

# RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

## 2.º TRIMESTRE DE 2023





---

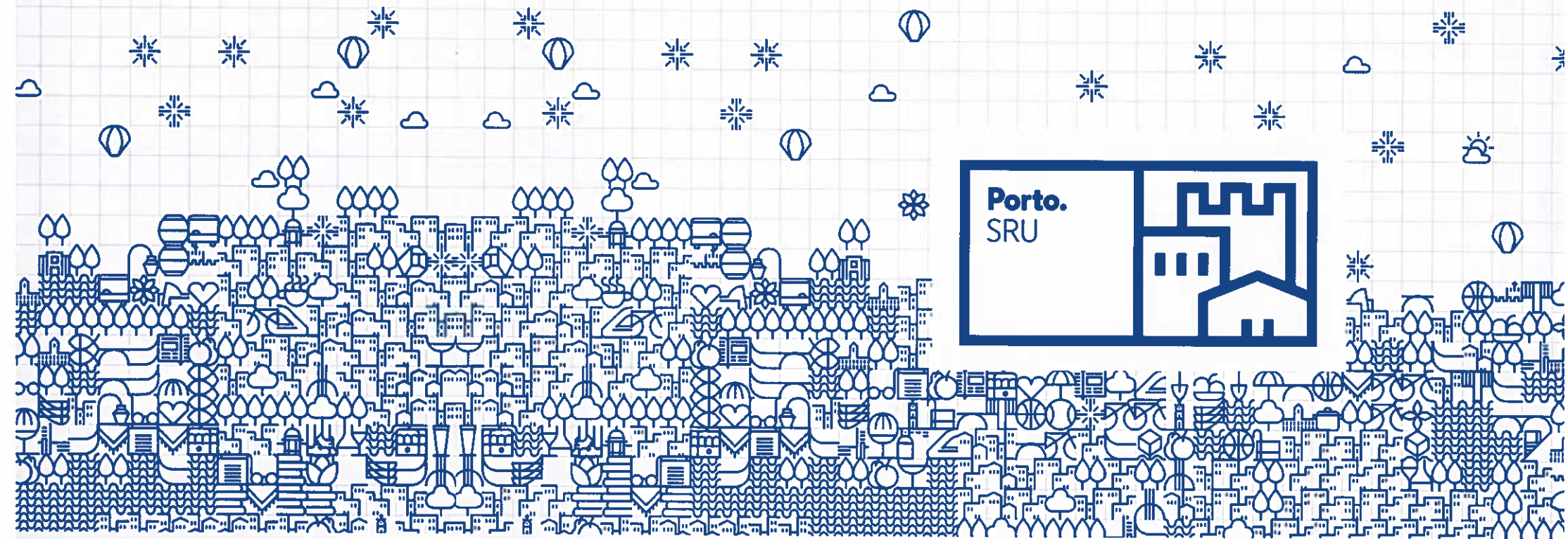
# RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO 2.º TRIMESTRE DE 2023

**APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
EM 19 DE SETEMBRO DE 2023**

---

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





Porto.  
SRU

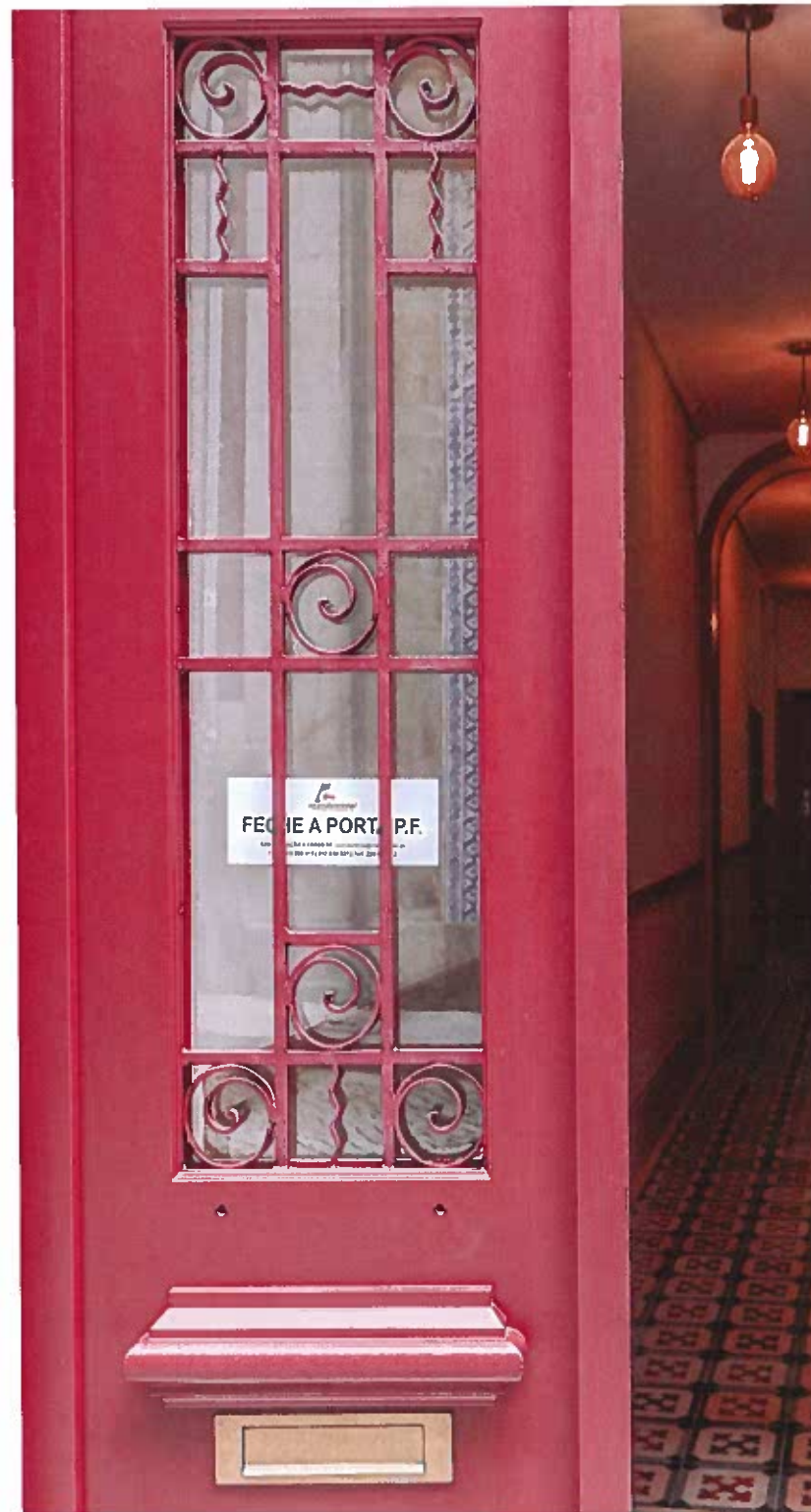


# ÍNDICE





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 .....	25
1.2. Operações de Reabilitação Urbana Campanhã - Estação e Corujeira .....	27
1.2.1. Monitorização das ORU .....	28
1.2.2. Procedimentos de reabilitação do edificado degradado (E.2) .....	30
2. Reabilitação Urbana de Imóveis .....	31
II. PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL .....	35
3. Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis .....	35
3.1. Programa Municipal Porto com Sentido .....	37
3.2. Atribuição de Casas — Concurso de arrendamento e subarrendamento .....	39
4. Acordo de Participação IHRU .....	41
5. Apoio a candidaturas ao Programa Público 1º Direito .....	43
III. REGENERAÇÃO DE AGREGADOS POPULACIONAIS DENOMINADOS POR “ILHAS DO PORTO” .....	45
6. Projeto “Ilhas da Cidade” .....	45





02. INFORMAÇÕES.....	47
2.1. BALANÇO SOCIAL.....	49
2.1.1 N° de Colaboradores.....	49
2.1.2. Formação e Desenvolvimento de Competências.....	50
2.1.3. Absentismo.....	51
2.1.4. Outros Benefícios.....	52
03. INFORMAÇÕES ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	53
3.1. SUMÁRIO.....	55
3.2. SITUAÇÃO PATRIMONIAL.....	57
3.2.1. Ativo.....	58
3.2.1.1. Ativo Não Corrente.....	58
3.2.1.2 Ativo Corrente.....	60
3.2.1.2.1 Inventários.....	61
3.2.1.2.2. Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis.....	62
3.2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários.....	62
3.2.2 Passivo.....	63
3.2.2.1 Passivo não Corrente.....	64
3.2.2.2 Passivo Corrente.....	65



3.3 APURAMENTO DE RESULTADOS .....	67
3.3.1 Rendimentos .....	68
3.3.1.1 Prestações de Serviços .....	68
3.3.1.2 Transferências e Subsídios Correntes Obtidos .....	69
3.3.1.3 Variação nos Inventários da Produção .....	70
3.3.1.4 Trabalhos para a Própria Entidade .....	71
3.3.1.5 Outros Rendimentos .....	72
3.3.2 Gastos .....	73
3.3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos .....	73
3.3.2.2 Gastos com o Pessoal .....	75
3.3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas) .....	76
3.3.2.4. Outros Gastos .....	77
3.3.2.5 Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização .....	78
3.3.2.6 Juros e Gastos Similares Suportados .....	79
3.3.2.7 Imposto sobre o Rendimento do Período .....	79
3.4. EXECUÇÃO ORÇAMENTAL .....	80
3.4.1 Saldo Orçamental .....	82
3.4.1.1 Receitas .....	83
3.4.1.2 Despesas .....	84
3.4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários .....	86
3.4.2. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa .....	87

M





04. Demonstrações Financeiras .....	89
4.1 Balanço.....	91
4.1 Demonstração dos Resultados.....	92

## Índice de Figuras

Figura 1. ARU do Centro Histórico do Porto.....	20
Figura 2. Síntese do Programa Municipal "Porto com Sentido".....	38
Figura 3. Variação nos Inventários da Produção.....	70
Figura 4. Caraterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários... 86	

## 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 .....	24
Gráfico 4. Direitos de preferências relativos à Zona Tampão .....	24
Gráfico 5. Volume de negócios - ARU Campanhã- Estação.....	28
Gráfico 6. Volume médio por m2 - ARU Campanhã-Estação.....	28
Gráfico 7. Volume de negócios - ARU Corujeira.....	29
Gráfico 8. Volume médio por m2 - ARU Corujeira .....	29
Gráfico 9. Assiduidade vs. Absentismo.....	51

M U



# Índice de Tabelas

Tabela 1: Objetivos Estratégicos da Porto Vivo, SRU .....	19
Tabela 2: Nº de fogos licenciados por tipologia 2018-2023 .....	22
Tabela 3: Investimento na reabilitação do Centro Histórico - público e privado .....	23
Tabela 4: Obras no CHP a decorrer .....	23
Tabela 5: Imóveis da Porto Vivo, SRU .....	32
Tabela 6: Imóveis municipais sob gestão da Porto Vivo, SRU .....	33
Tabela 7: Número de concursos e habitações a concurso neste semestre de 2023 .....	39
Tabela 8: Ponto de situação da taxa de execução dos projetos .....	42
Tabela 9: Nº de colaboradores por Unidades Orgânicas .....	49
Tabela 10: Natureza do Absentismo .....	51
Tabela 11: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento .....	55
Tabela 12: Balanço Sintético .....	57
Tabela 13: Ativo .....	58
Tabela 14: Ativo não Corrente .....	59
Tabela 15: Ativo Corrente .....	60
Tabela 16: Inventários .....	61
Tabela 17: Caixa e Depósitos Bancários .....	62
Tabela 18: Passivo .....	63
Tabela 19: Passivo Não Corrente .....	64
Tabela 20: Passivo Corrente .....	65

M ✓ U





Tabela 21: Demonstração de Resultados .....	67
Tabela 22: Prestações de Serviços.....	68
Tabela 23: Outros Rendimentos .....	72
Tabela 24: Fornecimentos e Serviços Externos.....	73
Tabela 25: Gastos com Pessoal.....	75
Tabela 26: Gastos em Propriedades de Investimento .....	77
Tabela 27: Juros e Gastos Similares Obtidos.....	79
Tabela 28: Saldo Orçamental .....	82
Tabela 29: Execução de Projetos com Investimento Plurianual .....	85
Tabela 30: Indicadores de Eficiência.....	87
Tabela 31: Balanço Individual .....	91
Tabela 32: Demonstração de Resultados .....	92







*Handwritten signature or initials in blue ink.*



# 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 2.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 4.

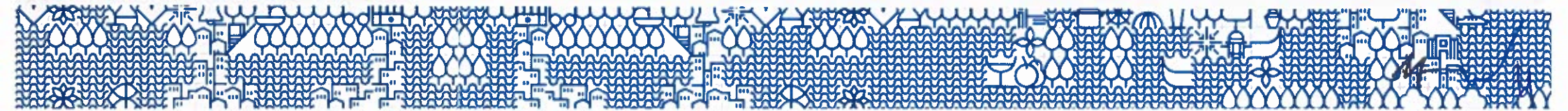
*M. J. A.*





01.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES



Handwritten signature or initials in blue ink.



# OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



Reabilitação  
Urbana



Promoção do  
Arrendamento  
Acessível



Regeneração de agregados  
populacionais — “Ilhas do  
Porto”





✓ M U

Atualmente, em função dos princípios orientadores definidos pelo Executivo, 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 2023-37 que orientam a sua atividade a médio e longo prazo.

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

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)

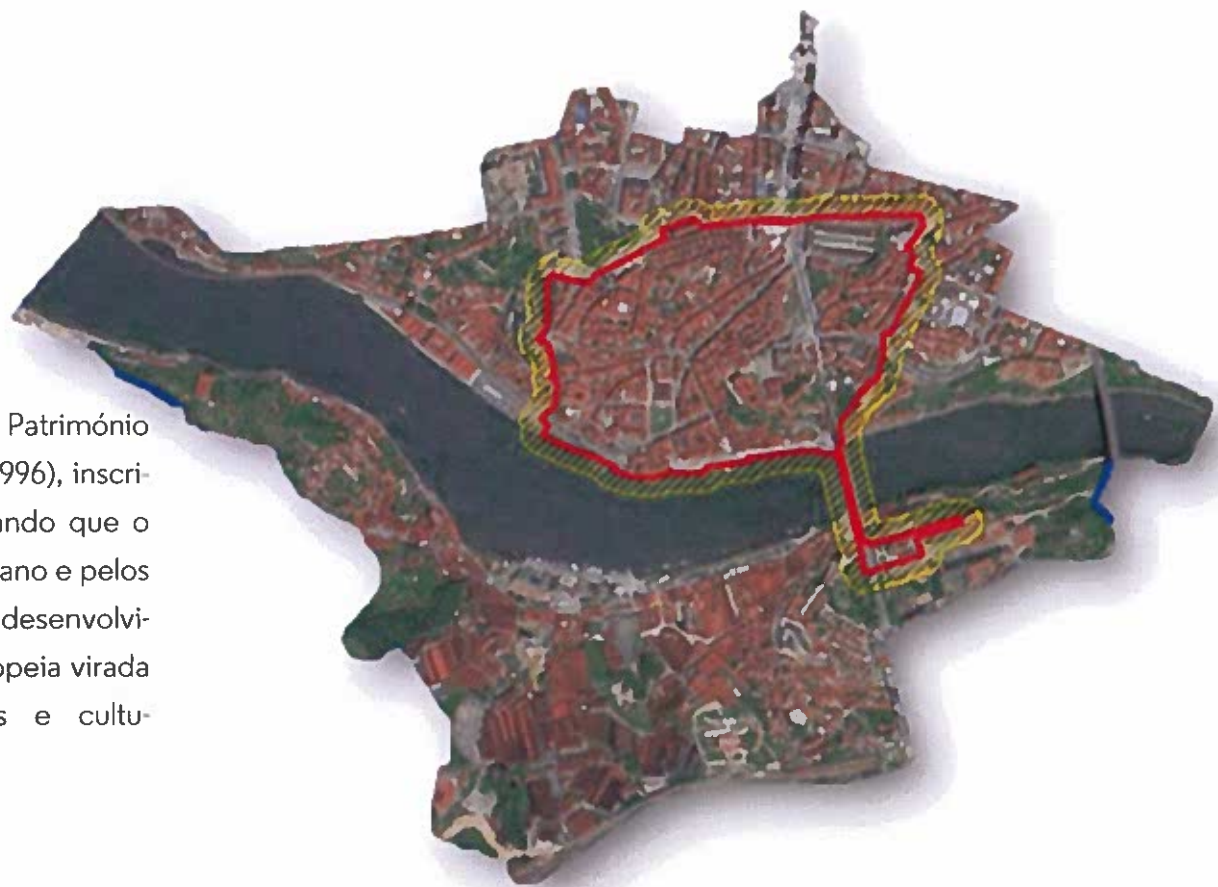


Figura 1: ARU do Centro Histórico do Porto



Indicam-se, seguidamente, as atividades desenvolvidas no primeiro semestre 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. Monitorização do Plano de Gestão

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

- No decurso do 1.º semestre de 2023 foram emitidos 33 alvarás de obras, sendo que sete se reportam a obras inacabadas, 16 a obras de alteração e nove a obras de alteração com ampliação, havendo ainda registo de uma de reconstrução.

Neste domínio, também foram emitidos, adicionalmente, 18 alvarás de utilização.



\*Dados até ao 2º Trimestre de 2023

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

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

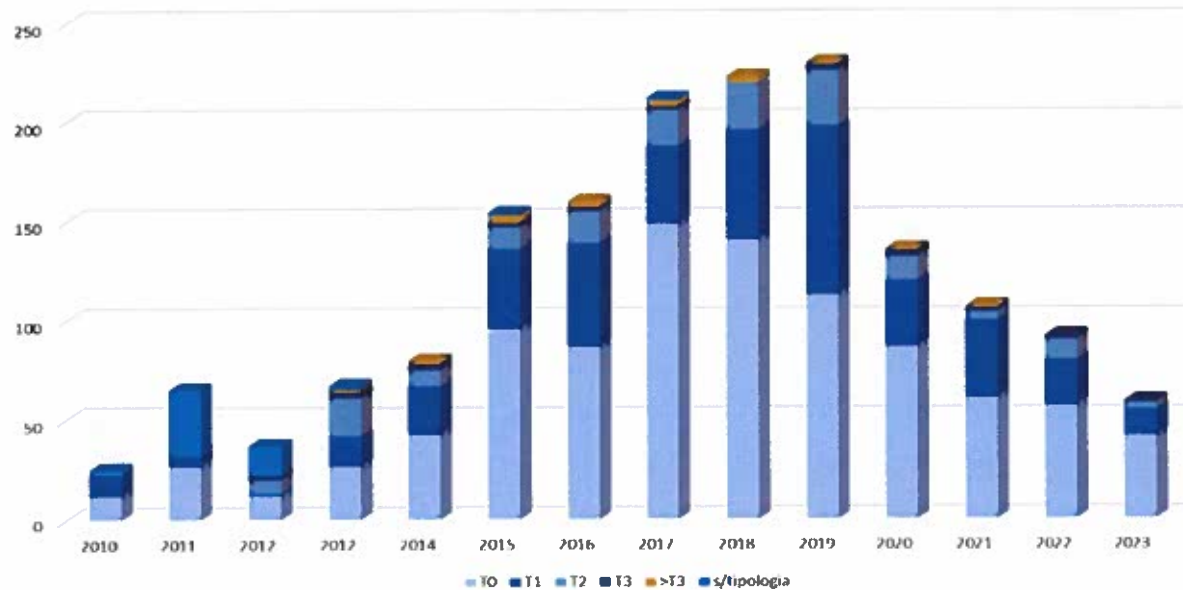


Gráfico 2: N.º de fogos licenciados por tipologia

No âmbito do trabalho de monitorização, obtiveram-se, do Gabinete de Informação e Estatísticas da Direção Municipal de Gestão Urbanística, os seguintes indicadores referentes ao número de fogos e tipologias licenciadas no Centro Histórico (que ascenderam, no 1.º semestre de 2023, a 59 fogos), bem como a respetiva área bruta de construção a reabilitar neste período (11.363 m<sup>2</sup>), cf. tabela seguinte.

Nº de Fogos	T0	T1	T2	T3	>T3	Total
<b>2018</b>	141	55	24		3	223
<b>2019</b>	113	88	28	3	1	233
<b>2020</b>	101	33	19	3	1	157
<b>2021</b>	65	40	4	2	2	113
<b>2022</b>	57	23	10	2	0	92
<b>2023 (1º semestre)</b>	42	13	3	1	0	59
<b>Total Geral</b>	<b>519</b>	<b>252</b>	<b>88</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>877</b>

Tabela 2: N.º de fogos licenciados por tipologia 2018-2023

Ano	Investimento Privado	Investimento Público	Total
2018	9 860 831€	350 000€	10 210 831€
2019	14 375 172€		14 375 172€
2020	13 519 867€	170 400€	13 690 267€
2021	9 251 441€	2 286 690€	11 538 131€
2022	13 714 236€		13 714 236€
2023 (1º semestre)	7 281 269€	390 000€	7 671 269€
<b>Total Geral</b>	<b>68 002 816€</b>	<b>3 197 090€</b>	<b>71 199 906€</b>

Tabela 3: Investimento na reabilitação do Centro Histórico, público e privado

Divisão Municipal	A decorrer
<b>D.M. de Fiscalização de Obras Particulares</b>	102
<b>D.M. de Fiscalização de Segurança e Salubridade de Edificações</b>	28
<b>D.M. de Comunicação Prévia e Inspeções</b>	99

Tabela 4: Obras no CHP a decorrer

- Com base nas estimativas orçamentais apresentadas nas operações urbanísticas, o valor do investimento de reabilitação pelos privados no Centro Histórico terá sido, no 1.º semestre de 2023, de cerca de 7,3 M€, para apenas 0,39 M€ de investimento público, evidenciando, deste modo, um efeito multiplicador indutor de 20 para cada euro público investido.

- Apresenta-se, seguidamente, tabela de informação das obras em curso e suspensas, a 30/06/2023, de acordo com informação do Departamento Municipal de Fiscalização da Câmara Municipal do Porto.



