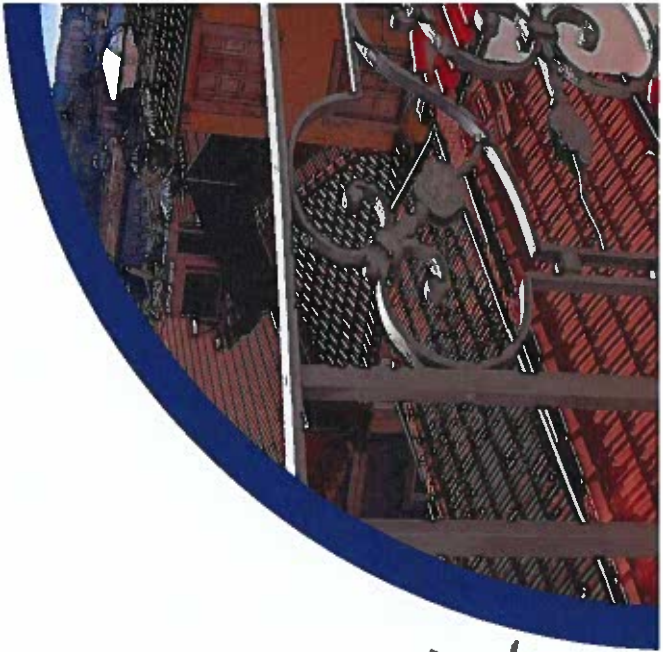




03.

INFORMAÇÕES ECONÓMICO-FINANÇEIRAS





Handwritten initials in blue and black ink, possibly reading "M" and "K".

3.1. SUMÁRIO

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU a 30 de setembro de 2023, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2022 e a 30 de setembro de 2022, respetivamente.

Note-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 da execução orçamental, tendo em consideração o aprovado nas diversas alterações orçamentais efetuadas ao longo do período. Destacam-se, deste modo, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none">• Aumento do ativo em 6,01M€• Aumento do património líquido em 7,56M€• Diminuição do passivo em 1,56M€	<ul style="list-style-type: none">• Acréscimo dos rendimentos em 16%• Acréscimo dos gastos em 31%• Apresentação de um resultado positivo de 0,79M€	<ul style="list-style-type: none">• Execução de 44% das receitas previstas• Execução de 48% das despesas orçamentadas• Apresentação de um saldo orçamental negativo de 2,41M€

Tabela 8: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento¹

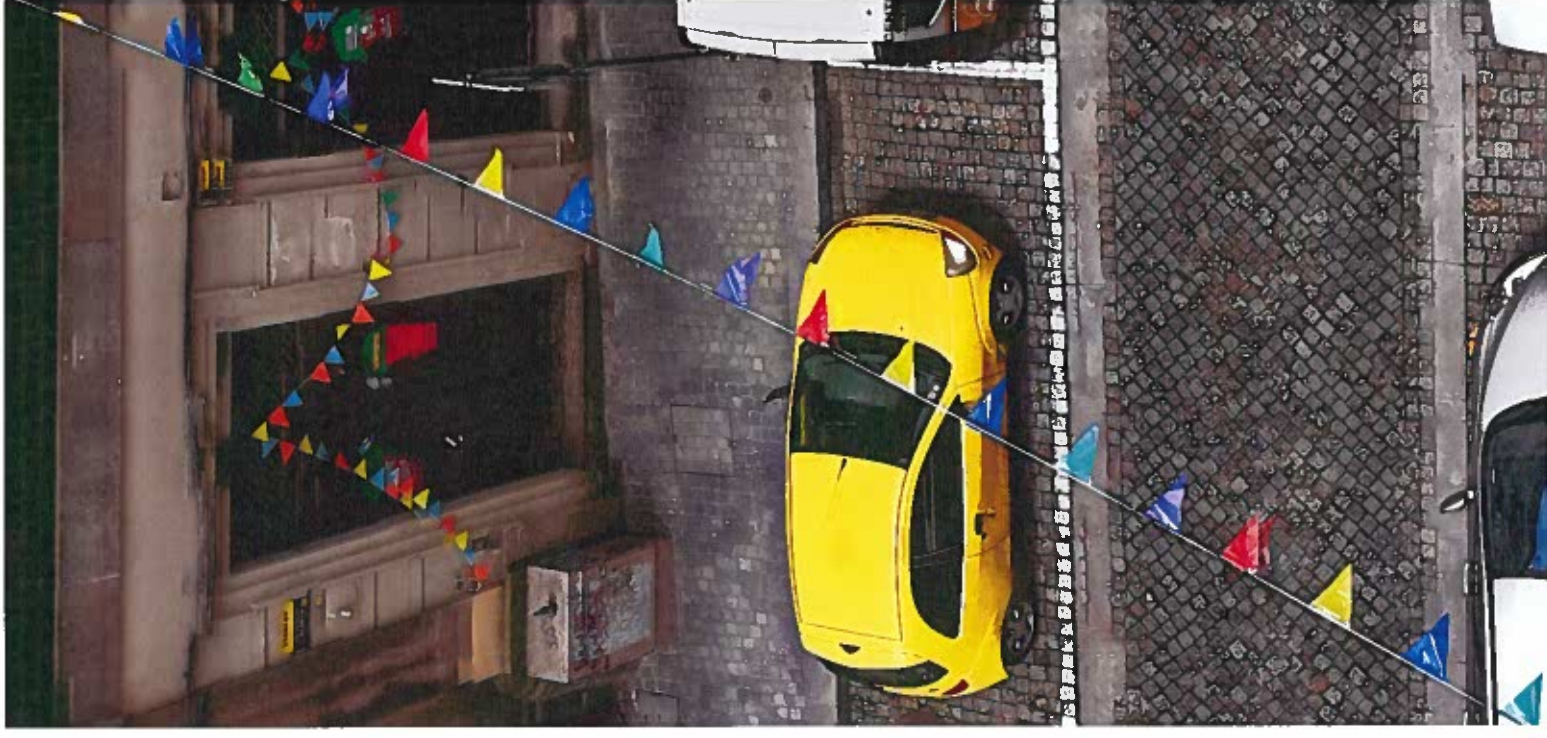
¹A variação da situação patrimonial tem em consideração o verificado a 31 de dezembro de 2022, enquanto os resultados são comparados com o apresentado a 30 de setembro de 2023. No que respeita ao orçamento é apresentada a execução relativamente ao previsto para o ano a 30 de setembro de 2023.



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

- O recebimento de 2M€ referente às participações financeiras do Município do Porto e do IHRU, estabelecidas no Memorando de Entendimento celebrado e o reconhecimento, como rendimento, do valor de 1,5M€;
- O reconhecimento, como subsídio à exploração, do valor total de 0,89M€, correspondente aos encargos suportados pela Sociedade enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, bem como do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto e respetivos adiantamentos;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor de 2,50M€, dos quais 0,45M€ correspondem à amortização contratualizada e o restante a uma amortização adicional;
- O reembolso, por parte do IHRU, do valor de 6,78M€ referente a parte das despesas suportadas com a aquisição e reabilitação de imóveis, e cujo processo está integrado no financiamento pelo PRR;
- O registo como rendimento de parte da indemnização recebida do Parceiro Privado do Quarteirão D. João I no ano de 2022, associada à prorrogação de prazo, até 30 de abril de 2023, para conclusão da operação de reabilitação urbana, bem como da multa contratual aplicada por incumprimento de prazos entre julho e setembro de 2023, no valor global de 0,09M€.
- O reconhecimento de imparidades no total de 0,15M€ referentes aos imóveis adquiridos com financiamento PRR, tendo em consideração a diferença entre o valor da avaliação efetuada antes da respetiva aquisição e o valor contabilístico após a mesma, justificada, principalmente, pelo pagamento de impostos (IMT e Imposto de Selo).

Importa ressaltar, adicionalmente, 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.



