



Porto.
SRU



RELATÓRIO E CONTAS

2023

M
L
GEP



RELATÓRIO E CONTAS

2023

APROVADO EM CONSELHO

DE ADMINISTRAÇÃO

EM 24 DE ABRIL DE 2024

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

AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862 – 9.º ANDAR

4350-158 PORTO



ÍNDICE

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL.....	13
1 Introdução	15
2 Visão, Missão e Valores	18
3 Organograma.....	18
RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2023	23
1 Sumário da atividade	23
2 Indicadores de Eficácia	59
OUTRAS INFORMAÇÕES	69
1. Balanço Social a 31 de dezembro de 2023	71
1.1 Relação jurídica de trabalho	71
1.2 Taxa Absentismo	75
1.3 Formação	75
1.4 Valorizações Salariais	76
1.5 Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	76
1.6 Cobertura de Risco	77
1.7 Eventos Subsequentes	77
1.8 Proposta de Aplicação de Resultados	77
1.9 Informações Previstas no artigo 447.º do CSC	77
RELATÓRIO DE CONTAS 2023	79
1. Sumário.....	81
2. Situação Patrimonial.....	82
2.1 Ativo.....	83
2.2 Passivo	87
3 Apuramento de Resultados	89
3.1 Rendimentos	90
3.2 Gastos	94
4 Execução Orçamental	100
4.1 Saldo Orçamental.....	100
4.2. Resultado Líquido	103
5 Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa.....	104
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	109
NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	115
1. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE, PERÍODO DE RELATO E REFERENCIAL CONTABILÍSTICO	115
2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS	119
3. ATIVOS INTANGÍVEIS	126
4. ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE.....	127

5.	ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS.....	127
6.	LOCAÇÕES.....	128
7.	CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	131
8.	PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	131
9.	IMPARIDADE DE ATIVOS.....	137
10	INVENTÁRIOS.....	139
11	AGRICULTURA.....	141
12	CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO.....	142
13	RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO	142
14	RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO	143
15	PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES	145
16	EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO	145
17	ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO	145
18	INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	145
19	BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS	153
20	DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS	153
	DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	159
	ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS.....	164
	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	181
	PARECER DO FISCAL ÚNICO	191

Índice de Tabelas

Tabela 1: Direitos de Preferência_Zona Tampão_Ano 2023	34
Tabela 2: Valores totais de Venda, Média de Venda e Médio por m ² das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira.....	38
Tabela 3: Imóveis próprios com projetos em desenvolvimento.....	46
Tabela 4: Imóveis municipais com projetos em desenvolvimento.....	47
Tabela 5: Imóveis da Porto Vivo, SRU com financiamento 1.º Direito PRR.....	48
Tabela 6: Imóveis municipais com financiamento 1.º Direito PRR.....	48
Tabela 7: Imóveis em que a Porto Vivo, SRU está a intervir	49
Tabela 8: Oferta pública de aquisição de imóveis com financiamento integral do 1.º Direito – PRR.....	50
Tabela 9: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências	51
Tabela 10: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências	52
Tabela 11: Síntese da situação financeira no final de 2023, relativos aos contratos de comparticipação assinados com o IHRU	58
Tabela 12: Performance da Sociedade para a concretização dos indicadores no ano de 2023	67

Tabela 13: Quadro de pessoal por área	71
Tabela 14: Movimentos no quadro de pessoal	72
Tabela 15: Movimentos no quadro de pessoal	73
Tabela 16: Quadro de pessoal por vínculo	73
Tabela 17: Formação.....	76
Tabela 18: Balanço Sintético.....	83
Tabela 19: Ativo	83
Tabela 20: Ativo Não Corrente.....	84
Tabela 21: Ativo Corrente.....	85
Tabela 22: Inventários	86
Tabela 23: Caixa e Depósitos Bancários	87
Tabela 24: Passivo	87
Tabela 25: Passivo Não Corrente	88
Tabela 26: Passivo Corrente.....	89
Tabela 27: Demonstração dos Resultados.....	90
Tabela 28: Prestações de Serviços.....	91
Tabela 29: Outros Rendimentos.....	93
Tabela 30: Fornecimentos e Serviços Externos	95
Tabela 31: Gastos com o Pessoal	97
Tabela 32: Gastos em Propriedades de Investimento.....	98
Tabela 33: Juros e Gastos Similares Suportados	99
Tabela 34: Saldo Orçamental	101
Tabela 35: Execução do Plano Plurianual de Investimento.....	102
Tabela 36: Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	104
Tabela 37: Indicadores de Eficiência	105
Tabela 38: Balanço.....	109
Tabela 39: Demonstração de Resultados	110
Tabela 40: Demonstrações das Alterações no Património Líquido	111
Tabela 41: Demonstração de Fluxos de Caixa.....	112
Tabela 42: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis.....	126
Tabela 43: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis.....	127
Tabela 44: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas.....	127
Tabela 45: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas.....	128
Tabela 46: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis	128
Tabela 47: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis	128
Tabela 48: Locações Operacionais – Locatário	129
Tabela 49: Contratos de Locação – Locador	130

Tabela 50: Financiamentos Obtidos	131
Tabela 51: Custos dos Financiamentos Obtidos	131
Tabela 52: Propriedades de Investimento.....	132
Tabela 53: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento	134
Tabela 54: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2023.....	135
Tabela 55: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2022.....	136
Tabela 56: Perdas por imparidade de clientes	137
Tabela 57: Inventários - 2023 e 2022	139
Tabela 58: Variação da Produção 2023.....	140
Tabela 59: Variação da Produção 2022.....	140
Tabela 60: Réditos Reconhecidos.....	142
Tabela 61: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos.....	143
Tabela 62: Outras variações do Capital Próprio	144
Tabela 63: Outras Contas a Receber	146
Tabela 64: Outras Contas a Pagar - Passivo Corrente	147
Tabela 65: Outras Contas a Pagar - Passivo Não Corrente	147
Tabela 66: Estimativa de Imposto	148
Tabela 67: Diferimentos - Ativo/Passivo	149
Tabela 68: Distribuição dos Gastos com Pessoal.....	150
Tabela 69: Fornecimentos e Serviços Externos	152
Tabela 70: Rendimentos com parte Relacionadas.....	153
Tabela 71: gastos com partes relacionadas - Gastos	153
Tabela 72: Transações com partes relacionadas - saldos pendentes	154
Tabela 73: Demonstração de Desempenho Orçamental	159
Tabela 74: Demonstração da Execução da Receita	160
Tabela 75: Demonstração da Execução da Despesa.....	161
Tabela 76: Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimento.....	165
Tabela 77: Alterações Orçamentais da Receita	166
Tabela 78: Alterações Orçamentais da Despesa.....	167
Tabela 79: Operações de Tesouraria	168
Tabela 80: Situação dos Contratos.....	168
Tabela 81: Adjudicações por Tipos de Procedimentos.....	176
Tabela 82: Transferências e Subsídios Concedidos	177
Tabela 83: Transferências e Subsídios Recebidos	177

Índice de Figuras

Figura 1: Organograma	19
-----------------------------	----

Figura 2: Planta de identificação dos limites	29
Figura 3: Planta do edificado	29
Figura 4: Mapa de obras realizadas ou em curso durante 2023	31
Figura 5: Mapa das Intervenções Arqueológicas entre 2014 e 2023.....	32
Figura 6: Habitação Pública no CHP – Propriedade da Porto Vivo, SRU, do Município na gestão da Porto Vivo, SRU e da DOMUS Social no CHP	33
Figura 7: Estado de conservação do edificado em 2023 – ORU Campanhã-Estação e ORU Corujeira	38
Figura 8: Parcelas da operação de reabilitação urbana da Unidade de Intervenção da Lomba	42
Figura 9: identificação dos proprietários e outros interessados das parcelas a expropriar	43
Figura 10: Ilha de Souto Contumil.....	44
Figura 11: Dados das candidaturas do PcS e dos Acordos do BtR	53
Figura 12: Dados do canal de entrada	56
Figura 13: Eixo 1 [E1] – ORU Centro Histórico.....	61
Figura 14: Eixo 2 [E2] – ORU Campanhã- Estação e ORU Corujeira.....	63
Figura 15: Eixo 3 [E3] – Habitação para Rendas Acessíveis.....	65
Figura 16: Eixo 4 [E4] – Projeto “Ilhas” da Cidade	66
Figura 17: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	81
Figura 18: Variação nos Inventários da Produção	92
Figura 19: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários ...	103

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Registo do nº de Alvará de Obras e Alvará de Utilização de 2010-2023	30
Gráfico 2: Direitos de Preferências no CHPPM_Ano 2023.....	34
Gráfico 3: N.º de vendas P/ ORU - 2023.....	39
Gráfico 5: Valor médio das transações nas ORU 2023	39
Gráfico 4: Valor total das transações nas ORU 2023	39
Gráfico 6: Valor médio por m ² nas ORU 2023.....	40
Gráfico 7: Renda média anual 2023.....	55
Gráfico 8: Habilitações literárias.....	74
Gráfico 9: Distribuição por idade.....	74
Gráfico 10: Distribuição por género	75