- No que concerne ao número de “direitos de preferência” e valor das transações, verificou-se no 1.º semestre de 2023 um total de 93 comunicações, fazendo uso do referido instrumento legal, aqui considerando o Centro Histórico do Porto, e de 132 na “Buffer Zone” (Zona Tampão). Em termos acumulados, este total de 221 comunicações que foram monitorizadas, correspondem a um investimento total de cerca de 73 M€, conforme gráficos seguintes:

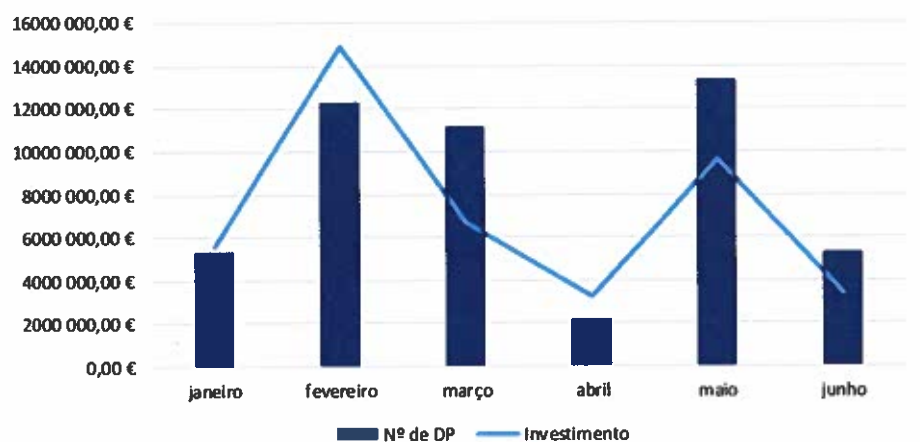


Gráfico 3: Direitos de preferência e valor das transações no CH

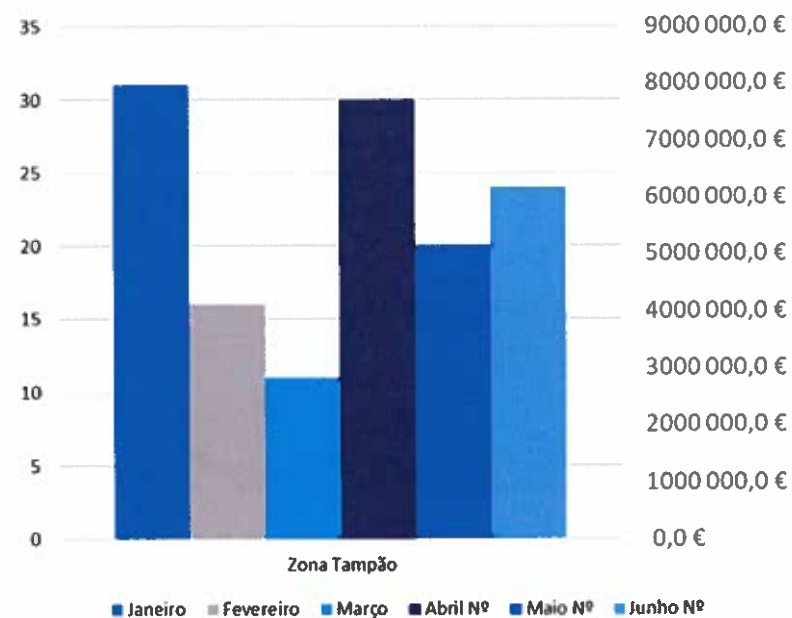


Gráfico 4: Direitos de preferência relativos à Zona Tampão

## 1.2 Atividades complementares e conexas

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

- Validação pela Comissão Nacional da Unesco do Plano de Gestão e Sustentabilidade e Implementação do seu Plano de Ação e envio para o Centro do Património Mundial;
- Participação no Dia Nacional dos Centros Históricos, que se realizou no passado dia 25 de março;
- Participação no Encontro que decorreu em Angra do Heroísmo, Açores sobre o tema “Projeto Qualidade de Vida em Centros Históricos”, promovido pela OCPM – Organização das Cidades Património Mundial, com a colaboração do Município de Angra do Heroísmo;
- Participação nas iniciativas de acolhimento e acompanhamento de visita ao CHP do Professor Husam Al Waer;
- Participação em duas reuniões com os elementos da Rede Património Mundial de Portugal e o Arq.º Manuel Lacerda, ponto focal para o Património Mundial;
- Participação no Projeto “Porto Património Mundial” com uma visita ao CHP;
- Participação na Reunião de Rede Património Mundial, que se realizou no dia 29 de maio na Universidade de Coimbra, onde foi analisado o plano de atividades da Rede e da sua execução;







## 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, no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio 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 1.º semestre de 2023, foram transacionados 61 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio de 2.241,79€/m<sup>2</sup> no 2.º trimestre e de 2.087 €/m<sup>2</sup> no 1.º trimestre, relativos a um volume de negócio de cerca de 18,8 M€.

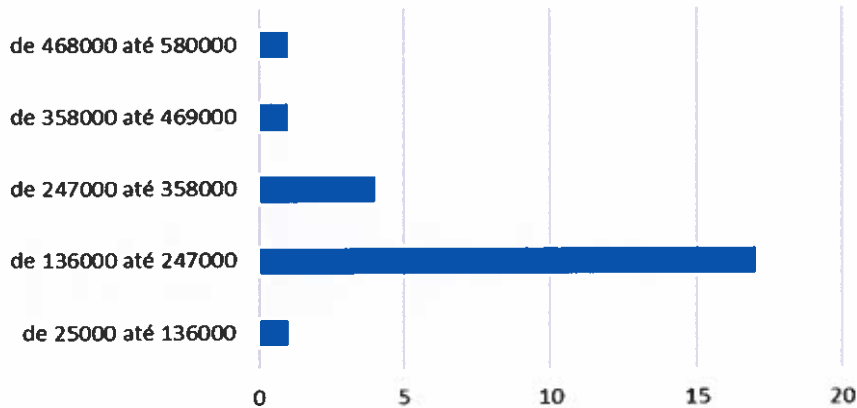


Gráfico 5: Volume de negócios - ARU Campanhã-Estação

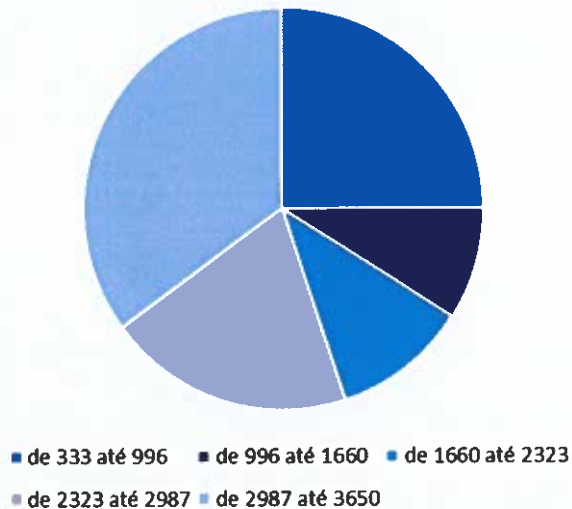


Gráfico 6: Valor médio por m<sup>2</sup> - ARU Campanhã

Ao nível da ARU da Corujeira, foram transacionados no primeiro semestre 54 imóveis, com um valor médio de 1.520,77€/m<sup>2</sup> no 2.º trimestre face a 1,420€/m<sup>2</sup> no 1.º t, com um volume de negócios de 6,3 M€.

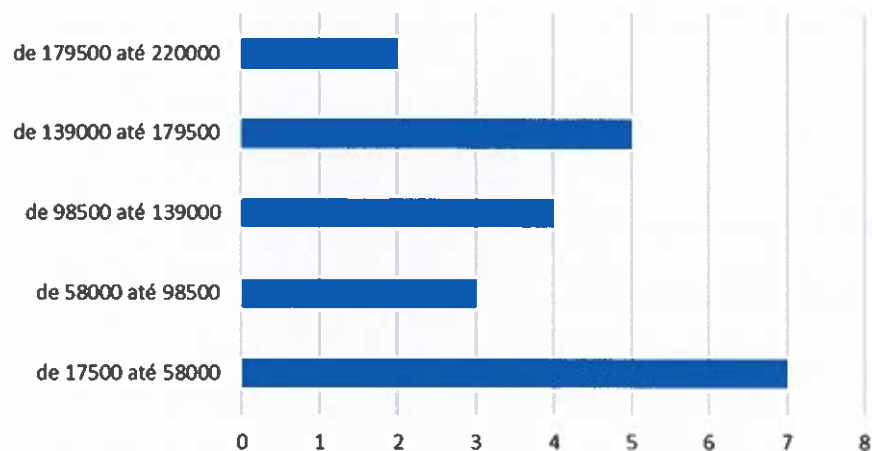
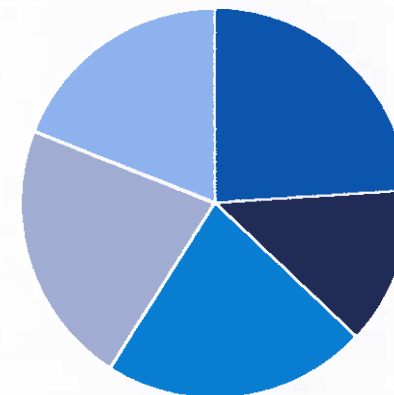


Gráfico 7: Volume de negócios - ARU Corujeira



- de 227 até 757   ■ de 757 até 1287   ■ de 1287 até 1817
- de 1817 até 2347   ■ de 2347 até 2877

Gráfico 8: Valor médio por m<sup>2</sup> - ARU Corujeira

Estas atividades de monitorização destes espaços foram realizadas em conformidade com as ações constantes do plano de comunicação definido Plano de Marketing Territorial para a zona oriental da cidade, que tem sido acompanhado e partilhado com o município, visando definir uma estratégia de comunicação transversal a zona oriental da cidade, e eventualmente, às novas ORU.



## 1.2.2. Procedimentos de reabilitação do edificado degradado

Ao longo do 1º semestre de 2023, foram efetuadas intervenções de reabilitação de parte do edificado identificado como Unidades patrimoniais, ou seja, nos fogos que integraram o aumento de capital em espécie da Porto Vivo, SRU em setembro de 2021, cumprindo, deste modo, um objetivo que envolve todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU.

Desenvolveram-se 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 deste semestre 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 dos edifícios 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.
- Ainda no domínio da dotação da Porto Vivo, SRU de um conjunto de frações habitacionais destinadas ao arrendamento acessível, têm-se desencadeado os processos necessários no que se reporta à reabilitação das unidades patrimoniais que integraram o aumento de capital em espécie.



# 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 o segundo trimestre de 2023, no que à reabilitação diz respeito, a Porto Vivo está a intervir nos imóveis descritos nas tabelas 5 e 6, prevendo-se que da intervenção 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, 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 preparação	14	C. Prop.
Rua Mouzinho da Silveira, 208/214	Projeto	6	C. Prop.
Rua Central de Francos, 757/761	Concurso em- preitada	6	PRR
Praça de Carlos Alberto - Parcela 6	Empreitada adju- dicada	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 preli- miar	6	PRR
Av. Vimara Peres, 21/23 e 25/27	Em projeto	3	PRR
Ilhas da Lomba	Em projeto	47	PRR

**Tabela 5: Imóveis da Porto Vivo, SRU**

M

M



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
Passeio 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 Bainharia, 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 6:** Imóveis municipais sob gestão da Porto Vivo, SRU





Salienta-se que, no âmbito da requalificação das Ilhas do Porto, está em fase final a elaboração do projeto de execução do denominado projeto “Ilhas da Lomba”, na freguesia do Bonfim. Decorre, simultaneamente, o processo que procura adquirir o maior número possível de imóveis, para que o recurso à expropriação seja apenas utilizado em situações limites, 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, conferem à reabilitação um carácter determinante. Este projeto tem potencial de 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 do arrendamento. Assim, se em 1970 o arrendamento representava 46% do alojamento, em 2021 representava apenas 30%.

Ora, nos últimos anos, muitos fatores levaram 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.



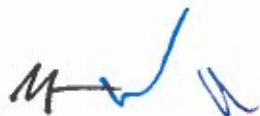
Este programa, segundo o Quadro 2 da ELH, tem como objetivo promover oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis, adequados, poder-se-á dizer, aos rendimentos dos agregados familiares, considerando as suas taxas de esforço.

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 Porto com Sentido.