3.2. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

No final de setembro de 2023 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, uma variação positiva de 6M€, devida, sobretudo, (i) ao incremento do Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação urbana durante este exercício, (ii) ao aumento do património líquido por força do resultado líquido estimado obtido no período de referência e das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução do PRR.

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo	27 386 150,02	21 377 834,06	6 008 315,96	28,11%
Património Líquido	18 086 760,80	10 522 082,36	7 564 678,44	71,89%
Passivo	9 299 389,22	10 855 751,70	-1 556 362,48	-14,34%
Património Líquido e Passivo	27 386 150,02	21 377 834,06	6 008 315,96	28,11%

unidade: euros

Tabela 9 Balanço Sintético

3.2.1 Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2022 de 6M€, apresentando este, no final de setembro de 2023, um saldo de 27,39M€, decomposto pelas rubricas apresentadas seguidamente.

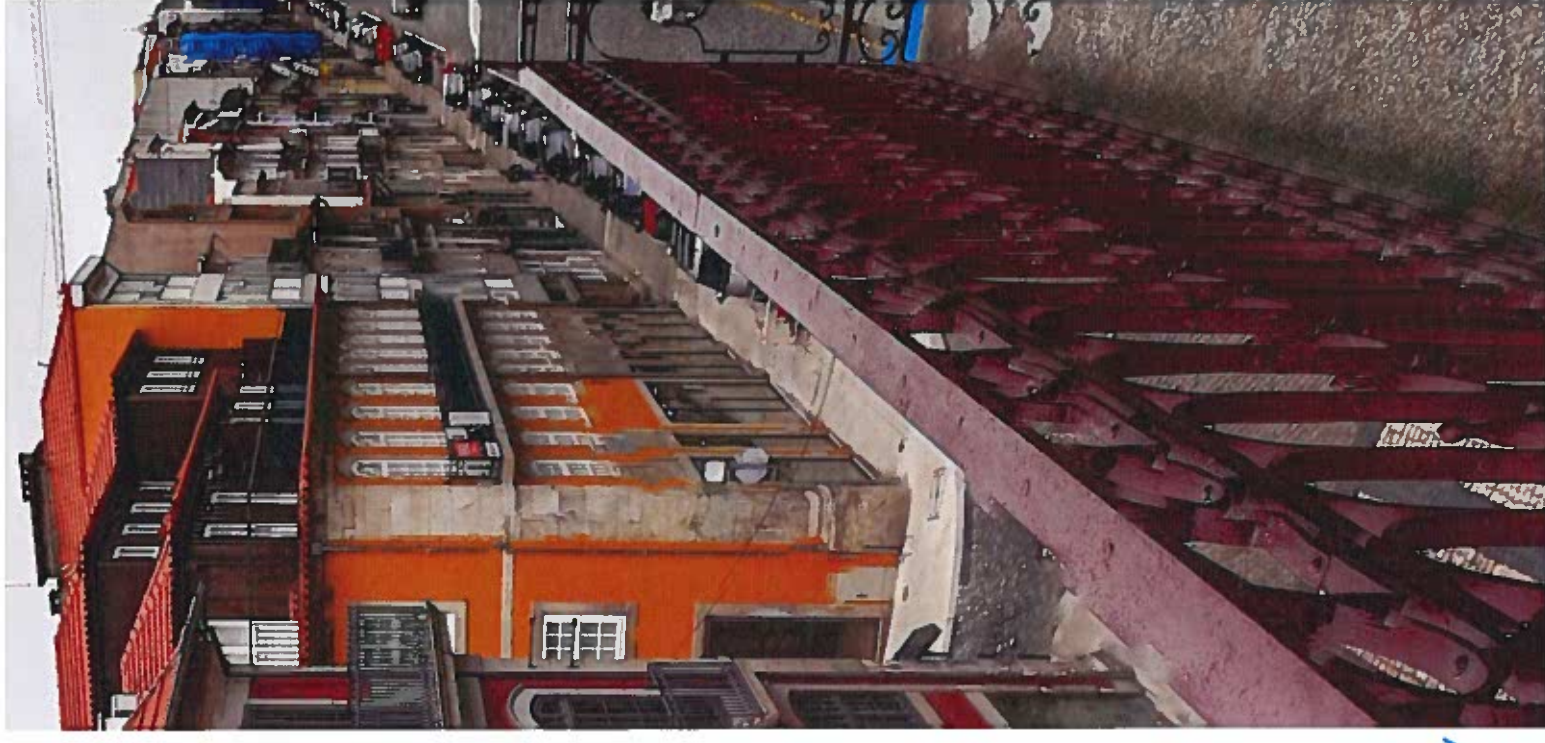
Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	16.855.935,37	8.762.543,57	8.073.389,80	92,14%
Ativo Corrente	10.550.216,65	12.615.290,49	-2.065.073,84	-16,37%
Total	27.386.150,02	21.377.834,06	6.008.315,96	28,11%

unidade: euros

Tabela 10: Ativo

3.2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 16,84M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 8,07M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2022, justificado, especialmente, pelas aquisições de imóveis, financiadas pelo PRR, que se destinam ao mercado de arrendamento, quer diretamente, quer através de um processo de reabilitação, conforme detalhe apresentado seguidamente.



Ativos Fixos Tangíveis	65 490,89	69 967,94	-4 477,05	-6,40%
Equipamento Básico	2 553,46	2 242,71	310,75	13,86%
Equipamento Administrativo	48 234,63	51 186,52	-2 950,89	-5,77%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	14 702,80	16 539,71	-1 836,91	-11,11%
Propriedades de Investimento	16 716 376,25	8 654 753,67	8 061 622,58	93,15%
Com processo de reabilitação concluído	10 201 274,40	6 959 571,06	3 241 703,34	46,58%
Fração A - Rua das Flores	603 255,89	586 417,51	16 838,38	2,87%
Fração H, P, R - Q, Corpo da Guarda	492 980,18	499 358,42	-6 378,24	-1,28%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	219 234,69	222 069,68	-2 834,99	-1,28%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	161 610,24	163 688,09	-2 077,85	-1,27%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	126 878,32	128 353,65	-1 475,33	-1,15%
Prédio Sítio na Rua Sã de Noronha	314 924,56	318 512,32	-3 587,76	-1,13%
Rua do Heroísmo, n.º 185	297 718,66	301 200,01	-3 481,35	-1,16%
Prédio sítio na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 e 214	198 508,67	-	198 508,67	-
Prédio sítio na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	233 560,91	-	233 560,91	-
Prédio sítio na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	194 961,57	-	194 961,57	-
Fração sítio na Rua Honório de Lima, n.º 18	268 292,79	-	268 292,79	-
Fração sítio na Travessa da Pisca, n.º 120	222 760,62	-	222 760,62	-
Fração sítio na Rua Diogo Botelho, n.º 137	239 899,41	-	239 899,41	-
Fração sítio na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	195 755,00	-	195 755,00	-
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 530	246 091,66	-	246 091,66	-
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 327	259 275,17	-	259 275,17	-
Fração sítio na Travessa Fonte de Contumel, n.º 274	203 045,56	-	203 045,56	-
Fração sítio na Rua do Moreira, n.º 147	240 299,25	-	240 299,25	-
Fração sítio na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	254 781,12	-	254 781,12	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sã	5 227 440,13	4 739 971,38	487 468,75	10,28%
Operação A	451 552,19	457 021,87	-5 469,68	-1,20%
Operação B	373 931,94	378 781,46	-4 849,52	-1,28%
Operação C	642 465,61	650 124,13	-7 658,52	-1,18%
Operação D	535 980,20	-	535 980,20	-
Operação E1	571 812,24	579 383,42	-7 571,18	-1,31%
Operação E2	563 004,59	570 080,89	-7 076,30	-1,24%
Operação F	216 180,11	218 975,54	-2 795,43	-1,28%
Operação G	946 449,17	947 981,48	-1 532,31	-0,16%
Operação H	926 064,08	937 622,59	-11 558,51	-1,23%
Com processo de reabilitação em curso	6 515 101,85	1 695 182,61	4 819 919,24	284,33%
Prédio sítio na Rua Vímara Peres, n.º 21 e 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sítio na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	101 037,34	63 000,89	38 036,45	60,37%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	385 783,12	367 079,12	18 704,00	5,10%
Prédio sítio na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 e 214	-	199 499,38	-199 499,38	-100,00%
Prédio sítio na Rua Central de Francos n.º 757	1 425 975,02	-	1 425 975,02	-
Unidade de Intervenção da Lomba	2 250 346,76	992 006,40	1 258 340,36	126,85%
Prédio sítio na Rua Nove de Abril n.º 628	1 329 229,00	-	1 329 229,00	-
Rua Matias de Albuquerque n.º 263	752 318,51	-	752 318,51	-
Rua Antero de Quintal, n.º 225	196 815,28	-	196 815,28	-
Ativos Intangíveis	50 691,61	35 100,82	15 590,79	44,42%
Outros Ativos Financeiros	3 374,62	2 721,14	653,48	24,01%