Lista de abreviaturas

AIIA - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa

ANP – Associação Nacional de Proprietários

APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal

APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários



ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

CCP - Código dos Contratos Públicos

CHP – Centro Histórico do Porto

CHPPM – Centro Histórico do Porto, Património Mundial

CMP - Câmara Municipal do Porto

COVID-19 - Coronavírus SARS-CoV-2

CPMP - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto

DGPC – Direção Geral do Património Cultural

DMU – Direção Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

ELH – Estratégia Local da Habitação

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

MIPIM - Exposition Marché International des Professionnels de l'Immobilier

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PcS – Programa Municipal “Porto com Sentido”

PDM - Plano Diretor Municipal

PERU – Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana

PM – Património Mundial

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

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

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

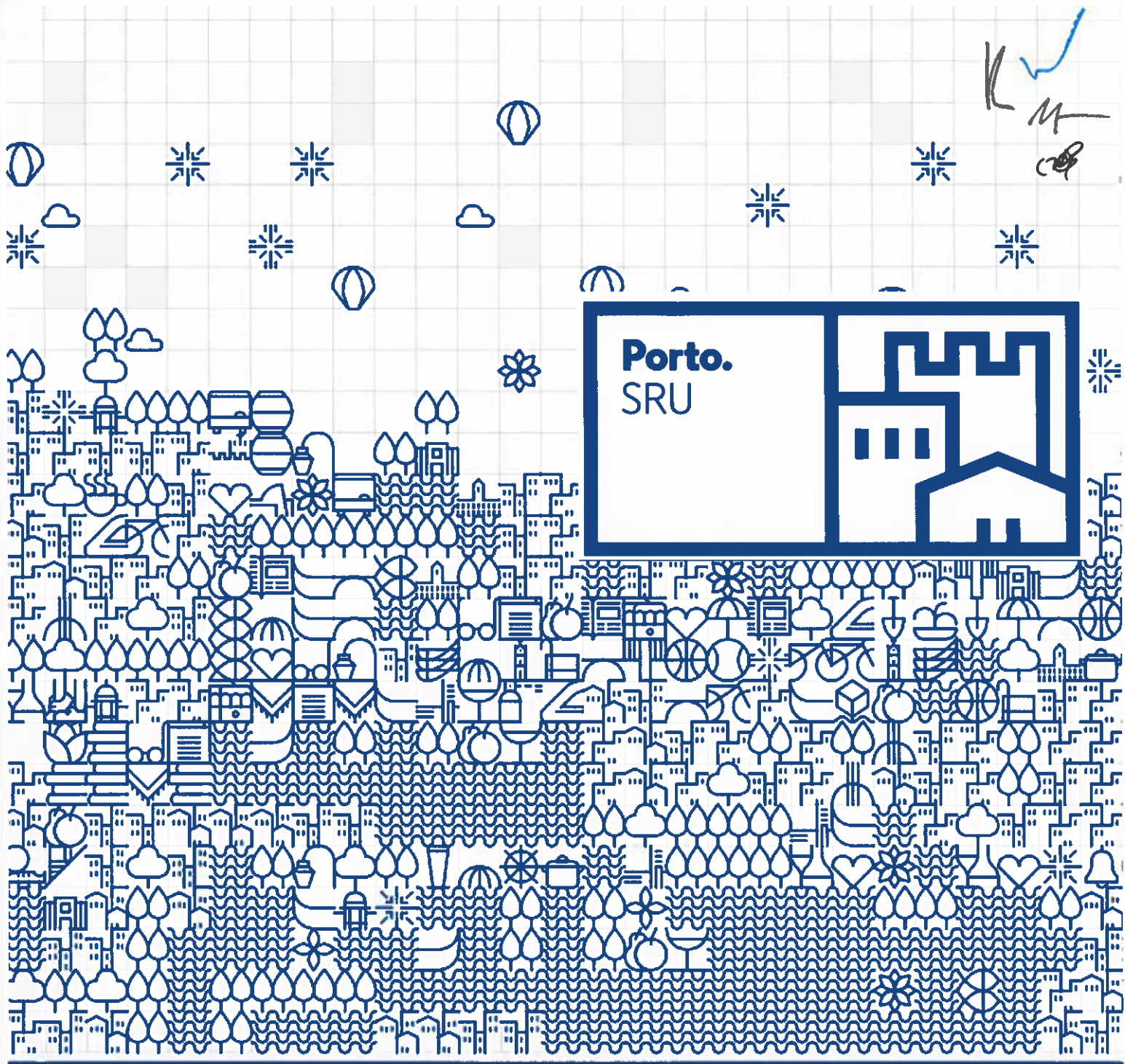
RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGPD – Regulamento Geral de Proteção de Dados

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TI – Tecnologias de Informação



Porto.
SRU



01.

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL



1 Mensagem do Conselho de Administração

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., (Porto Vivo, SRU) é uma empresa local de natureza municipal, integralmente detida pelo Município do Porto, que se rege pelo regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, aprovado pela Lei nº 50/2012, de 31 de agosto e que, nos termos dos respetivos Estatutos, tem como objeto social promover a reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, com exclusão do edificado de interesse social, bem como a gestão dos imóveis destinados a habitação a custos acessíveis e a reabilitação de unidades habitacionais localizadas nas denominadas “ilhas da cidade do Porto”.

Em 2023, a Porto Vivo, SRU, tornou mais abrangente a sua acuidade programática, ou seja, continuou a direcionar a sua atividade para poder impactar mais a cidade, aqui considerando o termo numa aceção lata. Para este efeito, é de relevar a aposta feita no conhecimento das dinâmicas de cidade, desde a sociodemografia ao enquadramento legal da atividade da sociedade, passando pela auscultação da população, pelo tratamento de informação, muito por via da consolidação e implementação da marca que (já é) o Balcão da Habitação Acessível.

Se, num primeiro momento, a Porto Vivo, SRU foi vista, sobretudo, como uma Sociedade de Reabilitação Urbana, que circunscrevia a quase totalidade da sua atuação ao Centro Histórico, num segundo – em que agora nos encontramos –, essa fronteira de perceção foi completamente esbatida. Considerando a perceção como o entendimento que o munícipe e demais *stakeholders* têm do trabalho desenvolvido, importa referir também que a melhoria reputacional traz uma responsabilidade, que se reveste sob a forma de maior expectativa.

Assim, importa cumprir o objeto da sociedade, vertido nos Estatutos, mas igualmente dar resposta aos anseios dos cidadãos. A realidade é dinâmica e a da habitação é disso exemplo, com a temática a assumir relevo e preponderância, não só no nosso país como, pelo menos, em toda a União Europeia.

O n.º 1 do artigo 65 da Constituição da República Portuguesa, talvez o mais célebre dos 296 preceitos da “norma das normas”, institui que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Não menos importante, no que à reabilitação urbana concerne, são as alíneas do n.º 2 do mesmo artigo, em que se institui, entre outros aspetos, que incumbe ao Estado “estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução...”.

A redação é de cariz aspiracional, no sentido em que são indicados objetivos a alcançar. Importa, pois, na ótica de uma empresa municipal que promove soluções habitacionais, partir para a concretização desses desideratos.

De acordo com dados da OCDE, relativos ao ano de 2020, 43% das casas em Portugal são propriedade dos residentes, subindo esse número para 58% se considerarmos o universo mais alargado da União Europeia. Neste mesmo indicador, não há país com mais proprietários do que a Roménia, local em que esse valor se cifra em 95%. Nos antípodas encontra-se a Suíça, local em que apenas 4% dos cidadãos é dono da sua própria casa. Os países nórdicos, frequentemente considerados exemplares na aplicação de políticas públicas de habitação, apresentam valores comparativamente baixos, sobretudo se o contraponto for Portugal, verificando-se que na Noruega existem 22% de proprietários, sendo o valor de 15% tanto na Dinamarca como na Suécia.

No que ao mercado de arrendamento normal, digamos assim para melhor distinção face ao conceito acessível, há 13% de pessoas em Portugal a recorrer a este mecanismo, que tem a sua menor utilização na Roménia, com 2%, e a maior utilização a pertencer à Suíça com a percentagem a cifrar-se em 55%.

Quanto ao mercado de arrendamento acessível, que poderá ser considerado ainda embrionário em Portugal, o Reino Unido é quem se destaca nesta solução habitacional, com 20% dos cidadãos a usufruir desta prerrogativa, seguindo-se França com 18% tal como Irlanda, e Finlândia com 17%.

Parece, pois, poder inferir-se que haverá uma correlação, ou relação causal, entre o nível de desenvolvimento de um País e o peso do arrendamento na habitação.

Em Portugal, o conceito de arrendamento acessível significa, por definição legal, que o valor deve ser, pelo menos, 20% inferior às rendas praticadas no mercado dito normal.

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. De referir, a este propósito, que, desde 2020, a Porto Vivo, SRU, gere o Programa Porto com Sentido, programa criado com o propósito de captar habitação para posterior disponibilização no mercado de arrendamento acessível. Além disso, a Porto Vivo, SRU, como adiante se mostrará, tem vindo a desenvolver um abrangente programa de reabilitação de imóveis municipais e de sua propriedade, para afetar a esse mercado.