### 3.1. Programa Municipal “Porto com Sentido”



De acordo com dados da plataforma Confidencial Imobiliário, relativos à cidade do Porto, no primeiro semestre de 2023 foram arrendadas 218 casas. O tempo médio de absorção dos fogos após colocação no mercado é, neste mesmo período, em média, de 2,5 meses. Neste mesmo hiato temporal, a Porto Vivo, SRU celebrou 25 contratos de arrendamento (acessível), o que corresponde a aproximadamente 11,5% 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”

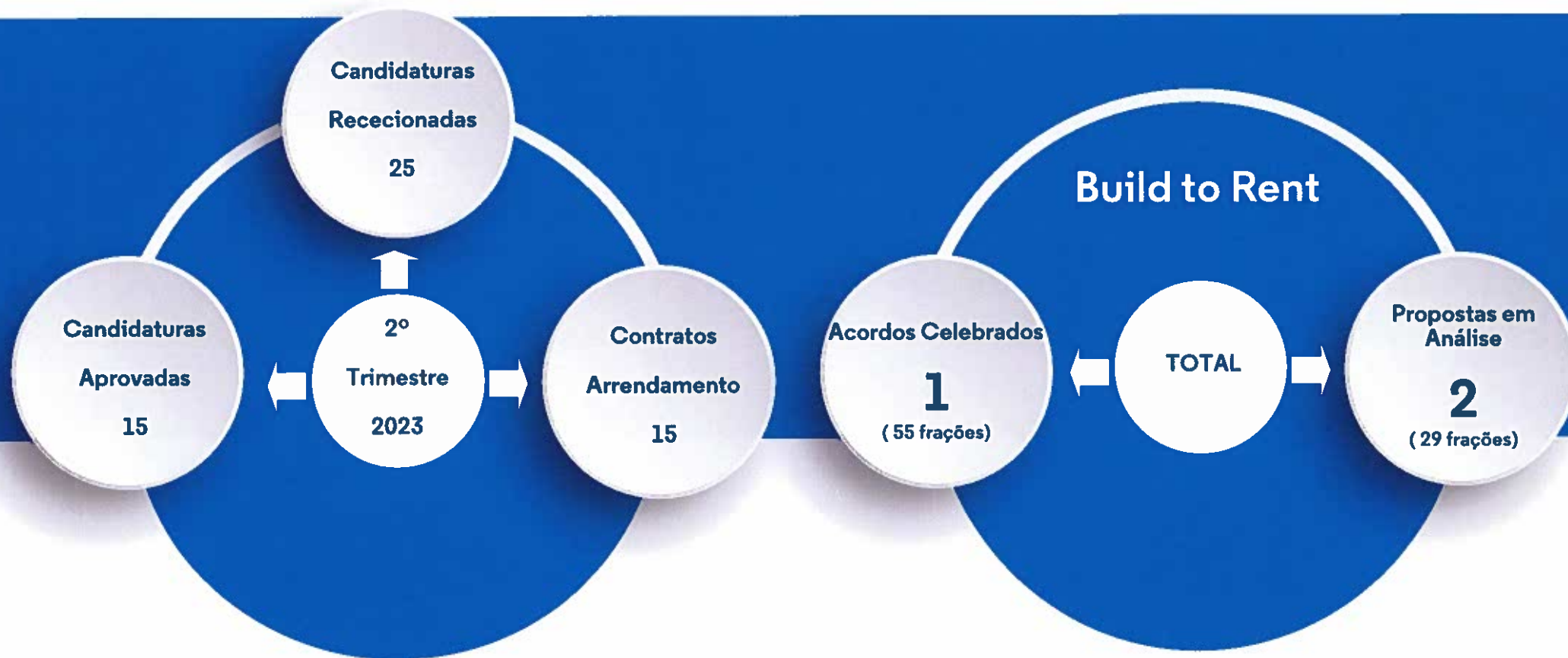


Figura2: Síntese do Programa Municipal “Porto com Sentido”

*Handwritten signature and date:* M... 12



## 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 a este semestre de 2023:

Número	2ºT	1ºT	Total
<b>Concursos de Arrendamento e Subarrendamento Acessível</b>			
Concursos lançados	1	3	4
Habitações colocadas a concurso	6	25	31
Candidaturas submetidas	143	809	952
Contratos celebrados	24	19	43
<b>Concursos de Arrendamento não Habitacional</b>			
Concursos lançados	2	1	3
Espaços Comerciais colocados a concurso	2	0	2
Candidaturas submetidas	1	3	4
Contratos celebrados	1	0	1

*Tabela 7: 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 199 habitações a concurso, tendo sido já atribuídas, a 30/06/23, 193, das quais 121 (63%) via Programa Porto com Sentido e 72 (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.

# II

## 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 transferências 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 do primeiro semestre de 2023, é o seguinte:

<b>Valor Acordo de Participação</b>	<b>33,9 M€</b>	
<b>Financiamento Contratado</b>	<b>16,8 M€</b>	
<b>Taxa de execução</b>	<b>50%</b>	
<b>Operações contratadas</b>	<b>Imóveis da Porto Vivo, SRU</b>	<b>13</b>

*Tabela 8: Ponto de situação da taxa de execução dos Projetos*



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

# II

## PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

### 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 4.034 contatos no primeiro semestre de 2023.

No período em apreço, contabilizaram-se 168 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.



*[Handwritten signature]*





# 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.

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.



M V



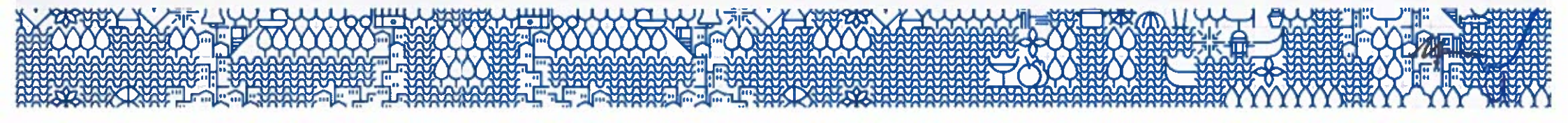


Porto.  
SRU



02.

INFORMAÇÕES 2023





Handwritten signature or initials in blue ink.



# BALANÇO SOCIAL

## N.º de colaboradores

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 junho 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	2
Arrendamento Acessível e Gestão do Inquilino	5
Cadastro e Rentabilização de Ativos	2
Gabinete de Atendimento Integrado	4

Tabela 9: N.º de colaboradores por Unidades Orgânicas

Cada movimento de entrada ou saída de um colaborador da empresa é um movimento que 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:

- 29 contratos sem termo;
- 7 (sete) em acordo de cedência de interesse público da Câmara Municipal do Porto;
- 5 (cinco) 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.

## Formação e Desenvolvimento de Competências

A Porto Vivo, SRU identifica a formação/capacitação dos seus colaboradores como um investimento, mantendo-se o incentivo à aprendizagem contínua e ao reforço de competências. Neste propósito, os percursos, constituem 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.





# Absentismo

## Assiduidade VS. Absentismo

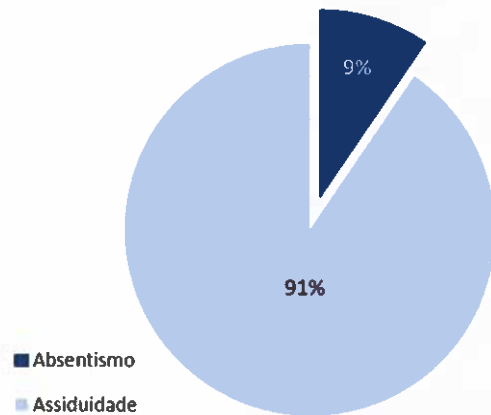


Gráfico 9: Assiduidade vs. Absentismo

É um indicador de Recursos Humanos usado para medir a soma de ausências dos colaboradores durante o tempo de trabalho.

Durante o primeiro semestre, foi registada uma assiduidade de 91%, que contrasta com uma taxa de absentismo de 9%.

Dos 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), licenças parentais (F31), consultas médicas (F10) e estatuto de trabalhador-estudante (F17).

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

As remuneradas representam 21% do total de absentismo e as não remuneradas 79%.

## Natureza do Absentismo

21% Ausências Remuneradas		79% Ausências Não Remuneradas	
Código		Código	
F10	Consultas Médicas	F01	Baixa Médica
F15	Luto	F03	Falta Justificadas (Dias)
F17	Estatuto Trab-Estudante	F07	Assistência Filho <12 anos
F24	Acomp. Familiares	F08	Assistência Filho >12 anos
F26	Reuniões Escola	F31	Licença Parental
F29	Falta Justificada (Dias)		
F30	Falta Justificada (Horas)		

Tabela 10: Natureza do Absentismo

## Outros Benefícios



**40 kg** de café



**€24.000** seguros  
de saúde



**400 kg** de fruta



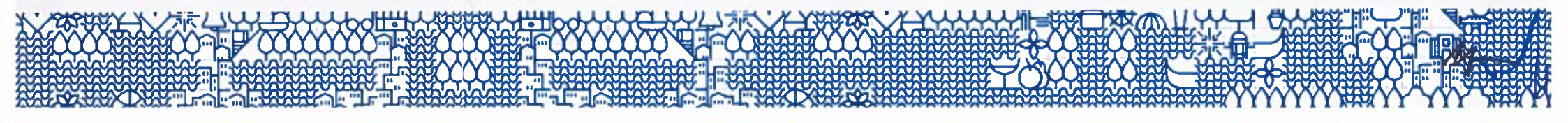


Porto.  
SRU



03.

INFORMAÇÕES ECONÓMICO-FINANCEIRA





MA  
10





## 3.1. SUMÁRIO

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre 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 junho 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 semestre. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento do ativo em 1,97M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acréscimo dos rendimentos em 14%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Execução de 22% das receitas previstas</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento do património líquido em 3,61M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acréscimo dos gastos em 27%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Execução de 32% das despesas orçamentadas</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Diminuição do passivo em 1,64M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apresentação de um resultado positivo de 0,60M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Apresentação de um saldo orçamental negativo de 3,55M€</li></ul>

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

Tabela 11: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento<sup>1</sup>

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 1M€ referente às participações financeiras do Município do Porto e do IHRU estabelecidas no Memorando de Entendimento celebrado;
- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor total de 0,56M€, atribuído à Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, bem como no que respeita às competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto e respetivos aditamentos;
- 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, de parte das despesas suportadas com a aquisição e reabilitação de imóveis, 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 da reabilitação urbana.

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 junho de 2023 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, face ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, uma variação positiva de 1,97M€, devida, sobretudo, (i) ao incremento do Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação urbana durante este semestre; (ii) ao aumento do património líquido por força do resultado líquido estimado obtido no período de referência, bem como das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução do PRR.

Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
<b>Ativo</b>	<b>23 346 716,43</b>	<b>21 377 834,06</b>	<b>1 968 882,37</b>	<b>9,21%</b>
Património Líquido	14 129 655,36	10 522 082,36	3 607 573,00	34,29%
Passivo	9 217 061,07	10 855 751,70	-1 638 690,63	-15,10%
<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>23 346 716,43</b>	<b>21 377 834,06</b>	<b>1 968 882,37</b>	<b>9,21%</b>

unidade: euros

*Tabela 12: Balanço Sintético*



## 3.2.1 Ativo

De acordo com o exposto na tabela infra, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2022 de 1,97M€, apresentando este, no final do primeiro semestre de 2023, um saldo de 23,35M€, decomposto pelas rubricas apresentadas subsequentemente.