unidade: euros

Tabela 11 Ativo não Corrente

3.2.1.2 Ativo Corrente

O decréscimo de cerca 2,07M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada na rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários”, por conta da amortização do Desembolso IHRU/BEI verificada em março do presente ano, no valor total de 2,50M€, bem como ao investimento realizado na Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e nas diversas aquisições efetuadas e cuja despesa não foi reembolsada (por não ser elegível no âmbito do financiamento, por ainda não ter sido apresentado o respetivo pedido de reembolso ou pelo facto de o mesmo ainda não ter sido validado pelo IHRU).

Dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela anterior, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, à rubrica associada a “Inventários”. As restantes rubricas constituintes, “Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis”, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, (i) parte do subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto que se encontrava, a 30 de setembro, por liquidar, (ii) rendas por receber de arrendatários e subarrendatários, (iii) retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, (iv) adiantamentos efetuados em prestações de serviços previamente aprovados, bem como, (iv) despesas suportadas em 2022 que serão reconhecidas como gastos ao longo do exercício de 2023 (com principal incidência para os seguros).

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Inventários	591.0970,49	6.080.522,68	-1.69.552,19	-2,79%
Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis	123.684,32		123.684,32	
Clientes, Contribuintes e Utentes	235.237,21	25.175,36	210.061,85	834,39%
Estado e Outros Entes Públicos	80.199,65	86.199,68	-5.960,03	-6,92%
Outras Contas a Receber	203.744,04	15.292,37	188.451,67	1232,32%
Diferimentos	17.324,56	53.542,64	-36.218,08	-67,64%
Caixa e Depósitos Bancários	3.979.056,38	6.354.597,76	-2.375.541,38	-37,38%
Total	10.550.216,65	12.615.290,49	-2.065.073,84	-16,51%

unidade: euros

Tabela 12: Ativo Corrente

3.2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 30 de setembro de 2023 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizam o valor total de 5,91M€, contribuindo, principalmente, para a variação negativa de 0,17M€ face ao registado no final do exercício de 2022, a passagem para “Propriedades de Investimento” do valor do prédio sito na Rua Antero de Quental, tendo em consideração o início do processo de reabilitação para afetação ao mercado de arrendamento.

Releva-se, no entanto, que, apesar do valor associado à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé não apresentar uma variação significativa face a 31 de dezembro de 2022, por conta do volume de investimento realizado no Projeto 5, foi diminuído ao total deste Ativo o valor dos prédios pertencentes ao Projeto 6, tendo em consideração a conclusão do respetivo processo de reabilitação e a entrada no mercado de arrendamento, conforme evidenciado na Tabela 11: Ativo Não Corrente.

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	119.654,79	117.994,37	1.640,42	1,35%
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 no Campo dos Maltres da Palma	1.240.945,62	1.240.945,62	-	-
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	530.922,68	508.994,04	21.928,64	4,31%
Morro da Sé	5.940.397,18	3.936.703,15	3.694,03	0,09%
Rendências de Estudantes	1.983.289,32	1.983.289,32	-	-
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	1.957.107,86	1.953.413,83	3.694,03	0,19%
Total	5.910.910,49	6.090.322,68	-169.352,19	-2,79%

unidade: euros

Tabela 13: Inventários

3.2.1.2.2 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 3,98M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um decréscimo de 2,38M€ face ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, tendo em consideração, principalmente, a amortização efetuada ao Desembolso IHRU/BEI, no total de 2,50M€, e cuja operação foi efetuada através da aplicação de saldos de gerência de 2022, bem como o investimento realizado com a aquisição de diversos imóveis, no âmbito da execução do PRR e cujas despesas não foram reembolsadas.

Adicionalmente, e conforme é possível verificar, o total das disponibilidades financeiras inclui a verba de 0,42M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI, afeta ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2022 é explicado pelas despesas suportadas com o processo de reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo.

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 318 314,21	3 200 571,22	117 742,99	3,68%
Fundos Alheios	167 148,79	131 770,73	35 378,06	26,85%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	420 063,55	876 703,98	-456 640,43	-52,09%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	73 529,83	2 145 551,83	-2 072 022,00	-96,57%
Total	3 979 056,38	6 354 597,76	-2 375 541,38	-37,38%

unidade: euros

Tabela 14: Caixa e Depósitos Bancários

3.2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 9,30M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2022 no valor de 1,56M€, explicado, principalmente, pela amortização ao De-
sempolso IHRU/BEI de 2,50M€, efetuada em março do presente ano, conforme se expõe na tabela e
pontos seguintes.

Passivo Não Corrente	7 484 809,77	7 749 814,25	-265 004,48	-3,42%
Passivo Corrente	1 814 579,45	3 105 937,45	-1 291 358,00	-41,58%

unidade: euros

Tabela 15 Passivo



3.2.2.1 Passivo não Corrente

- i. Com um saldo de 7,48M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:
- ii. O valor de 5,85M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2025 e 2040;
- iii. O total de 1,41M€ registado em “Diferimentos” e associado ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2022, dos imóveis afetos à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;
- iv. O saldo de 0,22M€ 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 pagas, de acordo com o exposto nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como às cauções prestadas pelos subarrendatários e arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados.

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	5 854 117,65	6 220 000,00	-365 882,35	-5,88%
Diferimentos	1 410 000,00	1 410 000,00	-	-
Outras Contas a Pagar	220 692,12	119 814,25	100 877,87	84,20%
Total	7 484 809,77	7 749 814,25	-265 004,48	-3,42%

unidade: euros

Tabela 16: Passivo Não Corrente

De relevar que o decréscimo verificado de 0,27M€ no Passivo Não Corrente traduz, especialmente, o peso da transferência para “Financiamentos Obtidos” de Curto Prazo do total a amortizar em março de 2024 do Desembolso do IHRU/BEI.

3.2.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,81M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição de 1,29M€ face ao verificado no final do exercício de 2022, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada (0,36M€) a efetuar em março de 2024 no âmbito do Desembolso IHRU/BEI, tendo em consideração a amortização adicional verificada no primeiro trimestre do presente ano;
- ii. A rubrica de “Outras Contas a Pagar”, no total de 0,35M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, 3/4 do subsídio de Natal a pagar em 2023 e 3/4 da previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2024, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano;
- iii. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,77M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,5M€ pago pelo Município do Porto e pelo IHRU (em partes iguais) no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado e que ainda não foi reconhecido como rendimento, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos, bem como o total de 0,23M€ referente à diferença registada, no final do período de referência, entre o subsídio à exploração devido no âmbito das competências delegadas através do Contrato Programa celebrado e o total das despesas suportadas, montante este que se estima que seja diluído no último trimestre do ano.