Os já mencionados Estatutos são a ferramenta legal que norteia as prioridades e que permite concretizar e implementar políticas municipais, nomeadamente, e neste caso em particular, que concernem à habitação. É evidente, contrariando um pouco o que o acrónimo da Sociedade sugere, que a reabilitação já não é o fim último, antes sendo mais uma das formas de "fazer cidade", expressão que convoca um conjunto de sinergias



que envolve – neste âmbito - cuidar do *corpo* (aqui compreendido como o edificado) e da *alma* (das pessoas), bem como parcerias com entidades públicas e privadas.

Existem três objetivos estratégicos subjacentes à política definida pelo Executivo, indução da reabilitação urbana em áreas definidas da cidade do Porto, a promoção do arrendamento a custos acessíveis e o processo de regeneração das Ilhas da Cidade, através da promoção da reabilitação das habitações destes núcleos em respeito pela identidade dos seus núcleos populacionais.

É usual dizer-se que problemas complexos, como é atualmente o da habitação, não têm soluções simples. Esta expressão espelha, de algum modo, os desafios que a Porto Vivo, SRU, enfrenta.

Soluções simples e datadas não resolvem os anseios dos cidadãos.

O ano de 2023, como é de conhecimento generalizado, revestiu-se de características singulares, desde logo pela oportunidade que o Plano de Recuperação e Resiliência poderia representar e que, no caso concreto desta Sociedade, efetivamente representou, como a taxa de execução vai demonstrar.

Os acordos de financiamento, entre CMP e IHRU, e entre Porto Vivo, SRU permitiram, respetivamente, a prossecução da criação de 185 soluções habitacionais, e a aprovação e concretização de 45 candidaturas, que se repercutem em contratos de comparticipação que se cifram no valor de 24.650.260,45€ para aquisição e reabilitação de imóveis para colocar no mercado de arrendamento acessível.

Projetos charneira como o que está a ser desenvolvido para 6 ilhas na Lomba, a aquisição de um prédio na Rua Central de Francos, ou até de habitações dispersas, bem como a reabilitação de propriedades do Município do Porto e da Porto Vivo, SRU, são fatores que alavancam a diversidade e a robustez das respostas que a autarquia desenvolve nesta área.

Atualmente, por via de recursos próprios e também devido à excecional circunstância do 1.º Direito, a executar no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, vive-se um período vibrante na cidade, marcado por muitas obras em curso, de reabilitação e requalificação de edificado, e pela dinamização de concursos de arrendamento acessível.

Quanto à reabilitação realizada ou a realizar pela Porto Vivo, SRU, algumas obras talvez mereçam destaque, pelo pendor icónico que acarretam, como a completa reconfiguração das ilhas da Lomba, que pretende induzir um efeito multiplicador de qualificação, ou seja, pretende ser um “game changer” no que à intervenção nas ilhas diz respeito, tratando-se de uma obra que disponibilizará 47 habitações, fruto de um investimento de 8,5 milhões de euros; outro tipo de solução, ainda quanto a esta problemática, é a de construção, que, por exemplo, será implementada num prédio que disponibilizará 32 fogos nas Eirinhas, como resultado de um investimento de 5,3 milhões de euros; em Central de Francos, a dinamização de apresentação de soluções apresenta um formato consideravelmente diferente. Trata-se, neste caso, de um prédio que integra 6 propriedades horizontais e que está a ser alvo de uma profunda reconfiguração para posterior colocação no mercado de arrendamento acessível; na rua Francisco Rocha Soares, em pleno Centro

Histórico, são 7 as habitações a devolver à cidade, sendo que a renovação deste conjunto contempla, entre outros aspetos, trabalhos que incidem no melhoramento da área descoberta e no reforço estrutural da maioria do edificado; um maior impacto, se considerado o número de fogos do edificado, também no centro histórico, terá a designada Operação D, do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, que é composta por 5 edifícios localizados na confluência das Ruas de Santana, Bainharia e Mercadores. Com uma área total de 1611m², contempla 14 residências de tipologias diversas.

As intervenções atrás elencadas procuram ilustrar apenas alguma da intervenção atualmente em curso, naquilo que se pode configurar como uma visão caleidoscópica das camadas de atuação da empresa responsável pela “promoção pela reabilitação urbana na cidade do Porto”.

Considerando ainda a o elemento de valorização e preservação patrimonial, atrás descrito como elemento intangível, importa ainda considerar uma obra que espelha na perfeição esta designação. Trata-se de uma intervenção que ocorrerá a breve trecho no Beco dos Redemoinhos, numa habitação que é conhecida como sendo a mais antiga da cidade invicta, com construção na primeira metade do século XIV, ao estilo gótico.

Parecendo querer contrariar a máxima de que não é possível chegar a tudo, a todo lado, ao mesmo tempo, a Porto Vivo, SRU, conta ainda com uma importante camada de atuação, que se desenvolve através da relação de confiança que tem vindo a ser construída com privados, imprescindível força viva da sociedade em aspetos tão fulcrais como é o da habitação. O Programa Porto com Sentido, já atrás referido, foi criado em 2020 pela autarquia, provendo a captação de habitações de privados para as subarrendar a valores comportáveis. Com este programa, por um lado, é oferecida aos privados a possibilidade de rentabilizarem os seus ativos de forma estável e segura durante cinco anos. Aos subarrendatários é disponibilizada uma opção habitacional qualificada, com um custo inferior ao que é praticado no mercado. O arrendamento acessível, por via da dinamização realizada pela Porto Vivo, SRU, permitiu atribuir casa a perto de 250 agregados. Este número foi atingido através da promoção de 23 concursos.

A magnitude dos desafios enfrentados pelos trabalhadores da Porto Vivo, SRU, exigiu que a cultura organizacional fosse adaptada para que a resposta seja cada vez mais célere e eficaz. Para este facto contribuíram várias decisões de gestão, encabeçadas pela mudança de instalações no final de 2022, mas cujos efeitos se começaram a fazer sentir, sobretudo, em 2023. A morfologia das instalações privilegiou a criação de equipas de trabalho na verdadeira aceção da palavra. A reorganização passou – também- pela reavaliação do organograma e pela valorização, quer de competências quer profissional, num exercício que permitiu colocar a empresa num patamar em que são dadas respostas aos anseios dos cidadãos.

Os resultados da atividade são escrutináveis e evidenciam os progressos em diferentes vertentes. Ainda que “os números” sugiram que se verificou sucesso na concretização dos objetivos definidos, o compromisso que a Porto Vivo, SRU, assume com os munícipes é o de querer mais. Assim, continuaremos a trabalhar no sentido de conhecer em profundidade o mercado, as soluções que funcionam noutras latitudes, incrementar o nível de satisfação, e – por último, mas não menos importante - inovar no setor da habitação, da reabilitação urbana,

e da promoção do arrendamento acessível. Resumindo: queremos estar preparados para dizer presente ao futuro. O presente relatório explanará detalhadamente as atividades desenvolvidas no âmbito da prossecução dos objetivos programáticos, referentes ao ano de 2023.

O Conselho de Administração



Handwritten signature of the Board of Administration, consisting of three distinct cursive signatures stacked vertically.

2 Visão, Missão e Valores

A Porto Vivo, SRU, ambiciona promover a reabilitação urbana em cooperação com a comunidade, usando com rigor as suas competências a favor do desenvolvimento da cidade do Porto, de forma responsável, transparente e sustentável.

Pretende igualmente, em complementaridade com a reabilitação urbana, responder a necessidades habitacionais de procura de arrendamento a custos acessíveis que não têm tido resposta pela oferta disponível no mercado, lançando várias medidas para o aumento da oferta a este nível e envolvendo vários parceiros públicos e privados e diversas metodologias de intervenção, como o investimento em obras de reabilitação de fogos próprios ou adquiridos, geridos em seu nome ou comprados, arrendados para serem depois subarrendados e comprando imóveis, usando para o efeito fundos do Programa 1.º Direito capitalizado pelo PRR – Programa de Recuperação e Resiliência, lançado pela União Europeia.