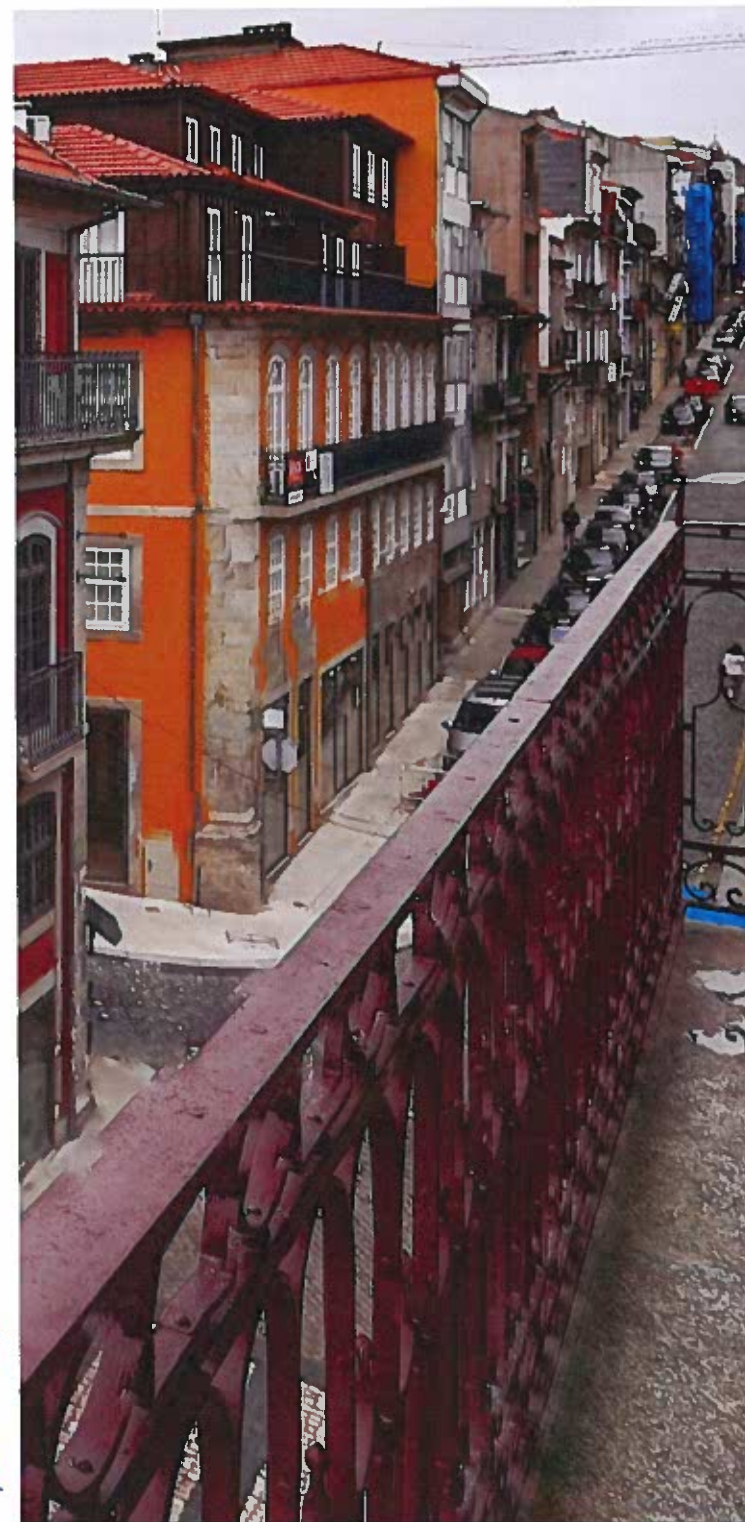
Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	13 711 208,98	8 762 543,57	4 948 665,41	56,48%
Ativo Corrente	9 635 507,45	12 615 290,49	-2 979 783,04	-23,62%
Total	23 346 716,43	21 377 834,06	1 968 882,37	9,21%

unidade: euros

Tabela 13: Ativo

### 3.2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 13,71M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 4,95M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2022, justificado, especialmente, pelas aquisições de imóveis, financiadas pelo PRR, integrados na Unidade de Intervenção da Lomba, bem como dos edifícios sítos na Rua de Francos, n.º 757- 761, Rua Nove de Abril, n.º 628, Travessa do Covelo, n.º 63 R/C e Rua Monte Alegre, n.º 185, 2.º andar, conforme resumido na tabela seguinte.



M

Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>68 216,24</b>	<b>69 967,94</b>	<b>-1 751,70</b>	<b>-2,50%</b>
Equipamento Básico	2 682,00	2 242,71	439,29	19,59%
Equipamento Administrativo	50 219,15	51 185,52	-966,37	-1,89%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	15 315,09	16 539,71	-1 224,62	-7,40%
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>13 603 243,64</b>	<b>8 654 753,67</b>	<b>4 948 489,97</b>	<b>57,18%</b>
<b>Com processo de reabilitação concluído</b>	<b>8 078 539,18</b>	<b>6 959 571,06</b>	<b>1 118 968,12</b>	<b>16,08%</b>
Fração A - Rua das Flores	594 544,03	586 417,51	8 126,52	1,39%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	495 106,26	499 358,42	-4 252,16	-0,85%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	220 179,69	222 069,68	-1 889,99	-0,85%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	162 302,86	163 688,09	-1 385,23	-0,85%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	127 370,10	128 353,65	-983,55	-0,77%
Prédio sito na Rua Sá de Noronha	316 120,48	318 512,32	-2 391,84	-0,75%
Rua do Heroísmo, n.º 185	298 879,11	301 200,01	-2 320,90	-0,77%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	199 251,70	-	199 251,70	-
Prédio sito na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	234 453,42	-	234 453,42	-
Prédio sito na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	195 705,08	-	195 705,08	-
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>5 234 626,45</b>	<b>4 739 971,38</b>	<b>494 655,07</b>	<b>10,44%</b>
Operação A	453 375,42	457 021,87	-3 646,45	-0,80%
Operação B	375 548,43	378 781,46	-3 233,03	-0,85%
Operação C	645 018,45	650 124,13	-5 105,68	-0,79%
Operação D	523 550,80	-	523 550,80	-
Operação E1	574 335,98	579 383,42	-5 047,44	-0,87%
Operação E2	565 363,40	570 080,89	-4 717,49	-0,83%
Operação F	217 111,92	218 975,54	-1 863,62	-0,85%
Operação G	950 405,11	947 981,48	2 423,63	0,26%
Operação H	929 916,94	937 622,59	-7 705,65	-0,82%
<b>Com processo de reabilitação em curso</b>	<b>5 524 704,46</b>	<b>1 695 182,61</b>	<b>3 829 521,85</b>	<b>225,91%</b>
Prédio sito na Rua Vímara Peres, n.º 21 a 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	84 306,00	63 000,89	21 305,11	33,82%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	377 689,72	367 079,12	10 610,60	2,89%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	-	199 499,38	-199 499,38	-100,00%
Prédio sito na Rua Central de Francos n.º 757	1 416 331,57	-	1 416 331,57	-
Unidade de Intervenção da Lomba	2 243 608,20	992 006,40	1 251 601,80	126,17%
Prédio sito na Rua Nove de Abril n.º 628	1 329 172,15	-	1 329 172,15	-
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>36 275,45</b>	<b>35 100,82</b>	<b>1 174,63</b>	<b>3,35%</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>3 473,65</b>	<b>2 721,14</b>	<b>752,51</b>	<b>27,65%</b>
<b>Total</b>	<b>13 711 208,98</b>	<b>8 762 543,57</b>	<b>4 948 665,41</b>	<b>56,98%</b>

unidade: euros

Tabela 14: Ativo não Corrente

### 3.2.1.2 Ativo Corrente

O decréscimo de cerca 2,98M€ 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 do 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 tabela seguinte, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subseqüentes, às rubricas associadas a “Inventários” e a “Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis”. As restantes rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, rendas por receber de arrendatários e subarrendatários, retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, adiantamentos efetuados em prestações de serviços previamente aprovados, bem como despesas suportadas em 2022 que serão reconhecidas como gastos ao longo do exercício de 2023 (com principal incidência para os seguros).

Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Inventários	5 933 571,08	6 080 522,68	-146 951,60	-2,42%
Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis	606 190,19	-	606 190,19	-
Clientes, Contribuintes e Utentes	56 518,47	25 175,36	31 343,11	124,50%
Estado e Outros Entes Públicos	21 196,58	86 159,68	-64 963,10	-75,40%
Outras Contas a Receber	106 825,32	15 292,37	91 532,95	598,55%
Diferimentos	32 816,31	53 542,64	-20 726,33	-38,71%
Caixa e Depósitos Bancários	2 878 389,50	6 354 597,76	-3 476 208,26	-54,70%
<b>Total</b>	<b>9 635 507,45</b>	<b>12 615 290,49</b>	<b>-2 979 783,04</b>	<b>-23,62%</b>

unidade: euros

Tabela 15: Ativo Corrente



### 3.2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 30 de junho de 2023 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 5,93M€, contribuindo, principalmente, para a variação negativa de 0,15M€ face ao registado no final do exercício de 2022, a passagem para “Propriedades de Investimento” do valor dos prédios pertencentes ao Projeto 6 da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a conclusão do respetivo processo de reabilitação e a entrada no mercado de arrendamento, conforme evidenciado na Tabela 14: Ativo Não Corrente.

Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	119 634,79	117 994,37	1 640,42	1,39%
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 Mártires da Pátria	1 240 945,62	1 240 945,62	-	-
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	521 663,04	508 994,04	12 669,00	2,49%
Morro da Sé	3 775 442,13	3 936 703,15	-161 261,02	-4,10%
Residência de Estudantes	1 983 289,32	1 983 289,32	-	-
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	1 792 152,81	1 953 413,83	-161 261,02	-8,26%
<b>Total</b>	<b>5 933 571,08</b>	<b>6 080 522,68</b>	<b>-146 951,60</b>	<b>-2,42%</b>

unidade: euros

Tabela 16: Inventários

### 3.2.1.2.2 Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado nesta rubrica, no total de 0,61M€, o valor de 0,50M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a 1/2 da transferência corrente estipulada. Adicionalmente, está contabilizado parte do subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto que se encontrava, a 30 de junho, por liquidar.

### 3.2.1.2.3 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 2,88M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um decréscimo de 3,48M€ 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 0,63M€ 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	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fundos Próprios	1 899 220,75	3 200 571,22	-1 301 350,47	-40,66%
Fundos Alheios	206 290,53	131 770,73	74 519,80	56,55%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	627 488,41	876 703,98	-249 215,57	-28,43%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	145 389,81	2 145 551,83	-2 000 162,02	-93,22%
<b>Total</b>	<b>2 878 389,50</b>	<b>6 354 597,76</b>	<b>-3 476 208,26</b>	<b>-54,70%</b>

unidade: euros

*Tabela 17: Caixa e Depósitos Bancários*



## 3.2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 9,22M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2022, cifrado no valor de 1,64M€, explicado, principalmente, pela amortização ao Desembolso IHRU/BEI de 2,50M€, efetuada em março do presente ano, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	7 469 878,64	7 749 814,25	-279 935,61	-3,61%
Passivo Corrente	1 747 182,43	3 105 937,45	-1 358 755,02	-43,75%
<b>Total</b>	<b>9 217 061,07</b>	<b>10 855 751,70</b>	<b>-1 638 690,63</b>	<b>-15,10%</b>

unidade: euros

*Tabela 18: Passivo*





### 3.2.2.1 Passivo não Corrente

Com um saldo de 7,47M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- I. 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;
- II. 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;
- III. O saldo de 0,21M€ 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	30.06.2023	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	205 760,99	119 814,25	85 946,74	71,73%
<b>Total</b>	<b>7 469 878,64</b>	<b>7 749 814,25</b>	<b>-279 935,61</b>	<b>-3,61%</b>

unidade: euros

*Tabela 19: Passivo Não Corrente*

De relevar que o decréscimo verificado de 0,28M€ 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 1,75M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição de 1,36M€ se comparado com o 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 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 0,23M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, 1/2 do subsídio de Natal a pagar em 2023 e 1/2 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 0,73M€, estão traduzidos, principalmente, os valores pagos pelos Município do Porto que ainda não foram reconhecidos como proveito, nomeadamente, 0,50M€ pago no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos, bem como o total de 0,18M€ 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 estima que seja diluído ao longo 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 junho de 2023, com principal destaque para as empreitadas em curso;
- II. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor de 0,16M€ a pagar ao Estado associado a IRS, IRC, IVA e contribuições, bem como a estimativa de imposto do período.