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

- i. O total registado nas contas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimento” corresponde às dívidas a fornecedores cujo pagamento não foi efetuado até 30 de setembro de 2023, com principal destacado para as empreitadas em curso;
- ii. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor de 0,14M€ a pagar ao Estado associado a IRS, IRC, IVA e a contribuições para a Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, bem como a estimativa de imposto do período.

Rubrica	30.09.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fornecedores	182.517,94	40.322,02	142.195,92	352,65%
Estado e Outros Entes Públicos	136.468,78	120.641,66	15.827,12	13,12%
Financiamentos Obtidos	365.882,35	2.500.000,00	-2.134.117,65	-85,36%
Fornecedores de Investimentos	16.164,20	34.481,82	-18.317,62	-53,12%
Outras Contas a Pagar	345.870,33	339.545,91	6.324,42	1,86%
Diferimentos	767.675,85	70.946,04	696.729,81	982,06%
Total	1.814.579,45	3.105.937,45	-1.291.358,00	-41,58%

milhares de euros

Tabela 17: Passivo Corrente



M-
67



Handwritten signature or initials in black ink, possibly reading "K M" or "K M" with a flourish.

A small, faint handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

3.3. APURAMENTO DE RESULTADOS

Para o resultado apurado a 30 de setembro de 2023, no valor positivo de 0,79M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambos face ao registado no período homólogo de 2022, ainda que traduzidos numa diminuição do resultado líquido estimado à data, em cerca de 0,25M€, dado a maior variação destes.

Deste modo, se no caso dos rendimentos a variação de 15,79% é justificada, principalmente, pelo aumento da rubrica associada a “Prestações de Serviços” (dada a execução do Contrato Mandato celebrado com o Município do Porto) e a “Subsídios à Exploração”, relativamente aos gastos, o aumento de 30,51% reflete, maioritariamente, o acréscimo das rubricas de “Gastos com Pessoal”, “Juros e Gastos Similares Suportados”, bem como das referentes a “Imparidades”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

Rubrica	30.09.2023		30.09.2022		Variação 2023/2022	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Rendimentos	4 467 721,44		3 858 393,32		609 328,12	15,79%
Impostos, Contribuições e Taxas	-		289,40		-289,40	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	113 6834,78		790 151,95		346 682,83	43,88%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 388 123,42		2 149 867,94		238 255,48	11,08%
Variações Inventários da Produção	27 263,09		748 789,66		-721 506,57	-96,36%
Trabalhos para a Própria Entidade	524 862,99		-		524 862,99	-
Outros Rendimentos	390 637,16		1 69 314,37		221 322,79	130,72%
Gastos	3 680 894,68		2 820 319,83		860 574,85	30,51%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 750 465,65		1 738 828,56		11 637,09	0,67%
Gastos com o Pessoal	1 192 422,89		881 005,46		311 416,93	35,35%
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)	117 200,00		-		117 200,00	-
Outros Gastos	70 859,72		47 171,78		23 687,94	50,22%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	130 798,90		131 382,46		-593,56	-0,45%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis / Amortizáveis (perdas)	148 520,70		-		148 520,70	-
Juros e Gastos Similares Suportados	191 184,36		21 931,57		169 252,79	771,73%
Imposto sobre rendimento do período	79 452,96		-		79 452,96	-
Resultado Líquido	786 826,76		1 038 073,49		-251 246,73	-24,70%

unidade: euros

Tabela 18: Demonstração dos Resultados

3.3.1. Rendimentos

3.3.1.1 Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 1,14M€, 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 acessíveis (0,85M€), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato Administrativo, através do qual a Porto Vivo, SRU é encarregue da conservação e reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível (0,28M€).

Rubrica	30.09.2023		30.09.2022		Variação 2023/2022	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	198 987,35		147 333,14		51 654,21	35,06%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	12 891,60		12 891,60		-	-
Frações B e D - Rua de Miragaia	6 284,07		6 284,07		-	-
Fração D - Rua Comércio do Porto	3 656,00		3 656,00		-	-
Frações - Paroela 14 Q. Carlos Alberto	9 016,20		-		9 016,20	-
Imóveis - Rua do Heroísmo	8 955,10		8 984,70		29,60	0,33%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	138,06		-		138,06	-
Imóveis da Lomba	37 247,65		-		37 247,65	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	12 0818,67		115 556,77		5 281,90	4,57%
Operação A	11 455,56		11 455,56		-	-
Operação B	4 475,07		4 475,07		-	-
Operação C	10 857,96		10 857,96		-	-
Operação D	6 863,88		-		6 863,88	-
Operação E1	10 572,66		8 656,02		1 916,64	22,14%
Operação E2	18 155,16		17 637,16		518,00	2,91%
Operação F	5 152,05		5 152,05		-	-
Operação G	21 389,78		24 674,40		-3 284,62	-15,31%
Operação H	31 896,55		32 628,55		-732,00	-2,34%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	462 784,44		333 744,06		129 040,38	38,66%
Gestão de Imóveis do Município do Porto	191 802,26		1 49 428,76		42 373,50	28,36%
Projeto ABA	-		112 902,76		-112 902,76	100,00%
Contrato de Mandato	283 260,73		46 743,23		236 517,50	505,99%
Total	1 136 634,78		790 191,59		346 662,18	43,93%

Tabela 19 Prestações de Serviços

3.3.1.2 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 quarto aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,89M€ referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do Programa “Porto com Sentido”, bem como no âmbito da delegação de competências efetuadas associadas ao Programa “1.º Direito”.

Esta rubrica contempla, ainda, o valor de 1,50M€ referente a 3/4 das transferências correntes devidas e estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IHRU.



3.3.1.3 Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de “Variação nos Inventários da Produção”, que contabilizou o saldo positivo de 0,03M€, refletiu os gastos suportados ao longo do exercício de 2023 com o processo de reabilitação da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, bem como dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (projetos 5 e 6), deduzidos, no entanto, dos encargos suportados, ao longo dos anos, com o processo de reabilitação do projeto 6 desta operação, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento das frações resultantes e a transferência do respetivo valor para “Propriedades de Investimento”, conforme apresentado na Tabela 11: Ativo Não Corrente.



Figura 3: Variação nos Inventários da Produção



3.3.1.4 Trabalhos para a Própria Entidade

Como contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de “Trabalhos para a Própria Entidade” o saldo de 0,52M€ associado ao valor das frações resultantes do processo de reabilitação do projeto 6 da Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a respetiva entrada no mercado de arrendamento.



3.3.1.5 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,39M€, traduz um acréscimo face ao verificado a 30 de setembro de 2022 de 0,22M€, considerando, principalmente:

- i. O reconhecimento como rendimento (ainda que com o registo de uma imparidade, conforme evidenciado no ponto 3.3.2.3. Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)) do valor de 0,12M€ referente à penalização aplicada ao Parceiro Privado do processo de reabilitação da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual por parte deste;
- ii. A penalização, no total de 0,09M€, aplicada ao Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, nos termos da prorrogação de prazo para conclusão da operação;

Rubrica	30.09.2023		30.09.2022		Variação 2023/2022	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	157 555,89		71 761,11		85 794,78	119,56%
Fração A - Rua das Flores	90 000,00		24 528,00		65 472,00	266,95%
Frações A - Rua Comércio do Porto	225,62		2 012,58		-1 786,96	-88,85%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	4 033,80		4 033,80		-	-
Frações - Parcela 1,4 Q. Carlos Alberto	1 690,00		-		1 690,00	-
Imóvel - R. Motrinho da Silveira	8 433,78		-		8 433,78	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	55 184,69		41 196,73		11 997,96	29,15%
Operação A	4 725,00		4 725,00		-	-
Operação B	8 067,69		8 067,70		-0,01	0,00%
Operação C	6 930,00		1 540,00		5 390,00	-
Operação E1	8 570,79		8 570,79		-	-
Operação E2	10 525,86		10 525,88		-0,02	0,00%
Operação F	1 904,40		1 904,40		-	-
Operação G	12 460,96		5 852,96		6 607,99	112,90%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	119 538,37		22 819,52		96 719,05	423,65%
Indemnizações	96 832,98		-		96 832,98	-
Protocolos - MIPIM	-		72 200,00		-72 200,00	100,00%
Outros Rendimentos	16 709,92		2 533,94		14 175,98	559,44%
Total	390 631,16		169 514,57		221 116,59	130,77%

unidade: euros

Tabela 20: Outros Rendimentos

3.3.2. Gastos

3.3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 1,75ME, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Serviços de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