MISSÃO	VISÃO	VALORES
A Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana tem como missão a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto	Ser a empresa parceira de referência nacional e internacional de quem pretende investir e/ou habitar nas áreas de reabilitação urbana do Porto	Cooperação Ambição Rigor Competência Desenvolvimento Responsabilidade Transparência Sustentabilidade

3 Organograma

Manteve-se durante o exercício de 2003 a estrutura organizacional constante do organograma aprovado em Conselho de Administração em 25 de outubro de 2022, tendo em dezembro sido concretizada uma alteração refletida no seguinte organograma:

✓
K M
CAB

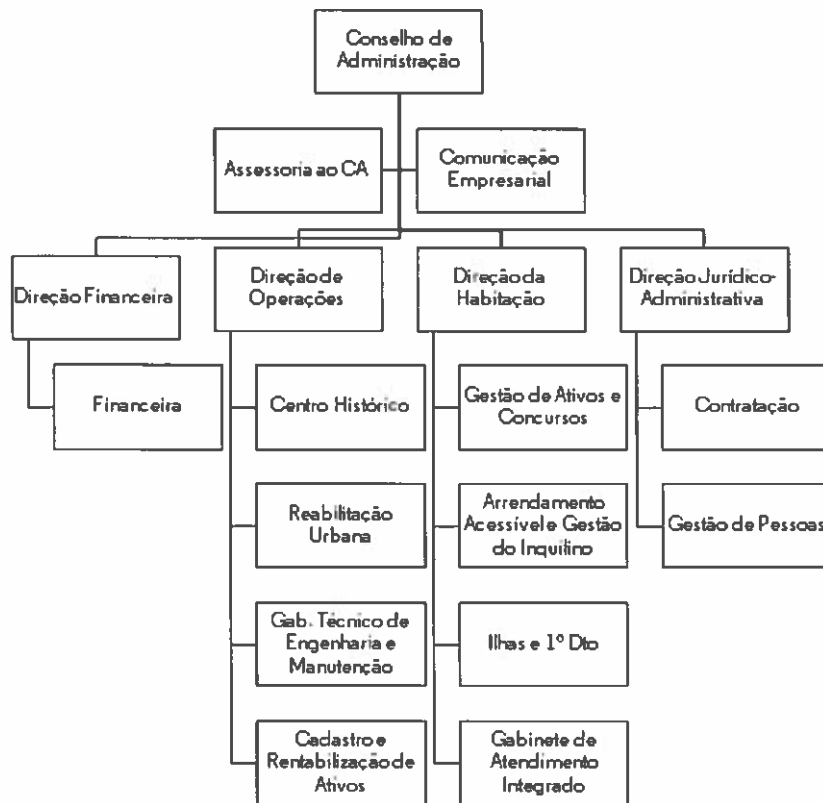
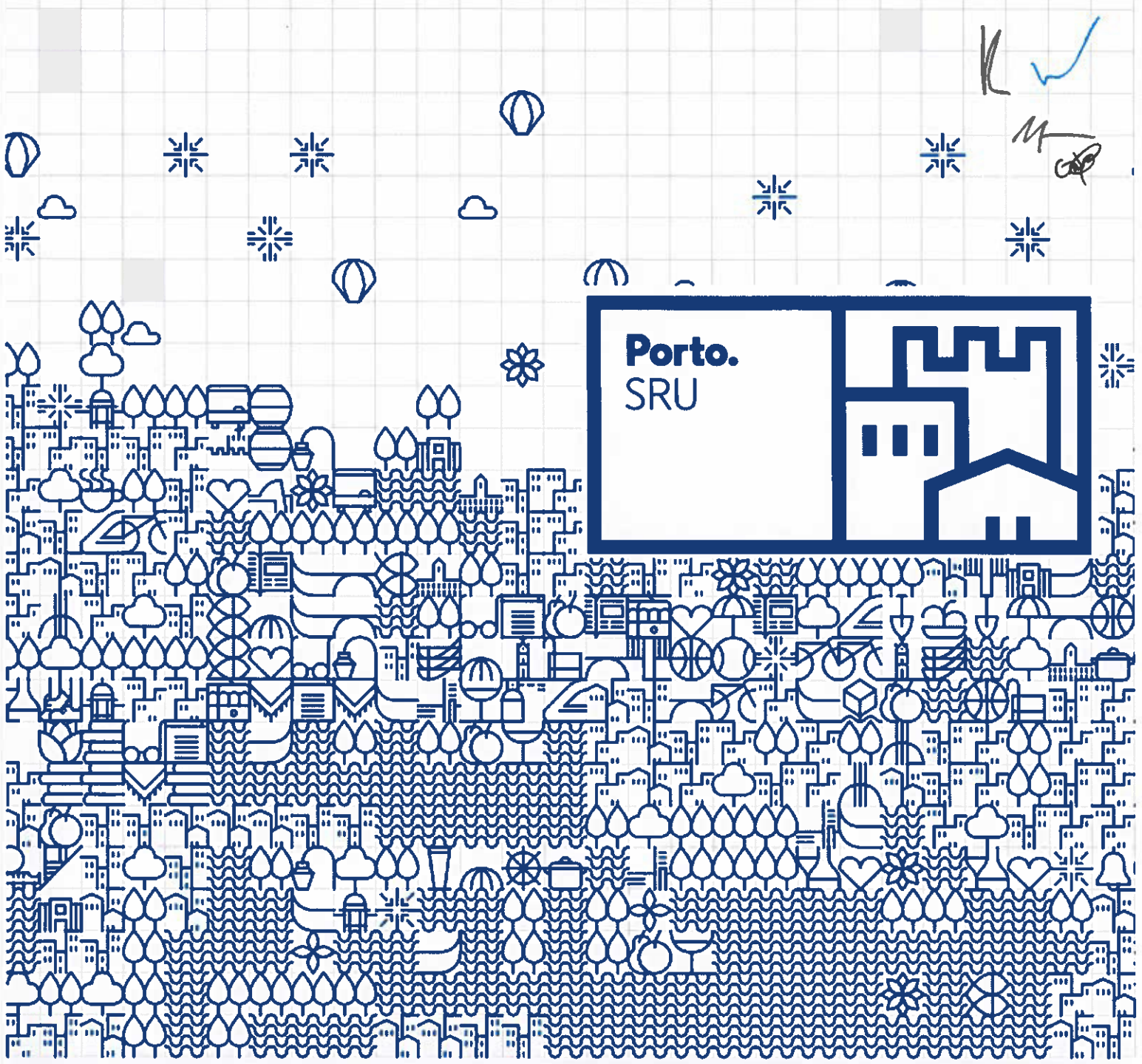


Figura 1: Organograma

No final de 2023, o organograma consolidado apresentava quatro pontos focais: a Direção da Área de Operações, a Direção da Habitação e a Direção Jurídico-Administrativa, onde se incorporam as diferentes unidades orgânicas que assumem a missão da Sociedade, e a Direção Financeira, que integra a Unidade Financeira, assim como Assessoria ao CA e Comunicação Empresarial que, de forma transversal asseguram o funcionamento global da Porto Vivo, SRU.

Dá-se continuidade aos objetivos de dotação de uma estrutura flexível, em que cada uma das áreas funcionais se relaciona com as demais através de um ponto focal constituído por um, ou mais, trabalhadores, conforme a necessidade exigida pelo projeto ou atividade.



Porto.
SRU



02

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE

2023



1 Sumário da atividade

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

O Capital Social da Porto Vivo, SRU, é de 8.382.608,52€ (oito milhões, trezentos e oitenta e dois mil, seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos), representado por 838.260.852 ações com o valor unitário de 0,01€, detido exclusivamente pelo Município do Porto desde 28 de dezembro de 2018.

A 6 de março de 2019, conforme o disposto na Deliberação Unânime por Escrito n.º 33, foi deliberada, em Assembleia Geral da Sociedade, a aprovação da alteração dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, que se encontram atualmente em vigor, e a 15 de novembro de 2021 a designação dos atuais Membros dos Órgãos Sociais.

Conforme exposto no atual n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, na sua versão atual, a Porto Vivo, SRU, tem como principal objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

- “a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;*
- b) coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;*
- c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “Ilhas da cidade.””*

Neste contexto, compete à Porto Vivo, SRU promover e executar as políticas de reabilitação urbana aprovadas pelos competentes órgãos municipais, bem como promover os programas municipais para aumento da oferta de habitação acessível na Cidade.

K ✓
M
COP

Da Reabilitação urbana

No que toca à reabilitação urbana, importa referir que a Porto Vivo, SRU, tem, desde logo, de promover todas as ações que legal, estatutária e contratualmente lhe competem, na qualidade de entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana aprovadas para as áreas de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã-Estação e da Corujeira.

Em observância ao artigo 50.º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, a Porto Vivo, SRU celebrou, em 6 de janeiro de 2020, com o Município do Porto um Contrato-Programa, através do qual foram definidas a missão e a atividade a desenvolver na qualidade de entidade gestora dessa ORU e o correspondente subsídio à exploração, que teve depois aditamentos, com impactos na atividade até ao final de 2023.

Através do presente relatório será feito um enfoque na atividade desenvolvida pela empresa neste domínio, ou seja, na qualidade de Entidade Gestora das ORU.

Ainda no âmbito da reabilitação urbana, a empresa lançou um vasto programa de obras de reabilitação urbana em edifícios de sua propriedade, em imóveis municipais colocados sob sua gestão através do Contrato Mandato (e seus aditamentos) outorgado com o Município do Porto.

Nesta vertente, importa destacar o acordo de financiamento celebrado com o IHRU em abril de 2022, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, ao abrigo do qual foram assinados 33 acordos de comparticipação no valor global de €12.888.312,11, para (i) aquisição, (ii) aquisição e reabilitação, e (iii) reabilitação de imóveis.

Os imóveis adquiridos e reabilitados serão colocados no mercado de arrendamento acessível.

No decorrer do presente relatório será dado também destaque ao elenco dos diversos investimentos realizados com a aquisição, aquisição e reabilitação e reabilitação de imóveis, quer com o financiamento oriundo do Plano de Recuperação Resiliência, quer com fundos próprios.