Rubrica	30.06.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fornecedores	213 500,63	40 322,02	173 178,61	429,49%
Estado e Outros Entes Públicos	155 729,34	120 641,66	35 087,68	29,08%
Financiamentos Obtidos	365 882,35	2 500 000,00	-2 134 117,65	-85,36%
Fornecedores de Investimentos	52 155,88	34 481,82	17 674,06	51,26%
Outras Contas a Pagar	234 771,99	339 545,91	-104 773,92	-30,86%
Diferimentos	725 142,24	70 946,04	654 196,20	922,10%
<b>Total</b>	<b>1 747 182,43</b>	<b>3 105 937,45</b>	<b>-1 358 755,02</b>	<b>-43,75%</b>

Unidade: euros

Tabela 20: Passivo Corrente

M-11





### 3.3. APURAMENTO DE RESULTADOS

Para o resultado apurado no primeiro semestre de 2023, no valor positivo de 0,60M€, 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.

Deste modo, se no caso dos rendimentos, a variação de 13,81% 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 26,71% reflete o acréscimo das rubricas de “Gastos com Pessoal”, “Juros e Gastos Similares Suportados”, bem como da referente ao “Imposto sobre o Rendimento do Período”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

**Tabela 21:** Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.06.2023	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>2 846 852,05</b>	<b>2 501 380,42</b>	<b>345 471,63</b>	<b>13,81%</b>
Impostos, Contribuições e Taxas	-	238,40	-238,40	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	648 379,03	517 411,21	130 967,82	25,31%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 557 523,16	1 412 280,46	145 242,70	10,28%
Variação nos Inventários da Produção	-146 951,60	429 623,49	-576 575,09	-134,20%
Trabalhos para a Própria Entidade	524 862,96	-	524 862,96	-
Outros Rendimentos	263 038,50	141 826,86	121 211,64	85,46%
<b>Gastos</b>	<b>2 251 195,20</b>	<b>1 776 589,29</b>	<b>474 605,91</b>	<b>26,71%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	1 072 422,29	1 116 956,06	-44 533,77	-3,99%
Gastos com o Pessoal	761 015,61	531 595,41	229 420,20	43,16%
Imparidade de Dividas a Receber (Perdas)	117 200,00	-	117 200,00	-
Outros Gastos	37 004,48	29 587,47	7 417,01	25,07%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	80 923,60	87 109,97	-6 186,37	-7,10%
Juros e Gastos Similares Suportados	120 704,34	11 340,38	109 363,96	964,38%
Imposto sobre rendimento do período	61 924,88	-	61 924,88	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>595 656,85</b>	<b>724 791,13</b>	<b>-129 134,28</b>	<b>-17,82%</b>

unidade: euros

M ✓ u  
67

## 3.3.1. Rendimentos

### 3.3.1.1 Prestações de Serviços

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,65M€, 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 (0,55M€), bem como o total do serviço prestado 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, bem como da instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas ao Aviso de Publicação do PRR - Investimento RE/C02/i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como a todos os demais programas e avisos que venham a ser publicados e que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana (0,10M€).

Rubrica	30.06.2023	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>127 735,10</b>	<b>97 894,76</b>	<b>29 840,34</b>	<b>30,48%</b>
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	8 594,40	8 594,40	-	-
Frações B e D - Rua de Miragaia	4 189,38	4 189,38	-	-
Fração D - Rua Comércio do Porto	2 424,00	2 424,00	-	-
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	6 010,80	-	6 010,80	-
Imóveis - Rua do Heroísmo	5 989,80	5 989,80	-	-
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	92,04	-	92,04	-
Imóveis da Lomba	21 643,93	-	21 643,93	-
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>78 790,75</b>	<b>76 697,18</b>	<b>2 093,57</b>	<b>2,73%</b>
Operação A	7 637,04	7 637,04	-	-
Operação B	2 983,38	2 983,38	-	-
Operação C	7 238,64	7 238,64	-	-
Operação D	1 715,97	-	1 715,97	-
Operação E1	7 048,44	7 048,44	-	-
Operação E2	12 103,44	11 585,44	518,00	4,47%
Operação F	3 434,70	3 434,70	-	-
Operação G	14 866,44	15 171,84	-305,40	-2,01%
Operação H	21 762,70	21 597,70	165,00	0,76%
<b>Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento</b>	<b>297 190,82</b>	<b>211 337,79</b>	<b>85 853,03</b>	<b>40,62%</b>
Gestão de Imóveis do Município do Porto	121 543,06	96 276,30	25 266,76	26,24%
Projeto AIIA	-	111 902,36	-111 902,36	-100,00%
Contrato de Mandato	101 910,05	-	101 910,05	-
<b>Total</b>	<b>648 379,03</b>	<b>517 411,21</b>	<b>130 967,82</b>	<b>25,11%</b>

unidade: euros

Tabela 22: Prestações de Serviços

M 68

### 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 0,56M€ 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 1,00M€ referente a  $\frac{1}{2}$  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 negativo de 0,15M€, reflete os gastos suportados no semestre 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 14: 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 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 das frações reabilitadas resultantes.





### 3.3.1.5 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,26M€, evidencia um acréscimo face ao verificado a 30 de junho de 2022, considerando, principalmente, o reconhecimento como rendimento (ainda que com o registo de uma imparidade, conforme ponto 3.2.1. 3.2.1 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. Acresce, ainda, o total de 0,05M€ associado à penalização ao Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, nos termos da prorrogação de prazo para conclusão da operação aprovada em 2022.

Rubrica	30.06.2021	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>83 369,28</b>	<b>53 731,42</b>	<b>29 637,86</b>	<b>55,16%</b>
Fração A - Rua das Flores	45 000,00	24 528,00	20 472,00	83,46%
Frações A – Rua Comércio do Porto	223,62	1 341,72	-1 118,10	-83,33%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	2 689,20	2 689,20	-	-
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>35 456,46</b>	<b>25 172,50</b>	<b>10 283,96</b>	<b>40,85%</b>
Operação A	3 150,00	3 150,00	-	-
Operação B	5 378,46	5 378,47	-0,01	-
Operação C	4 620,00	-	4 620,00	-
Operação E1	5 713,86	5 713,86	-	-
Operação E2	7 017,24	7 017,26	-0,02	-
Operação F	1 269,60	1 269,60	-	-
Operação G	8 307,30	2 643,31	5 663,99	214,28%
<b>Correções Relativas a Períodos Anteriores</b>	<b>118 483,85</b>	<b>14 036,46</b>	<b>104 447,39</b>	<b>744,11%</b>
Indemnizações	50 000,00	-	50 000,00	-
Protocolos - MIPIM	-	72 200,00	-72 200,00	-100,00%
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>11 185,37</b>	<b>1 858,98</b>	<b>9 326,39</b>	<b>501,69%</b>
<b>Total</b>	<b>263 038,50</b>	<b>141 826,86</b>	<b>121 211,64</b>	<b>85,46%</b>

unidade: euros

Tabela 23: Outros Rendimentos



## 3.3.2. Gastos

### 3.3.2. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 1,07M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

Rubrica	10.06.2021					10.06.2022					Variação dos Gastos de Estrutura		
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%	
<b>Subcontratos</b>	<b>373 254,38</b>	<b>35%</b>	<b>373 254,38</b>	-	-	<b>459 063,05</b>	<b>41%</b>	<b>426 793,72</b>	-	<b>32 269,33</b>	-	<b>32 269,33</b>	-
<b>Serviços Especializados</b>	<b>282 038,88</b>	<b>26%</b>	<b>4 656,98</b>	<b>101 060,05</b>	<b>176 321,85</b>	<b>375 400,23</b>	<b>34%</b>	<b>3 524,82</b>	<b>102 195,97</b>	<b>269 679,44</b>	-	<b>93 357,59</b>	<b>-35%</b>
Trabalhos Especializados	121 919,29	11%	4 656,98	10 083,44	107 178,87	251 919,37	23%	3 379,06	9 750,00	238 790,31	-	131 611,44	-55%
Publicidade	20 719,98	2%			20 719,98	21 547,31	2%		16 591,01	4 956,30		15 763,68	318%
Vigilância e Segurança	995,37	0%			995,37	12 323,59	1%			12 323,59		-11 328,22	-92%
Honorários	4 682,19	0%			4 682,19	75 854,96	7%		75 854,96	-		4 682,19	-
Comissões	12 300,00	1%			12 300,00	-			-	-		12 300,00	-
Conservação e Reparação	118 677,31	11%		90 976,61	27 700,70	12 128,39	1%	145,76		11 982,63		15 718,07	131%
Outros Serviços Especializados	2 744,74	0%			2 744,74	1 626,61	0%			1 626,61		1 118,13	69%
<b>Materiais de Consumo</b>	<b>28 831,15</b>	<b>3%</b>			<b>28 831,15</b>	<b>24 331,04</b>	<b>2%</b>	<b>0,00</b>	<b>2 876,40</b>	<b>21 454,64</b>		<b>7 376,51</b>	<b>34%</b>
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	47,89	0%			47,89	1,50	0%			1,50		46,39	3093%
Livros e Documentação Técnica	404,57	0%			404,57	23,95	0%			23,95		380,62	1589%
Material de Escritório	2 035,17	0%			2 035,17	1 461,79	0%			1 461,79		573,38	29%
Artigos p/ Ofeta e de Publicidade e Divulgação	180,00	0%			180,00	2 856,40	0%		2 746,40	110,00		70,00	64%
Medicamentos e artigos para a saúde	37,97	0%			37,97	26,89	0%			26,89		11,08	41%
Outros	26 125,55	2%			26 125,55	19 960,51	2%		130,00	19 830,51		6 295,04	32%
<b>Energia e Fluidos</b>	<b>6 396,88</b>	<b>1%</b>			<b>6 396,88</b>	<b>5 109,39</b>	<b>0%</b>			<b>5 109,39</b>		<b>1 287,49</b>	<b>25%</b>
Electricidade	2 250,52	0%			2 250,52	2 241,39	0%			2 241,39		9,13	0%
Combustíveis e Lubrificantes	3 184,25	0%			3 184,25	2 274,83	0%			2 274,83		909,42	40%
Água	962,11	0%			962,11	593,17	0%			593,17		368,94	62%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	<b>7 180,64</b>	<b>1%</b>			<b>7 180,64</b>	<b>5 185,34</b>	<b>0%</b>			<b>5 185,34</b>		<b>1 995,30</b>	<b>38%</b>
Deslocações e Estadas	6 587,88	1%			6 587,88	4 771,24	0%			4 771,24		1 816,64	38%
Outros	592,76	0%			592,76	414,10	0%			414,10		178,66	43%
<b>Serviços Diversos</b>	<b>374 720,36</b>	<b>35%</b>		<b>296 843,77</b>	<b>77 876,59</b>	<b>247 887,01</b>	<b>22%</b>	<b>28,01</b>	<b>212 702,78</b>	<b>35 136,22</b>		<b>42 740,37</b>	<b>122%</b>
Rendás e Aluguéis	359 322,55	34%		296 843,77	62 478,78	216 787,57	19%		211 337,79	5 449,78		57 029,00	1046%
Comunicação	825,79	0%			825,79	11 396,17	1%		924,99	10 471,18		-9 645,39	-92%
Seguros	4 604,08	0%			4 604,08	4 192,19	0%			4 192,19		411,89	10%
Contencioso e Notariado	1 132,00	0%			1 132,00	2 535,05	0%			2 535,05		-1 403,05	-55%
Despesas de Representação	1 409,79	0%			1 409,79	508,65	0%		440,00	68,65		1 341,14	1954%
Limpeza Higiene e Conforto	6 328,19	1%			6 328,19	11 913,57	1%			11 913,57		-5 585,38	-47%
Outros Serviços	1 097,96	0%			1 097,96	533,81	0%	28,01		505,80		592,16	117%
<b>TOTAL</b>	<b>1 072 427,79</b>	<b>100%</b>	<b>377 911,36</b>	<b>397 903,82</b>	<b>796 607,11</b>	<b>1 116 956,06</b>	<b>100%</b>	<b>430 146,55</b>	<b>317 775,15</b>	<b>389 834,16</b>		<b>-77 227,25</b>	<b>-20%</b>

Unidade: euros

Tabela 24: Fornecimento e Serviços Externos

*M* *u*  
73



De acordo com o evidenciado na tabela aos dados que se reportam ao FSE, e relativamente ao contabilizado a 30 de junho de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,04M€ dos FSE suportados, sendo que do total de 1,07M€ registado, 0,38M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 0,40M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução Contrato de Mandato Administrativo, bem como à cobrança de rendas afetas ao programa Porto com Sentido, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,30M€, conclui-se por uma diminuição das despesas desta natureza em cerca de 0,07M€, 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 do primeiro semestre de 2023, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 41 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três 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.