Indicador	31.03.2023			30.09.2022			Variação dos Gastos de Estatística					
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Provisão	Provisão de serviços	Gastos de Estatística	Demonstração de Resultados	%	Variação da Provisão	Provisão de serviços	Gastos de Estatística	Valor	%
Subcontratos	546 986,57	31%	546 986,57	222 489,47	286 894,23	732 756,77	42%	732 756,77	149 082,32	399 922,02	- 113 037,79	-28%
Serviços Especializados	514 513,18	29%	5 139,48	112 400,86	183 339,36	11 363,43	32%	11 363,43	11 150,00	324 052,73	-140 713,37	-43%
Trabalhos Especializados	300 879,70	17%	5 139,48	112 400,86	183 339,36	345 784,69	20%	10 561,96	16 591,01	5 861,27	21 435,43	366%
Publicidade	27 296,70	2%			27 296,70	22 614,03	1%	161,75	19 799,78	19 799,78	-18 600,47	-94%
Vigilância e Segurança	1 199,31	0%			1 199,31	94 363,87	5%		75 854,96	12 300,00	-9 538,17	-52%
Honorários	8 970,74	1%			8 970,74							
Comissões	12 300,00	1%			12 300,00							
Conservação e Reparação	159 061,04	9%		110 088,61	48 972,43	74 117,94	4%	639,72	45 486,35	27 991,87	20 980,56	75%
Outros Serviços Especializados	4 805,69	0%			4 805,69	3 707,46	0%			3 707,46	1 098,23	30%
Materiais de Consumo	32 302,20	2%		32 302,20	8 669,73	28 240,07	2%		4 133,28	24 106,79	7 995,41	39%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	47,89	0%		47,89		1,50	0%			1,50	46,39	3033%
Livros e Documentação Técnica	564,86	0%		564,86	2 025,33	37,91	0%			37,91	526,95	1390%
Materiais de Escritório	2 203,76	0%		2 203,76	2 025,33	2 025,33	0%			2 025,33	178,43	9%
Artigos p/ Oferta e Publicidade e Divulgação	240,00	0%		240,00	3 055,41	3 055,41	0%		2 746,40	309,01	-69,01	-22%
Medicamentos e artigos para a saúde	56,19	0%		56,19	26,89	26,89	0%			26,89	29,30	109%
Outros	28 944,20	2%		28 944,20	23 093,03	23 093,03	1%		1 386,88	21 706,15	7 238,05	33%
Energia e Fluidos	8 669,73	0%		8 669,73	2 983,09	7 988,31	0%			7 988,31	681,42	9%
Electricidade	2 983,09	0%		2 983,09	4 078,43	3 314,33	0%			3 314,33	-331,24	-10%
Combustíveis e Lubrificantes	4 078,43	0%		4 078,43	1 608,21	3 600,62	0%			3 600,62	477,81	13%
Água	1 608,21	0%		1 608,21	9 753,75	1 073,36	0%			1 073,36	534,85	50%
Deslocações, Estadas e Transportes	9 753,75	1%		9 753,75	8 973,64	6 090,14	0%			6 090,14	3 663,61	60%
Deslocações e Estadas	8 973,64	1%		8 973,64	780,11	5 454,45	0%			5 454,45	3 519,19	65%
Outros	780,11	0%		780,11	635,69	635,69	0%			635,69	144,42	23%
Serviços Diversos	658 440,22	36%		506 619,83	131 820,39	408 085,50	23%	5 734,05	335 109,45	62 240,00	69 578,39	12%
Rendas e Aluguéis	603 759,53	34%		506 619,83	97 139,70	351 037,51	20%		333 744,06	17 353,45	79 786,25	460%
Comunicação	8 673,23	0%			7 673,23	16 843,55	1%		925,39	15 918,16	-7 244,98	-46%
Seguros	7 007,05	0%		7 007,05	6 431,29	6 431,29	0%			6 431,29	575,76	9%
Contenciosos e Notariado	2 812,00	0%		2 812,00	4 487,10	4 487,10	0%		440,00	4 487,10	-1 675,10	-37%
Despesas de Representação	1 632,46	0%		1 632,46	588,24	588,24	0%			588,24	1 484,22	1001%
Limpeza Higiene e Conforto	13 179,51	1%		13 179,51	1 376,44	17 001,26	1%			17 001,26	-9 821,75	-22%
Outros Serviços	1 376,44	0%		1 376,44	469 240,30	6 636,55	0%	5 734,05		902,50	473,94	53%
TOTAL	1 790 365,65	100%	952 126,09	729 189,30	469 240,30	1 298 538,56	100%	730 834,75	498 472,66	60 331,26	-9 115,99	-6%

unidade: euros

Tabela 21: Fornecimento e Serviços Externos

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado a 30 de setembro de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,01M€ dos FSE suportados, sendo que do total de 1,75M€ registado, 0,55M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 0,73M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo, bem como à entrega das rendas cobradas afetas ao programa Porto com Sentido, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,47M€, conclui-se por uma diminuição das despesas desta natureza em cerca de 0,03M€, com principal destaque para a inerente à rubrica de “Organização de Eventos”, tendo em consideração que em 2022 a Sociedade participou no MIPIM.



3.3.2.2 Gastos com o Pessoal

No final de setembro de 2023 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 42 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de quatro colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2022, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A contratação de três técnicos superiores para integrar a Direção de Habitação, designadamente, a equipa que gere o Programa Porto com Sentido, bem como a equipa afeta ao Programa 1.º Direito e Ilhas;
- ii. A contratação de um assistente técnico para integrar a Direção de Operações, com vista a reforçar o apoio administrativo na área do cadastro;
- iii. A cessação do acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto celebrado em 2022 e a celebração de um novo acordo, associado à integração de um técnico superior na Direção de Operações, designadamente, na área de manutenção do edifício;
- iv. A cessação de um contrato de trabalho com um técnico superior, por mútuo acordo;
- v. A contratação de um assistente técnico para integrar o Gabinete de Atendimento Integrado,

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,31M€, justificado pelas admissões mencionadas (acrescidas daquelas que ocorreram entre outubro e dezembro de 2022), pela indemnização paga pela cessação do contrato de trabalho evidenciada no ponto iv, bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais objeto de apreciação e implementação em 2022 e 2023 face ao acréscimo de atividade e de responsabilidade dos trabalhadores da Sociedade e à legislação aplicável, conforme apresentado no quadro seguinte.

Rubrica	30.09.2023		30.09.2022		Variação 2023/2022	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Remunerações	908.561,06		703.893,32		204.667,74	29,08%
Indemnizações	32.731,01		-		32.731,01	-
Encargos Sobre Remunerações	206.035,97		152.973,70		53.062,27	34,69%
Seguros	25.924,45		19.320,58		6.603,87	34,18%
Outros	19.169,90		4.817,86		14.352,04	297,89%
Total	1.924.422,39		881.005,46		1.043.416,93	65,35%

unidade: euros

Tabela 22: Gastos com o Pessoal



3.3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)

No presente exercício, e por comunicação datada de 25 de janeiro de 2023, foi aplicada uma penalização ao Parceiro Privado da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual, e no valor total de 0,12M€, sendo a mesma registada como rendimento. Não obstante, e tendo em consideração que em 2022 foi reconhecida uma imparidade referente ao valor devido por aquele, consubstanciado na entrega à Porto Vivo SRU de duas frações reabilitadas por contrapartida da alienação da parcela 12 do Quarteirão do Souto, é entendimento que a probabilidade de incobrabilidade desta dívida é semelhante, razão pela qual se regista uma imparidade associada a esta penalização.