Do arrendamento acessível

O acesso à habitação consagrado na Constituição da República Portuguesa e na Lei de Bases da Habitação, vem enfrentando, ao longo do tempo, diversas vicissitudes na sua concretização.

Desde logo, 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 Habitação Acessível.

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 aumentar a oferta de habitação compatível com os rendimentos da classe média e média/baixa.

A grande aposta tem sido a de aumentar o número de habitações no mercado de arrendamento da habitação a rendas acessíveis.

Para tal, a Porto Vivo, SRU, procede à reabilitação de edifícios, quer de sua propriedade quer da propriedade do Município, através de um vasto conjunto de investimentos a que acima se fez referência e que serão mais adiante densificados.

Por outro lado, 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 e média/baixa, 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.

Ainda neste domínio da habitação acessível, a Porto Vivo, SRU, foi incumbida pelo Município do Porto de gerir o Programa 1.º Direito, através do 3.º Aditamento ao Contrato Programa, no sentido de contratualizar o desenvolvimento pela Sociedade de um conjunto de atividades, a seguir descritas, e de a dotar dos respetivos meios financeiros:

- a. Disponibilização de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a terceiros (proprietários de ilhas) para instrução e apresentação de candidaturas ao Programa 1.º Direito, ou a outros programas de financiamento, e, bem assim, fazer o acompanhamento da execução das mesmas, com o objetivo de reabilitar este edificado, propriedade de terceiros;

✓
M
CDE
K

b. Gerir o Programa 1.º Direito no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto;

c. Assegurar os levantamentos espaciais e sociais inerentes à promoção das soluções habitacionais, de acordo com a Estratégia Local de Habitação.

Nesta senda, será também feita a abordagem à atividade desenvolvida no âmbito do Programa Porto Com Sentido, dos concursos para arrendamento e subarrendamento de habitações a rendas acessíveis, e no âmbito do Programa 1.º Direito, designadamente no que toca à reabilitação de ilhas privadas e beneficiários diretos.

As atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o ano de 2023, tiveram em consideração o que foi definido no Plano de Atividades de 2023, integrado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, aprovado em Assembleia Geral a 28 de outubro de 2022.

No quadro seguinte, apresenta-se uma matriz de cruzamento destes objetivos estratégicos da Porto Vivo, SRU, com os eixos e atividades previstas nos referidos Instrumentos de Gestão Previsional 2023-2027, que orientam a atividade da Empresa a médio e longo prazo.

OBJETIVO	EIXOS	ÁREAS DE ATUAÇÃO
Entidade Gestora das ORU	E.1 – Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	Centro Histórico
	E.2 – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira	Campanhã – Estação Corujeira
Reabilitação Urbana	E.2 – Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujeira	Programa de Investimento de Reabilitação Urbana
Arrendamento Acessível	E.3 – Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Programa Municipal Porto com Sentido Concursos
	E.4 – Projeto “Ilhas da Cidade”	Programa 1º Direito

Seguidamente, apresenta-se uma síntese com o detalhe dessas atividades realizadas em 2023:



Indução da reabilitação onde atuamos enquanto entidade gestora das ORU

Centro Histórico

A Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora da ORU do Centro Histórico do Porto, Património Mundial, foi responsável pela elaboração, coordenação e implementação dos dois Planos de Gestão, um elaborado em 2008/2009 e outro em 2021/2022.

Interage com várias entidades nacionais e internacionais e participa em encontros, reuniões, programas, e efetua de forma contínua a monitorização dos diversos programas e ações, faz a recolha e o tratamento de um conjunto de indicadores, que, em grande parte, são comuns à ORU do CHP e ao Plano de Gestão, uma vez que se trata do mesmo território.

O segundo Plano de Gestão e Sustentabilidade aprovado em reunião de Câmara de 28 de março de 2022, foi enviado para análise e aprovação da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) e da Comissão Nacional da UNESCO (CNU), que, por sua vez, o encaminhou em março de 2023, pela Missão de Portugal junto da UNESCO para o Centro do Património Mundial, aguardando-se ainda a sua validação.

Dá-se nota de que, em 2022-2023, decorreu o 3º ciclo de avaliação solicitado pela UNESCO a toda a Região da Europa e América do Norte, onde todos os Bens Património Mundial de Portugal se incluíram. Para o efeito foi necessário proceder ao preenchimento de um extenso questionário on-line na plataforma da UNESCO, que abordava os seguintes temas:

1. Dados relativos aos bens do Património Mundial;
2. Outras Convenções/programas ao abrigo dos quais o bem do Património Mundial está protegido;
3. Declaração de Valor Universal Excepcional e atributos definidores;
4. Fatores que afetam o bem;
5. Proteção e gestão do bem;
6. Recursos financeiros e humanos;
7. Estudos científicos e projetos de investigação;
8. Educação, informação e sensibilização;
9. Gestão de visitantes;
10. Monitoramento;



11. Identificação das necessidades de gestão prioritárias;
12. Resumo e conclusões;
13. Impacto do estado de Património Mundial;
14. Boas práticas na aplicação da Convenção do Património;
15. Avaliação dos Relatórios Periódicos.

O relatório do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar foi submetido no dia 3 de abril de 2023 e igualmente por solicitação da UNESCO foram atualizadas as plantas dos Limites e do Edificado, da área Património Mundial e da Buffer Zone, abrangendo os dois Municípios, Porto e Vila Nova de Gaia.