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,23M€ justificado pelas admissões acima mencionadas (acrescidas daquelas que ocorreram entre julho e dezembro de 2022), pela indemnização paga pela cessação do contrato de trabalho, 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	30.06.2023	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Remunerações	574 837,92	423 044,21	151 793,71	35,88%
Indemnizações	32 731,01	-	32 731,01	-
Encargos Sobre Remunerações	130 571,87	93 104,15	37 467,72	40,24%
Seguros	17 779,18	12 335,53	5 443,65	44,13%
Outros	5 095,63	3 111,52	1 984,11	63,77%
<b>Total</b>	<b>761 015,61</b>	<b>531 595,41</b>	<b>229 420,20</b>	<b>43,16%</b>


unidade: euros

Tabela 25: Gastos com o Pessoal



### 3.3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)

No presente semestre, 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 registada 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 0,04M€, 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	30.06.2023	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Eletricidade	2 498,26	1 243,05	1 255,21	100,98%
Água	1 206,81	661,63	545,18	82,40%
Seguros	2 937,41	2 360,19	577,22	24,46%
Condomínio	1 497,49	1 674,37	-176,88	-10,56%
Limpeza	2 092,30	1 870,20	222,10	11,88%
Conservação e Manutenção	3 309,46	5 175,73	-1 866,27	-36,06%
Outros	6 552,47	745,21	5 807,26	779,28%
Total	20 094,20	13 730,38	6 363,82	46,35%

unidade: euros

*Tabela 26: 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 9,52% 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 0,08M€, referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se uma diminuição face ao contabilizado no período homólogo de 2022, tendo em consideração, principalmente, a passagem, no exercício de 2022, de prédios para propriedades de investimento em curso e que, por esse motivo, não estão sujeitos a depreciações.





### 3.3.2.6 Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de cerca de 0,12M€, 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 resumo seguidamente.

Rubrica	30.06.2023	30.06.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	118 185,02	8 813,62	109 371,40	1240,94%
Comissões Bancárias	2 500,02	2 500,02	-	-
Outros Juros	19,30	26,74	-7,44	-27,82%
<b>Total</b>	<b>120 704,34</b>	<b>11 340,38</b>	<b>109 363,96</b>	<b>964,38%</b>

unidade: euros

*Tabela 27: Juros e Gastos Similares Obtidos*

Para o nível dos juros suportados e para a variação registada face ao primeiro semestre 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

No final do primeiro semestre de 2023 foi estimado um imposto sobre o rendimento de 0,06M€, 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-se, 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 no primeiro semestre de 2023 relativamente ao que foi orçamentado. Deste modo, e tendo em consideração as três alterações orçamentais modificativas (revisões) aprovadas em Assembleia Geral, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto (ainda que ajustado com as diferentes alterações orçamentais permutativas aprovadas). De notar que essas revisões visaram, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- I. O acréscimo das receitas associadas a 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, e 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;
- A inscrição de despesas não inscritas no orçamento e cuja execução é indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.



Esta alteração no orçamento traduziu-se num impacto significativo no saldo de tesouraria 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 0,38M€ 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 0,61M€, 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 21,7% do total das receitas previstas para o exercício de 2023, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 32,4% das despesas orçamentadas. No final do primeiro semestre de 2023, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 3,55M€, colmatado através da utilização de saldos de gerência de 2022, tendo em consideração, principalmente, a amortização do Desembolso do IHRU/BEI no total de 2,50M€.

Rubrica	Previsão / Dotação					Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Revisão Orçamental	2.ª Revisão Orçamental	3.ª Revisão Orçamental	30.06.2023	Contratas / Obrigações	Resgates / Pagamentos	Por Recorrer / Pagar	Recorridos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (6) - (7)	(9) = (5) / (6)
<b>Receitas</b>	<b>13 131 888</b>	<b>18 241 335</b>	<b>15 946 720</b>	<b>28 164 026</b>	<b>24 164 026</b>	<b>5 527 055</b>	<b>5 283 314</b>	<b>283 740</b>	<b>21,7%</b>
Comparticipações do IHRU e Município do Porto (contrato - Programa (UKU's) - Monto comprometido) 1º (Direção)	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	-	50,0%
Venda de Imóveis	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 484 212	1 484 212	683 310	577 120	106 190	38,9%
Comparticipações Comunitárias	2 300 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	-	-	-	0,0%
Rendas (Propriedade SRU)	3 930 713	5 139 265	6 844 650	14 990 740	14 990 740	3 011 916	3 011 916	-	20,1%
Rendas (Gestão SRU)	340 022	531 655	531 655	548 522	548 522	238 444	228 946	9 498	41,7%
Prestação de Serviços	1 082 271	1 082 271	1 082 271	1 082 271	1 082 271	425 714	409 355	16 359	37,8%
Outras Receitas	1 739 000	1 739 000	1 739 000	1 739 000	1 739 000	23 513	-	23 513	0,0%
	255 670	264 932	264 932	319 281	319 281	144 157	15 977	128 180	5,0%
<b>Despesas</b>	<b>12 308 085</b>	<b>16 449 481</b>	<b>18 344 986</b>	<b>27 168 490</b>	<b>27 168 490</b>	<b>9 148 953</b>	<b>8 794 042,41</b>	<b>354 911</b>	<b>32,4%</b>
Despesas com Pessoal	1 758 344	1 801 073	1 801 073	1 801 030	1 838 831	789 532	693 111	96 422	37,7%
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	6 559	6 559	6 559	6 559	6 559	-	-	-	0,0%
Aquisições de Bens e Serviços	3 545 326	3 751 705	3 751 705	3 707 665	3 669 864	746 796	662 883	82 913	18,1%
Amortização de Financiamentos Obtidos	1 000 000	2 954 118	2 954 118	2 954 118	2 954 118	2 500 000	2 500 000	-	84,6%
Juros de Financiamentos Obtidos	316 394	238 221	253 216	257 564	257 564	119 324	119 324	-	46,3%
Outros Encargos Financeiros	10 691	10 691	10 691	10 691	10 691	1 922	1 922	-	18,0%
Impostos e Taxas	374 128	556 186	557 086	617 383	617 383	79 027	79 027	-	12,8%
Investimento em Reabilitação Urbana	4 943 006	6 771 970	8 651 580	17 479 522	17 534 522	4 890 808	4 729 385	161 423	27,0%
Outros Investimentos	115 947	121 268	121 268	96 268	41 268	20 230	6 077	14 154	14,7%
Outras Despesas	237 690	237 690	237 690	237 690	237 690	2 314	2 314	-	1,0%
<b>Saldo</b>	<b>821 803</b>	<b>-7 208 146</b>	<b>-2 398 266</b>	<b>-1 004 464</b>	<b>-1 004 464</b>		<b>-3 550 728</b>		

Tabela 28: Saldo Orçamental <sup>3</sup>

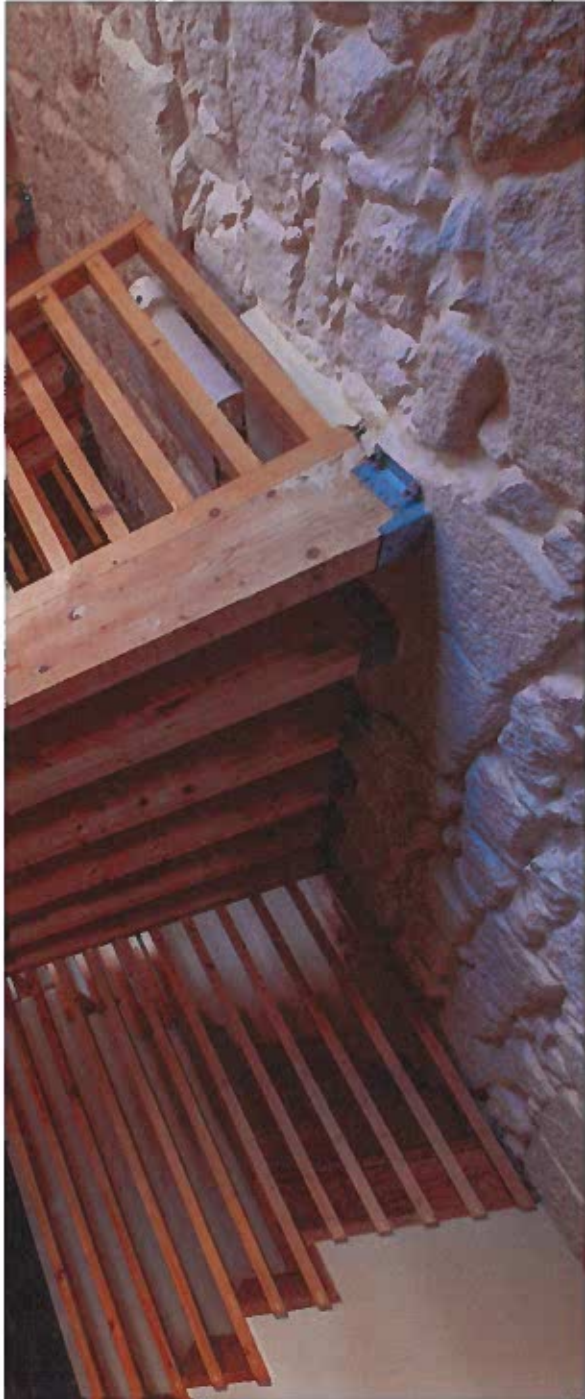
<sup>3</sup>O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2022 transitado.



### 3.4.1.1 Receitas

O valor total de 5,24M€, relativo a receitas obtidas no primeiro semestre de 2023, traduz uma execução de 21,7% do total anual previsto, do quais, 1M€ corresponde à transferência corrente do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, 0,58M€ são inerentes ao subsídio à exploração recebido e 3,01M€ refletem a comparticipação pelo PRR na aquisição de diversos imóveis, conforme consta na Tabela 15: Ativo Não Corrente.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.



### 3.4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 8,79M€, dos quais 2,50M€ correspondem à amortização do Desembolso IHRU/BEI e 4,73M€ totalizam os investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana, a Sociedade apresenta uma execução de 32,4% do orçamento para 2023, estando a mesma relativamente de acordo com o estimado para o presente período, tendo em consideração que se prevê um reforço da operação de aquisição de imóveis no segundo semestre de 2023, no âmbito do anúncio de oferta pública de aquisição.

No que refere ao total do investimento aprovado, e no que respeita ao atual Plano Plurianual de Investimento, verifica-se uma taxa de execução de 27% do mesmo, 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 e à Parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, 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.