3.3.2.4 Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,07M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, além de impostos e quotizações, os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no ponto “Propriedades de Investimento” do Ativo, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Rubrica	30.09.2023	30.09.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Electricidade	5.987,38	1933,17	4.054,21	209,72%
Água	1.772,47	1.089,24	683,23	62,73%
Seguros	4.743,00	3.382,44	1.360,56	40,22%
Condomínio	2.460,02	2.805,72	-345,70	-12,32%
Limpeza	2.092,30	3.366,33	-1.274,03	-37,85%
Conservação e Manutenção	6.441,36	8.154,48	-1.713,12	-21,01%
Outros	15.370,61	2.260,97	13.109,64	579,82%
Total	38.867,14	22.992,35	15.874,79	69,05%

unidade: euros

Tabela 23: Gastos em Propriedades de Investimento

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 despesas suportadas representam cerca de 10,09% daquelas.

3.3.2.5 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,13M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis.



3.3.2.6 Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de cerca de 0,19M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente.

Rubrica	30.09.2023		30.09.2022		Variação 2023/2022	
			Valor	%	Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	187 406,98		19 725,10		167 681,88	850,09%
Comissões Bancárias	3 750,03		3 750,03		-	-
Outros Juros	27,35		47,88		-20,53	-42,88%
Total	191 184,36		23 523,01		167 661,35	712,75%

unidade: euros

Tabella 24: Juros e Gastos Similares Obtidos

Para o nível dos juros suportados e para a variação registada face a 30 de setembro de 2022, contribui, principalmente, a variação positiva da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), não obstante a amortização de 2,50M€ verificada em 2023 ter atenuado o respetivo efeito.

3.3.2.7 Imposto sobre o Rendimento do Período

A 30 de setembro de 2023 foi estimado um imposto sobre o rendimento de 0,08M€, contribuindo o mesmo, negativamente, para o resultado líquido apurado. A decisão, comparativamente ao verificado no final do período homólogo de 2022, de apurar uma estimativa de imposto nesta data, é justificada pelo peso que o mesmo apresenta no valor do resultado, refletindo, deste modo, uma situação económica e patrimonial da Sociedade mais próxima da realidade.

3.4. EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade a 30 de setembro de 2023, relativamente ao que foi aprovado. Deste modo, e tendo em consideração as quatro alterações orçamentais modificativas (revisões) autorizadas em Assembleia Geral, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto (ainda que ajustado com as diferentes alterações orçamentais permutativas efetuadas). De notar que essas revisões visaram, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- i. O acréscimo das receitas associadas à cobrança de rendas, dada a celebração de contrato de arrendamento referente à fração comercial sita na Rua das Flores, bem como a transmissão da posição contratual do senhorio no âmbito da aquisição de imóveis pertencentes à Unidade de Intervenção da Lomba;
- ii. A revisão do procedimento de reabilitação de Unidades Patrimoniais (imóveis que integraram a propriedade da Porto Vivo, SRU através da operação de aumento de capital) face ao que estava previsto, com decréscimo do valor das receitas a obter com vendas no ano de 2023 e com aumento das despesas;
- iii. A reprogramação financeira e temporal dos projetos de reabilitação urbana em curso ou já aprovados no Plano Plurianual de Investimento 2023-2027, a inserção de novos projetos, bem como a adequação das respetivas participações do PRR;
- iv. A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o previsto no respetivo Contrato de Financiamento, tendo em consideração, principalmente, a receita obtida em 2022 com a alienação dos prédios adquiridos com vista à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé;
- v. A transição de compromissos não executados em 2022, com principal incidência para as despesas associadas à empreitada de reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a colmatar através das verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI;
- vi. O reforço da dotação orçamental associada a um novo aditamento ao Contrato de Mandato celebrado com o Município do Porto, tendo em consideração a expectativa de realização de investimento à data;
- vii. A inscrição de despesas não inscritas no orçamento e cuja execução é indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.
- viii. Esta alteração no orçamento traduziu-se num impacto significativo no saldo de tesouraria previsto, sendo o respetivo défice, 3M€, colmatado, essencialmente, através da aplicação de saldos de gerência transitados de 2022, apresentando, igualmente, um impacto negativo de cerca 0,36M€ no resultado líquido a obter previsivelmente no exercício de 2023 face ao aprovado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, e cuja estimativa atual é de 0,63M€, dado, essencialmente, o aumento das rubricas de pessoal e de aquisição de bens e serviços afeta ao funcionamento corrente.



82

Esta alteração no orçamento traduziu-se num impacto significativo no saldo de tesouraria previsto, sendo o respetivo défice, 3M€, colmatado, essencialmente, através da aplicação de saldos de gerência transitados de 2022, apresentando, igualmente, um impacto negativo de cerca 0,36M€ no resultado líquido a obter previsivelmente no exercício de 2023, face ao aprovado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, e cuja estimativa atual é de 0,63M€, dado, essencialmente, o aumento das rubricas de pessoal e de aquisição de bens e serviços afeta ao funcionamento corrente.



3.4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 43,8% do total das receitas previstas para o exercício de 2023, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 47,8% das despesas orçamentadas. No final de setembro de 2023, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 2,41M€, colmatado através da utilização de saldos de gestão de 2022, tendo em consideração, principalmente, a amortização do Desembolso do IHRU/BEI no total de 2,50M€.

Rubrica	Previsão / Dotação						Execução			Linha de Execução	
	Inicial						Recursos / Pagamentos				Recursos / Pagamentos / (UD - (D) / (A))
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) - (8)		
Receitas	13 131 688	14 241 335	15 946 720	24 164 026	24 603 814	24 603 814	11 260 048	10 780 095	479 953	43,8%	
Participações do IHRU e Município Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	-	100,0%	
Contrib - Programa (ORU) (Pontocom Sotido 1.º Direito)	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 054 363	930 679	123 684	62,7%	
Venda de Imóveis	2 300 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	-	-	-	0,0%	
Participações Comunitárias	3 910 713	5 132 655	6 844 650	14 990 740	14 990 740	14 990 740	6 777 852	6 777 852	-	45,2%	
Rendas (Propriedade SRU)	340 022	531 655	531 655	548 522	548 522	548 522	386 224	374 385	11 839	68,3%	
Rendas (Contrib SRU)	1 082 271	1 082 271	1 082 271	1 082 271	1 082 271	1 082 271	661 306	639 479	21 827	59,1%	
Prestação de Serviços	1 739 000	1 739 000	1 739 000	1 739 000	1 739 000	1 739 000	212 156	23 513	1 888 642	1,1%	
Outras Receitas	255 670	2 649 321	2 649 321	3 192 281	3 267 691	3 267 691	1 683 147	34 186	1 335 960	10,5%	
Despesas	12 308 095	16 449 481	18 344 986	27 168 490	27 603 278	27 603 278	13 439 418	13 191 014	247 404	47,8%	
Despesas com Pessoal	1 758 344	1 801 073	1 801 073	1 801 030	1 769 530	1 807 331	1 143 240	1 079 673	65 566	59,7%	
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	6 559	6 559	6 559	6 559	6 559	6 559	-	0	-	0,0%	
Aquisição de Bens e Serviços	3 545 326	3 751 705	3 751 705	3 707 665	4 141 465	4 158 013	1 248 823	1 163 682	85 170	28,0%	
Amortização de Financiamentos Oblidos	1 000 000	2 954 118	2 954 118	2 954 118	2 954 118	2 954 118	2 500 000	2 500 000	-	84,6%	
Juros de Financiamentos Oblidos	316 394	2 382 221	2 532 216	2 575 564	2 575 564	2 588 864	1 87 043	1 87 043	-	72,3%	
Outros Encargos Financeiros	10 691	10 691	10 691	10 691	10 691	10 691	3 051	3 051	-	28,5%	
Impostos e Taxas	374 128	556 186	557 086	617 383	684 871	684 871	158 726	158 726	-	27,9%	
Investimento em Reabilitação Urbana	4 943 006	6 771 970	8 651 590	17 479 522	17 479 522	17 534 522	8 148 393	8 058 129	90 255	46,0%	
Outros Investimentos	237 690	237 690	237 690	237 690	237 690	237 690	43 538	35 125	8 413	49,3%	
Outras Despesas	821 803	2 728 146	2 593 266	-3 001 464	-3 001 464	-3 001 464	5 614	5 614	-	2,4%	
Saldo	823 593	7 801 854	7 601 734	-3 001 464	-3 001 464	-3 001 464	7 801 854	7 410 919	490 935	6,0%	