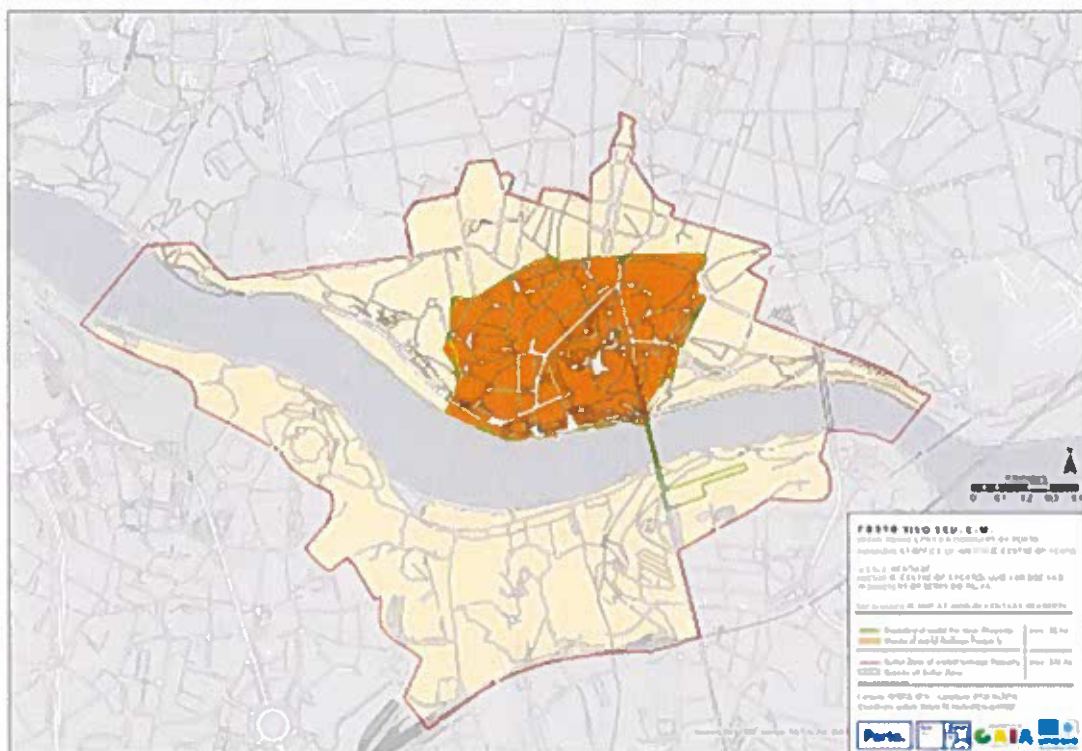


Figura 2: Planta de identificação dos limites

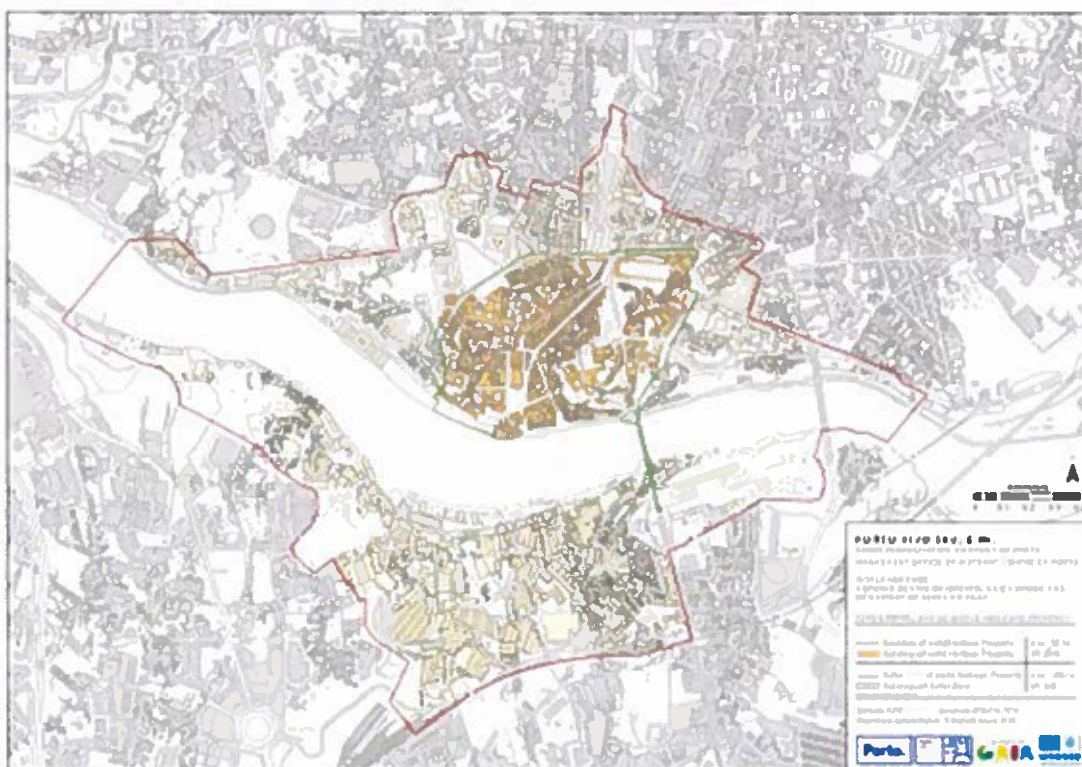


Figura 3: Planta do edificado



Da monitorização apresentam-se alguns dos indicadores, em diferentes áreas, que espelham a forma como se tem transformado este território, apresentando um edificado reabilitado, um comércio requalificado, mais dinâmico, sendo hoje um lugar atrativo para residentes e para quem o visita, e com uma permanente oferta cultural.

Assim, destacamos:

1. O n.º de alvarás de obras emitidos em 2023, que foi de 47 e o n.º de alvarás de utilização apenas de 28, representando um decréscimo face aos anos anteriores, podendo afirmar-se que tal se verifica porque o Centro Histórico se encontra em grande parte reabilitado e o investimento privado está a expandir-se para outras áreas da cidade.

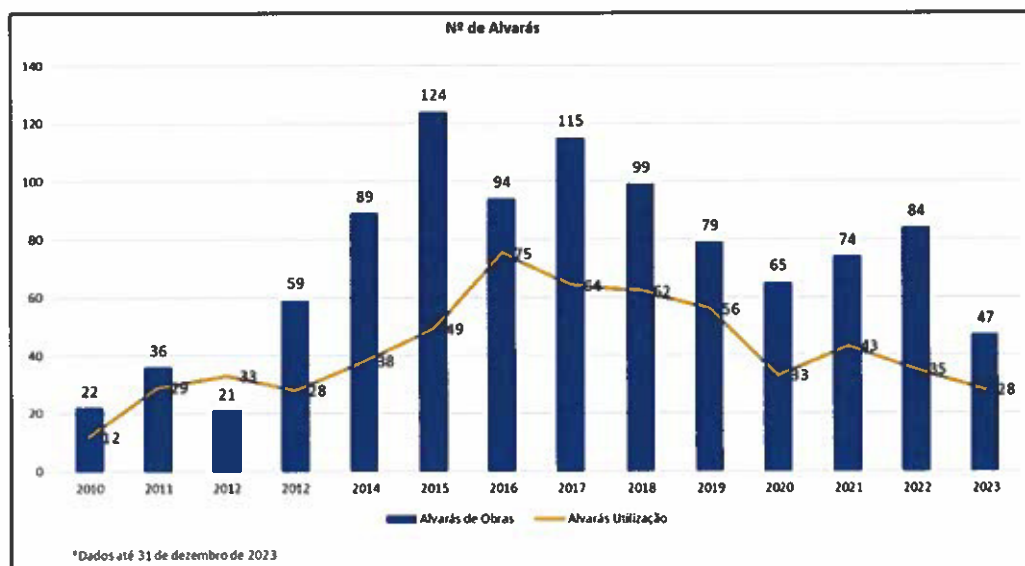


Gráfico 1: Registo do nº de Alvará de Obras e Alvará de Utilização de 2010-2023

2. Em 2023, contabilizou-se através das estimativas orçamentais apresentadas em sede de licenciamento um investimento privado de 9.702.360€ e um investimento público de 2.728.947€.

3. Neste ano, foi possível mapear os edifícios onde decorreram obras, correspondendo a pequenas ou grandes intervenções, na maioria privadas, mas também algumas públicas, por iniciativa do Município e do Estado.

✓
M
OB
K

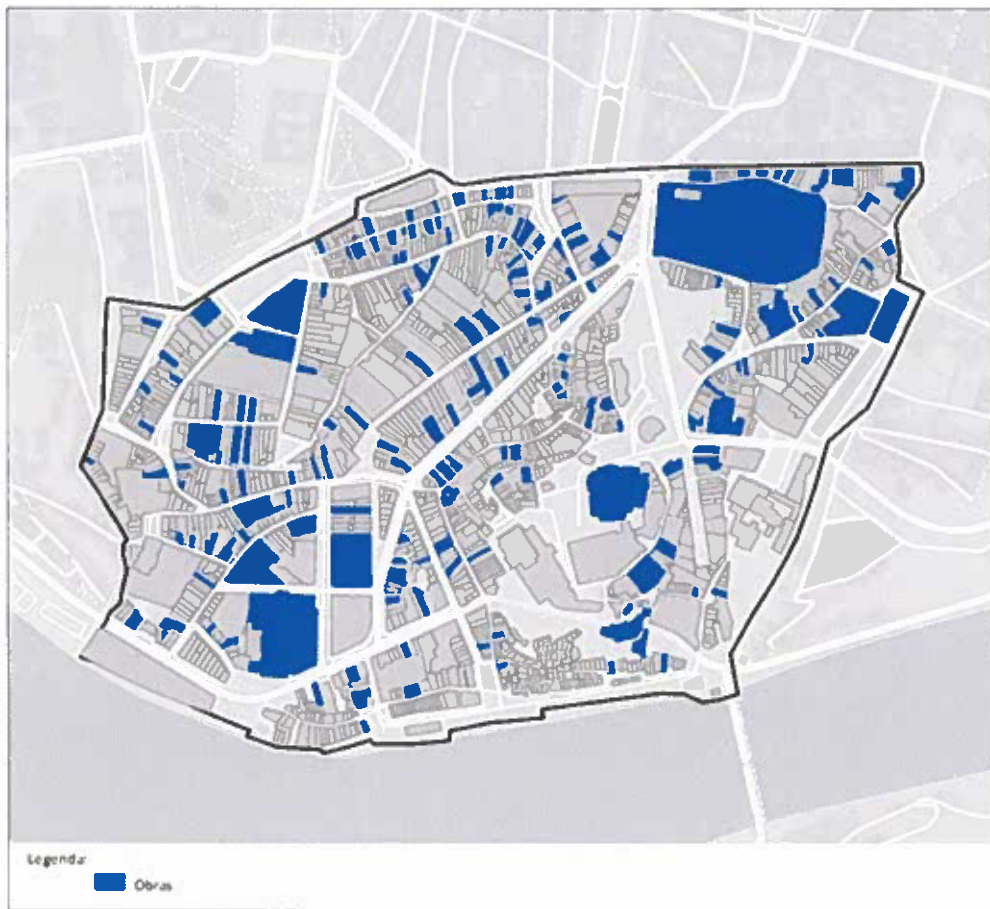


Figura 4: Mapa de obras realizadas ou em curso durante 2023

4. Foram monitorizadas e mapeadas as intervenções arqueológicas no CHP, tendo se verificado em 2022/2023, 88 processos, dos quais 8 são no espaço público, e 30 foram concluídas no corrente ano.