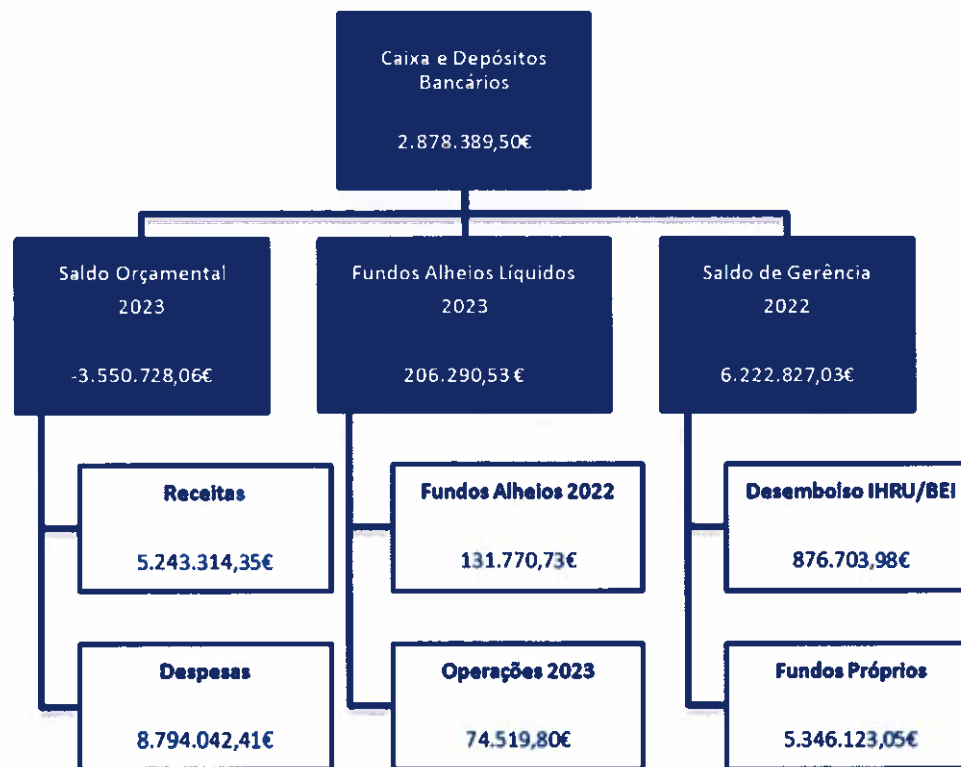
Projeto	Valor Previsto 2023	Valor Executado 2023	Taxa de Execução
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo Morro Sé	638 623	251 657	39%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	483 634	10 332	2%
Santa Clara	329 403	-	-
Lomba	3 172 925	1 264 975	40%
<b>Unidades Patrimoniais</b>			
Lapa e Heroísmo	203 057	44 099	22%
Mouzinho da Silveira n.º 212	16 605	-	-
Heroísmo, 185	59 611	-	-
Lapa, 32 a 60	69 495	-	-
Antero de Quintal	71 991	-	-
<b>Outras Áreas - Aquisição e Reabilitação</b>			
Francos n.º 757	1 815 001	1 409 567	78%
Ilha das Antas	125 785	-	-
9 de Abril, n.º 628	1 370 234	1 328 810	97%
Matias de Albuquerque, n.º 263	817 705	-	-
<b>Outras Áreas - Aquisição</b>			
Contumil n.º 274	233 861	-	-
Covelo n.º 63	235 200	234 639	100%
Ferreira dos Santos n.º 89	278 546	-	-
Francos n.º 419	301 046	-	-
Lima n.º 18	283 746	-	-
Monte Alegre n.º 185	196 700	195 841	100%
Pisca n.º 120	239 361	-	-
Imóveis - Oferta Pública de Aquisição	6 620 910	-	-
<b>Saldo</b>	<b>17 563 439</b>	<b>4 739 919</b>	<b>27%</b>

unidade: euros

Tabela 29: Execução de Projetos com Investimento Plurianual

### 3.4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro semestre de 2023, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 2,88M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2022 (6,22M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,21M€) e o Saldo Orçamental atual (-3,55M€), conforme o exposto seguidamente.



<sup>4</sup>O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as 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 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários<sup>4</sup>

## 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 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 ao longo do primeiro semestre 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 75% dos subsídios contratualizados para o primeiro semestre (1/2 do valor anual estipulado), evidenciando, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Anual Acordado	Subsídio à Exploração Devido	Despesas Suportadas	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
				Valor	%	
				(4) = (3) - (2)	(5) = (3) / (2)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
ORU Campanhã - Estação	247 809,96	123 904,98	93 776,34	-30 128,64	76%	93 776,34
ORU Corujeira	247 809,96	123 904,98	93 801,47	-30 103,51	76%	93 801,47
Porto com Sentido	411 160,92	205 580,46	179 352,39	-26 228,07	87%	179 352,39
1.º Direito   Ilhas	577 431,00	288 715,50	190 592,96	-98 122,54	66%	190 592,96
<b>Total</b>	<b>1 484 211,84</b>	<b>742 105,92</b>	<b>557 523,16</b>	<b>-184 582,76</b>	<b>75%</b>	<b>557 523,16</b>

unidade: euros

Tabela 30: 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, no primeiro semestre de 2023 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 166.049,61€, e foram reconhecidas como rendimento rendas no valor acumulado de 121.543,06€, o que equivale a uma execução de 137% da atividade. Contudo, tendo em consideração que a Sociedade não tem controlo sobre as receitas dos imóveis que foram transferidos para a Sociedade 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, tendentes ao seu futuro arrendamento, a Sociedade espera, por essa via, que as rendas a obter sejam suficientes para fazer face aos custos associados a esta atividade.



*M. V. S.*





Porto.  
SRU



04.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS







## 4.1 BALANÇO

Tabela 31: Balanço Individual

Balanço Individual em 30 de Junho de 2023		
Rubricas	Datas	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activo</b>		
Activo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	68 216,24	69 967,94
Propriedades de investimento	13 603 243,64	8 654 753,67
Ativos intangíveis	36 275,45	35 100,82
Outros Ativos financeiros	3 473,65	2 721,14
	<b>13 711 208,98</b>	<b>8 762 543,57</b>
Activo corrente		
Inventários	5 933 571,08	6 080 522,68
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	606 190,19	0,00
Clientes, contribuintes e utentes	56 518,47	25 175,36
Estado e outros entes públicos	21 196,58	86 159,68
Outras contas a receber	106 825,32	15 292,37
Diferimentos	32 816,31	53 542,64
Caixa e depósitos bancários	2 878 389,50	6 354 597,76
	<b>9 635 507,45</b>	<b>12 615 290,49</b>
<b>Total do activo</b>	<b>23 346 716,43</b>	<b>21 377 834,06</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património líquido</b>		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	200 317,16	142 890,17
Resultados transitados	1 105 662,41	14 549,66
Outras variações no Património líquido	3 845 410,42	833 494,27
Resultado líquido do período	595 656,85	1 148 539,74
<b>Total do património líquido</b>	<b>14 129 655,36</b>	<b>10 522 082,36</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	5 854 117,65	6 220 000,00
Diferimentos	1 410 000,00	1 410 000,00
Outras contas a pagar	205 760,99	119 814,25
	<b>7 469 878,64</b>	<b>7 749 814,25</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	213 500,63	40 322,02
Estado e outros entes públicos	155 729,34	120 641,66
Financiamentos obtidos	365 882,35	2 500 000,00
Fornecedores de Investimentos	52 155,88	34 481,82
Outras contas a pagar	419 354,75	339 545,91
Diferimentos	540 559,48	70 946,04
	<b>1 747 182,43</b>	<b>3 105 937,45</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>9 217 061,07</b>	<b>10 855 751,70</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>23 346 716,43</b>	<b>21 377 834,06</b>

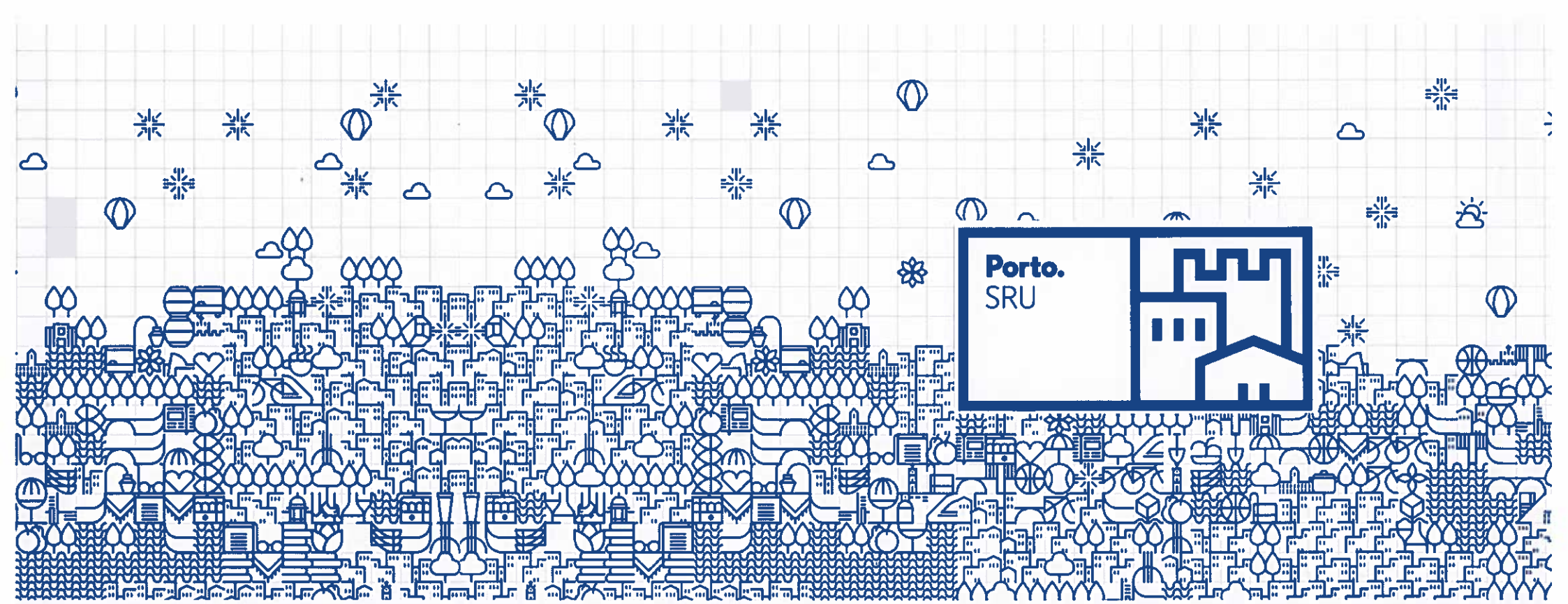
u  
M  
J

## 4.2. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de junho de 2023		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/06/2023	30/06/2022
Impostos, contribuições e taxas	-	238,40
Prestações de serviços e concessões	648 379,03	517 411,21
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 557 523,16	1 412 280,46
Variação nos inventários da produção	-146 951,60	429 623,49
Trabalhos para a própria entidade	524 862,96	-
Fornecimentos e serviços externos	-1 072 422,29	-1 116 956,06
Gastos com o pessoal	-761 015,61	-531 595,41
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-117 200,00	-
Outros rendimentos	263 038,50	141 826,86
Outros gastos	-37 004,48	-29 587,47
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>859 209,67</b>	<b>823 241,48</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-80 923,60	-87 109,97
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>778 286,07</b>	<b>736 131,51</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	-	-
Juros e gastos similares suportados	-120 704,34	-11 340,38
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>657 581,73</b>	<b>724 791,13</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-61 924,88	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>595 656,85</b>	<b>724 791,13</b>

Tabela 32: Demonstração de Resultados

Unidade euros



**Porto.**  
SRU