Tabela 25: Saldo Orçamental³

³ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gestão de 2022 transitado.

unidade: euros

M

3.4.1.1 Receitas

O valor total de 10,78M€ relativo a receitas obtidas até 30 de setembro de 2023, e que traduz uma execução de 43,8% do orçamento atualmente previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 2M€ recebido do Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, o subsídio à exploração de 0,93M€ pago pelo Município do Porto, bem como as participações alcançadas no âmbito da aquisição de diversos imóveis, no valor de 6,78M€, conforme consta da Tabela 11: Ativo Não Corrente.



3.4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 13,19M€, dos quais 2,50M€ correspondem à amortização do DeseMBOLSO IHRU/BEI e 8,06M€ totalizam os investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana, a Sociedade apresenta uma execução de 47,8% do orçamento para 2023, estando a mesma relativamente abaixo do estimado para o presente período, tendo em consideração que se previa até esta data uma maior execução das operações de reabilitação dos diferentes imóveis.

No que refere ao total do investimento aprovado, e preconizado no atual Plano Plurianual de Investimento, verifica-se uma taxa de execução de 46%, conforme destacado na tabela seguinte. Não obstante, e com exceção do investimento associado à Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, à Parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, bem como à Unidade de Intervenção da Lomba, cuja taxa de execução está abaixo do previsto para a presente período, o grau de execução dos restantes projetos está de acordo com o esperado, porquanto traduzem, maioritariamente, a aquisições de imóveis a entrar diretamente para o mercado de arrendamento.



Projeto	Valor Previsto 2023	Valor Executado 2023	Taxa de Execução
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo Morro Sé	638 623	471 940	74%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	483 634	17 255	4%
Santa Clara	329 403	-	-
Lomba	3 172 925	1 292 654	41%
Unidades Patrimoniais			
Lapa e Heroísmo	203 057	56 146	28%
Mouzinho da Silveira n.º 212	16 605	-	-
Heroísmo, 185	59 611	-	-
Lapa, 32 a 60	69 495	-	-
Antero de Quintal	71 991	-	-
Outras Áreas - Aquisição e Reabilitação			
Francos n.º 757	1 815 001	1 425 908	79%
Ilha das Antas	125 785	-	-
9 de Abril, nº 628	1 370 234	1 329 172	97%
Matias de Albuquerque, n.º 263	820 805	751 831	92%
Outras Áreas - Aquisição			
Contumil n.º 274	233 861	233 622	100%
Covelo n.º 63	235 200	234 751	100%
Ferreira dos Santos n.º 89	278 546	277 095	99%
Francos n.º 419	301 046	-	-
Lima n.º 18	283 746	283 235	100%
Monte Alegre n.º 185	196 700	195 953	100%
Pisca n.º 120	239 361	239 040	100%
Bento Júnior, nº 39	240 611	-	-
Bouça Ribas, n.º 30	199 442	-	-
Conselheiro Barros, n.º 58, 2	208 061	-	-
Conselheiro Barros, nº 58, 3	208 061	207 025	100%
Costa Cabral, n.º 2417	191 800	-	-
Diogo Botelho, n.º 137	254 423	254 104	100%
Maria Droste, n.º 31	267 242	-	-
Monsanto, n.º 530	261 923	261 650	100%
Monsanto, n.º 327	272 923	272 430	100%
Moreira, n.º 149	254 861	253 918	100%
Óscar da Silva, n.º 211	240 642	-	-
Pires de Lima, n.º 213	264 592	-	-
Regado, n.º 108	240 523	-	-
Santos Ferreira, nº 79	262 992	-	-
Imóveis - Oferta Pública de Aquisição	3 249 714	-	-
SALDO	17 563 439	8 057 112	46%

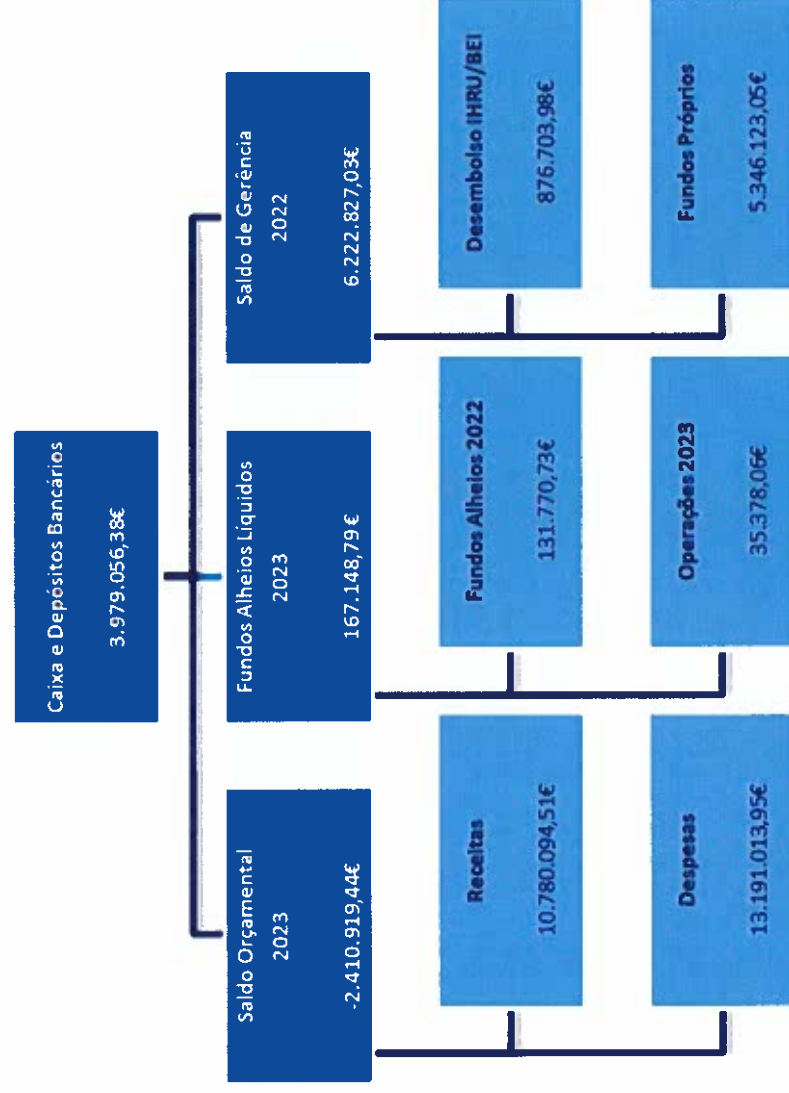
unidade: euros

Tabela 26: Execução de Projetos com Investimento Plurianual

M-87

3.4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

A 30 de setembro de 2023, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 3,98M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2022 (6,22M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,17M€) e o Saldo Orçamental atual (-2,41M€), conforme o exposto segui-



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 caucões prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2022 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁴

3.4.2. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipula o quarto aditamento ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação, do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado “Porto com Sentido”, bem como pela execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1.º Direito | Ilhas, receberia um subsídio à exploração global, no ano de 2023, de 1.484.212€.