M
C
K

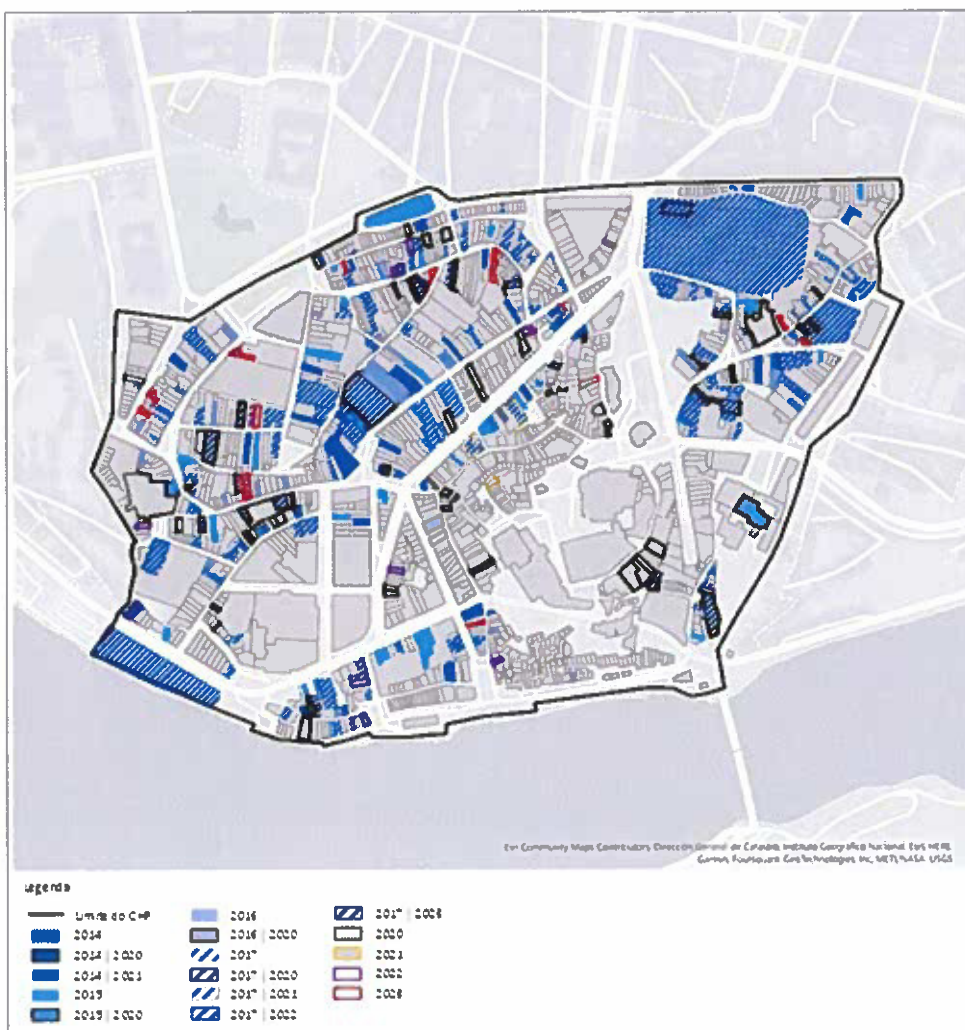


Figura 5: Mapa das Intervenções Arqueológicas entre 2014 e 2023

5. Foram mapeados os edifícios com frações habitacionais arrendadas, localizadas no Centro Histórico, sendo propriedade da Porto Vivo, SRU, do Município na gestão da Porto Vivo, SRU, do Programa Porto com Sentido, bem como na gestão da Domus Social, E. M.

✓
M
C
K

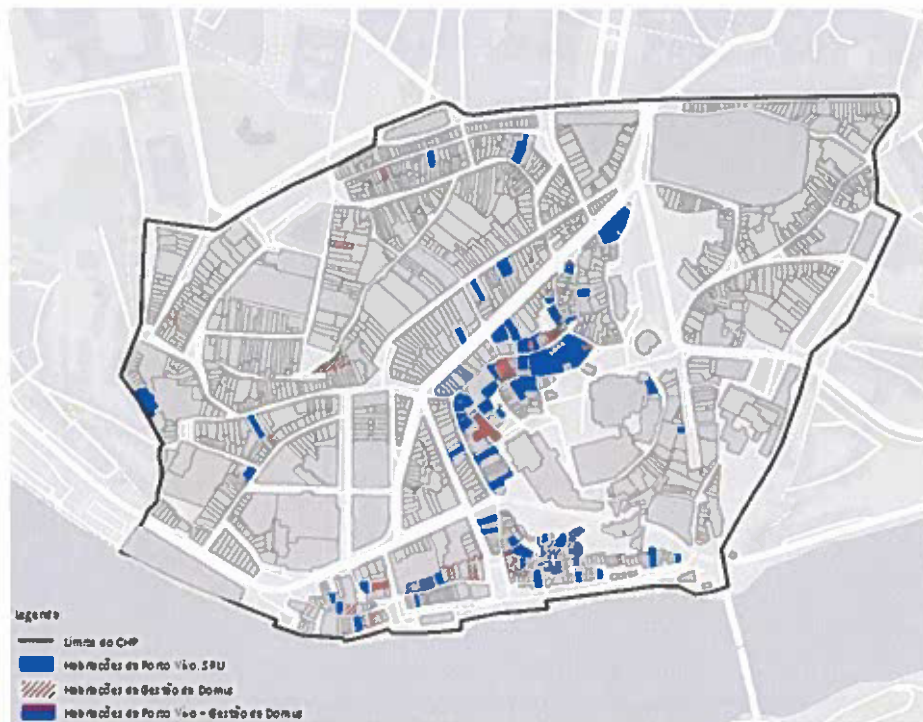


Figura 6: Habitação Pública no CHP – Propriedade da Porto Vivo, SRU, do Município na gestão da Porto Vivo, SRU e da DOMUS Social no CHP

6. No sentido de se avaliar a dinâmica imobiliária e o investimento privado no CH, é feita de forma contínua a monitorização dos direitos de preferência colocados na plataforma da Casa Pronta. O n.º de transações total, em 2023, foi de 143 no CH, e de 182 na Buffer Zone, com um investimento total, respetivamente de 61.302M€ e 45.987M€, correspondendo, no entanto, a uma descida relativamente a 2022, de 32% no CHP e 61% na Buffer Zone.

Handwritten signature and initials

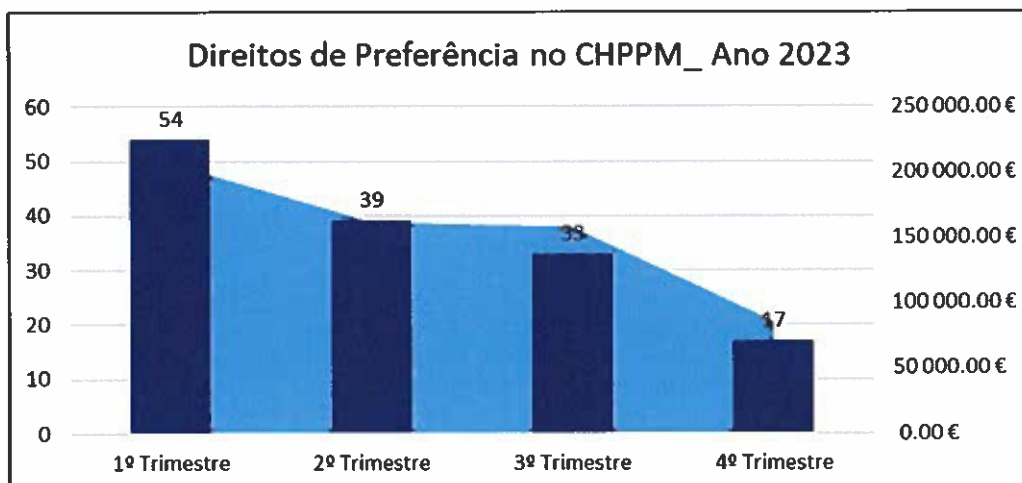


Gráfico 2: Direitos de Preferências no CHPPM_ Ano 2023

Tabela 1: Direitos de Preferência_Zona Tampão_ Ano 2023

Direitos de Preferência_Zona Tampão_ Ano 2023		
Trimestre	Nº de pedidos	Valor das transações
1º Trimestre	58	15 910 017,88 €
2º Trimestre	74	20 170 750,00 €
3º Trimestre	30	4 399 866,00 €
4º Trimestre	20	5 416 764,00 €

7. Recolha e análise de alguns indicadores das atividades no âmbito do Património Imaterial e do n.º de visitantes e atividades aos Equipamentos Culturais do Município localizados no Centro Histórico

8. A Porto Vivo, SRU, tem ainda como missão participar em ações da Rede Património Mundial de Portugal, da Comissão Nacional da UNESCO, da Organização das Cidades Património Mundial e, em colaboração com a Direção Municipal do Património Cultural, em todas as iniciativas que promovam e valorizem o CH, como são exemplo:

- Participação no Dia Nacional dos Centros Históricos, que se realizou em 2023 no 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 em reuniões com gestores dos Bens Património Mundial e o ponto focal para o Património Mundial para a discussão e resposta do relatório periódico;



- Participação no Projeto "Porto Património Mundial" referente ao ano letivo 2022/2023, com a produção de trabalhos finais e diversos nas escolas envolvidas;
- Participação na comemoração dos 40 anos da inclusão de Angra na lista do património mundial da UNESCO, que decorreu em Angra do Heroísmo, Açores;
- Participação na reunião da Rede Património Mundial de Portugal (RPMP), e na Conferência PM e Alterações Climáticas, que decorreu no Museu do Cda;
- Participação nas iniciativas de acolhimento e acompanhamento de visitas ao CHP, como foi o caso do Sr. Professor Husam Al Waer ou da comitiva da Delegação de Santiago de Cali, Colômbia, que se deslocaram ao Porto, com o propósito de conhecer o processo de reabilitação no CHP e na Cidade.