Assim, com a execução das referidas atividades até 30 de setembro de 2023, 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 com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 80% dos subsídios contratualizados até esta data (3/4 do valor anual estipulado), evidenciando, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Anual Acordado (1)	Subsídio à Exploração Devido (2)	Despesas Suportadas (3)	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido (6)
				Valor (4) = (3) - (2)	% (5) = (3) / (2)	
ORU Campanhã - Estação	247 809,96	185 857,47	132 769,03	-53 088,44	71%	132 769,03
ORU Corujeira	247 809,96	185 857,47	132 768,88	-53 088,59	71%	132 768,88
Porto com Sentido	411 160,92	308 370,69	268 388,16	-39 982,53	87%	268 388,16
1.º Direito Ilhas	577 431,00	433 073,25	354 197,35	-78 875,90	82%	354 197,35
Total	1 484 211,84	1 113 158,88	888 125,42	-225 035,46	80%	888 125,42

unidade: euros

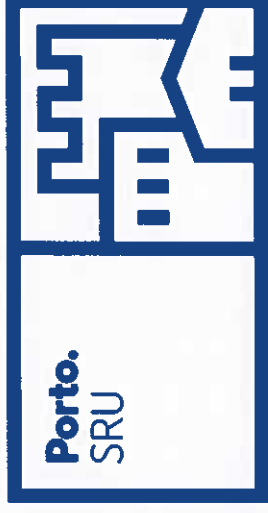
Tabela 27: Indicadores de Eficiência

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 próprias da Sociedade, com vista a fazer face às ações de manutenção corrente dos imóveis e à cobertura dos respetivos custos de estrutura.

Deste modo, até 30 de setembro de 2023 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 273.680,16€, e foram reconhecidas como rendimento rendidas no valor acumulado de 193.428,37€, o que equivale a uma execução de 141% da atividade. Contudo, tendo em consideração que a Sociedade não tem controlo sobre as receitas dos imóveis que foram transferidos já ocupados, bem como do seu estado de conservação, esta diferença não pode ser imputável à Porto Vivo, SRU devendo, assim, considerar-se uma execução “Eficiente” da atividade. Dado que estão a ser desenvolvidos os projetos de reabilitação de vários imóveis, com vista ao seu arrendamento futuro, a Sociedade espera, por isso, que as rendas a obter sejam suficientes para fazer face aos custos associados a esta atividade.

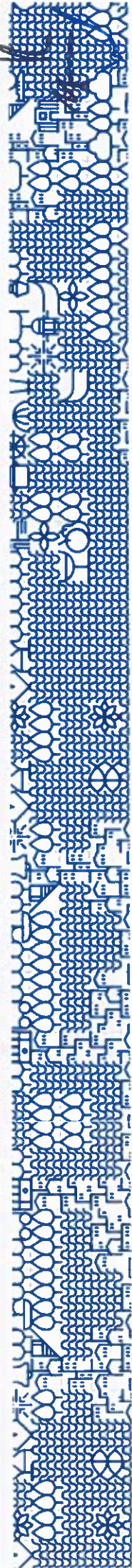


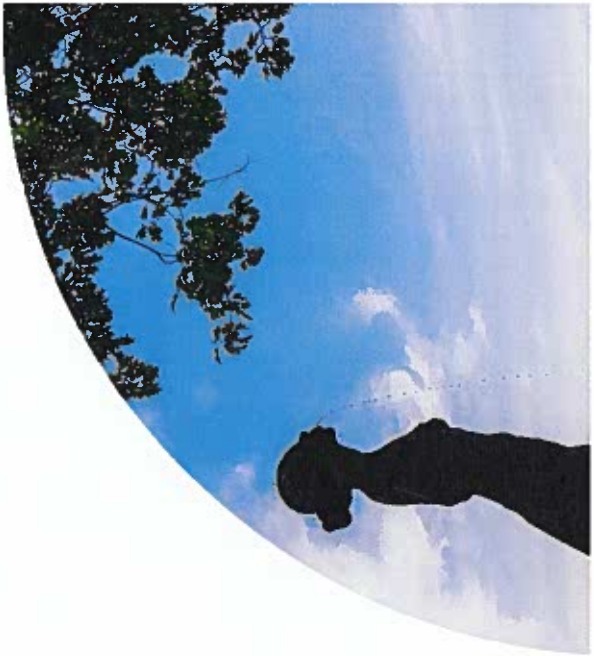
K
M



04.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS





K

MJ

4.1 BALANÇO

Balanco Individual em 30 de setembro de 2023		Data	
Indicador		30/09/2023	30/09/2022
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	65.490,89	69.987,94	
Propriedades de investimento	16.716.376,25	8.654.753,67	
Ativos intangíveis	50.691,61	35.100,82	
Outros Ativos financeiros	3.374,62	2.721,14	
	16.835.933,37	8.762.543,57	
Ativo corrente			
Inventários	5.910.970,49	6.080.522,68	
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	123.684,32	0,00	
Clientes, contribuintes e clientes	235.237,21	25.175,36	
Estado e outros entes públicos	80.199,65	86.159,68	
Outras contas a receber	203.744,04	15.292,37	
Diferimentos	17.324,56	53.542,64	
Caixa e depósitos bancários	3.979.056,38	6.354.597,76	
	10.550.216,65	12.615.290,49	
	27.386.150,02	21.377.834,06	
Total do ativo			
Patrimônio Líquido e Passivo			
Patrimônio Líquido			
Patrimônio/Capital			
Reservas	8.382.668,52	8.382.668,52	
Resultados transferidos	200.317,16	142.890,17	
Outras variações no Patrimônio Líquido	1.105.662,41	14.549,66	
Resultado líquido do período	7.611.345,95	833.694,27	
	786.826,76	1.148.339,74	
	18.086.700,80	10.522.082,36	
Total do patrimônio líquido			
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	5.854.117,65	6.220.000,00	
Diferimentos	1.410.000,00	1.410.000,00	
Outras contas a pagar	220.692,12	119.614,25	
	7.484.809,77	7.749.614,25	
Passivo corrente			
Fornecedores	1.812.517,94	40.322,02	
Estado e outros entes públicos	136.468,78	120.641,66	
Financiamentos obtidos	365.882,35	2.500.000,00	
Fornecedores de investimentos	16.164,20	34.481,82	
Outras contas a pagar	345.870,33	339.545,91	
Diferimentos	767.675,85	70.946,04	
	1.814.579,45	3.305.937,45	
	9.299.389,22	10.855.751,70	
	27.386.150,02	21.377.834,06	
Total do passivo			
Total do patrimônio líquido e do passivo			

Tabela 28: Balanço Individual

4.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/09/2023	30/09/2022
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS Período findo em 30 de setembro de 2023		
Impostos, contribuições e taxas	0,00	289,40
Prestações de serviços e concessões	1 136 834,78	790 151,95
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 388 123,42	2 149 867,94
Variação nos inventários da produção	27 263,09	748 769,66
Trabalhos para a própria entidade	524 862,99	0,00
Fornecimentos e serviços externos	-1 750 465,65	-1 738 528,56
Gastos com o pessoal	-1 192 422,39	-881 005,46
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-117 200,00	0,00
Outros rendimentos	390 637,16	169 314,37
Outros gastos	-70 859,72	-47 171,78
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	1 336 773,68	1 191 687,52
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-130 788,90	-131 382,46
Imparidade de investimentos depreciais/amortizáveis	-148 520,70	0,00
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	1 057 464,08	1 060 305,06
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-191 184,36	-21 931,57
Resultado antes de impostos	866 279,72	1 038 373,49
Imposto sobre o rendimento do período	-79 452,96	0,00
Resultado líquido do período	786 826,76	1 038 373,49

Tabela 29: Demonstração de Resultados

Unidade euros

MF