9. No âmbito da Ordem de Serviço nº I/156565/19/CMP de 24-04-2019, e dando cumprimento ao que foi determinado:

"- No âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas relativos a imóveis localizados em unidade de intervenção, unidades com documentos estratégicos aprovados, ao abrigo do Decreto-Lei nº 104/2004 de 7 de maio, seja promovida a consulta à Porto Vivo SRU, E.M., S.A., a fim de salvaguardar o cumprimento de determinações constantes dos referidos documentos estratégicos, bem como o cumprimento das cláusulas dos contratos celebrados",

foram informados no ano de 2023, 46 processos de operações urbanísticas com documento estratégico.

10. Foi efetuado o acompanhamento da empreitada correspondente aos projetos de execução interna, designados por 5A e 5B no Morro da Sé, que contemplam 4 edifícios, localizados na Rua dos Mercadores, Rua da Bainharia e Rua de Santana, destinados a comércio (3 espaços) e 11 habitações.

11. Na unidade orgânica do CH, foram desenvolvidos internamente 4 projetos de arquitetura de edifícios localizados no CH. Realizou-se ainda todo o tipo de procedimentos necessários à reabilitação de outros edifícios, desde o levantamento topográfico arquitetónico, contratação dos projetos de arquitetura e especialidade, das arqueologias, da fiscalização e coordenação de obras e de empreitadas.

Em 2023, efetuaram-se 5 candidaturas ao PRR - Plano de Recuperação e Resiliência de edifícios no CH, com os respetivos contratos de comparticipação já assinados.



Campanhã – Estação e Corujeira

A Porto Vivo, SRU, entidade gestora da ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, deu continuidade aos trabalhos desenvolvidos anteriormente, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – “PERU”.

Os PERU de Campanhã-Estação e Corujeira apontam para que o investimento público sirva como indutor do investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das ARU, objetos do plano.

A monitorização do território realiza-se de forma contínua, garantindo uma permanente recolha de informação atualizada que demonstre 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.

A Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora irá desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador das ORU Campanhã-Estação e Corujeira, tendo em vista:

Campanhã-Estação

- Melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, contribuindo para o reforço da atratividade residencial;
- Estruturar o território e requalificar os tecidos urbanos;
- Dinamizar as atividades económicas e induzir um novo polo de criatividade urbana;
- Renovar a imagem da zona oriental desenvolvendo iniciativas e projetos inovadores;
- Implementar um modelo de intervenção integrado eficiente e participado.

Corujeira

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

O cumprimento destes objetivos só poderá ser quantificável vários anos após a implementação das ações previstas nos documentos estratégicos e acompanhado de uma monitorização regular que permita a atualização dos dados recolhidos e dos princípios de ação.

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

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

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

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, as Águas e Energia do Porto e a Domus Social, permitindo a atualização de elementos de monitorização das intervenções para a elaboração do relatório trimestral de monitorização.

No ano de 2023, foi realizado um diagnóstico do estado de conservação do edificado nas ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, com enfoque nos edifícios em mau estado de conservação ou ruína, considerados prioritários no processo de reabilitação urbana.

A obtenção destes dados permitirá comparar com o estado de conservação do edificado de 2022, analisando a evolução da reabilitação do território de forma quantitativa, mas também geográfica, permitindo perceber se existem focos com dinâmicas próprias.

M
✓
CAB
K

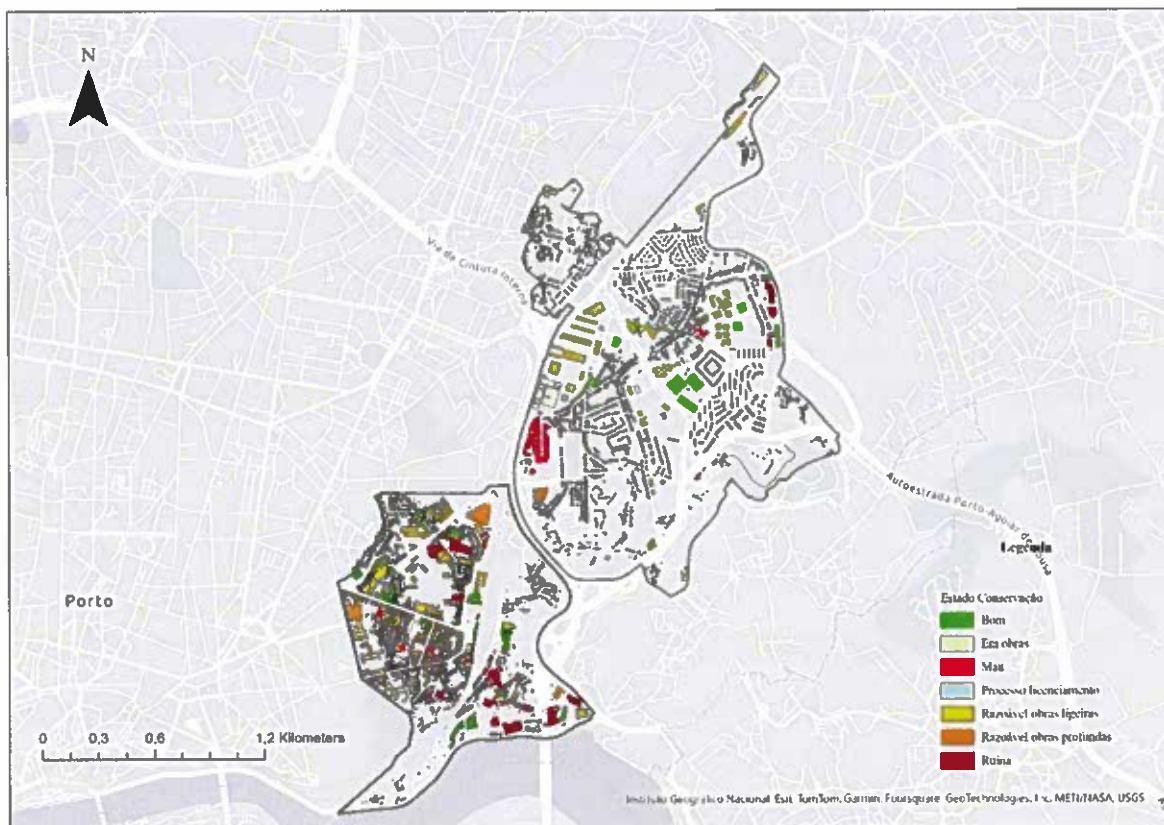


Figura 7: Estado de conservação do edificado em 2023 – ORU Campanhã-Estação e ORU Corujeira

Para além do acompanhamento do estado de conservação, foi feito o 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 direito de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas. A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que durante o ano de 2023, foram transacionados 126 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio de 2.167,03€/m², relativos a um volume de negócio de 75.287 787,51€. Relativamente à ARU da Corujeira, foram transacionados 110 imóveis, com um valor médio de 1.616,45€/m², relativos a um volume de negócio de 48.562.207,29€.

Tabela 2: Valores totais de Venda, Média de Venda e Médio por m² das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira

	Valor total venda	Valor médio venda	Valor médio p/ m ²
ORU Campanhã Estação	75 287 787,51 €	229 535,93 €	2 176,03 €
ORU Corujeira	48 562 207,29 €	140 353,20 €	1 616,45 €
TOTAL	123 849 994,80 €	184 944,57 €	1 896,24 €

M
✓
GR
K

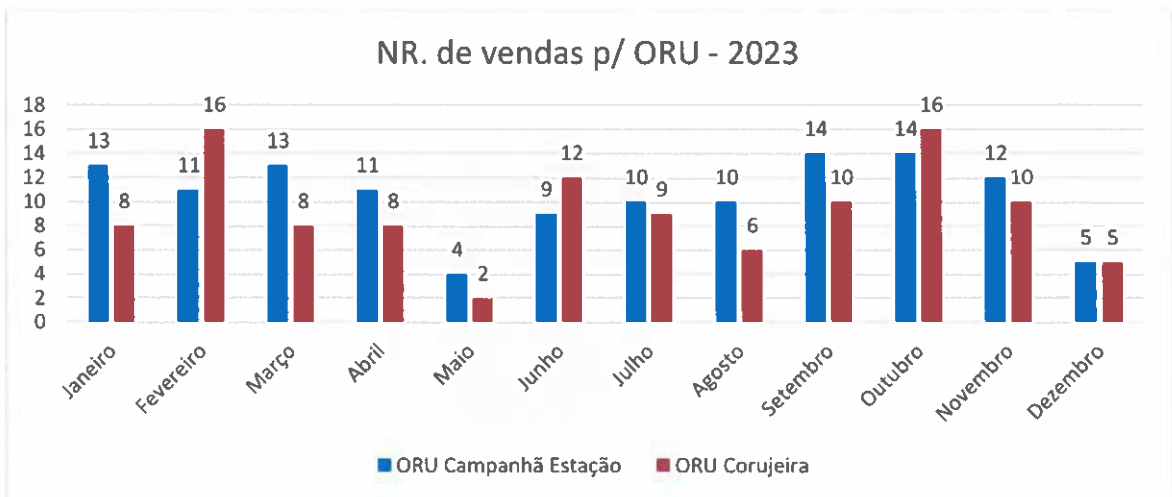


Gráfico 3: N.º de vendas P/ ORU - 2023

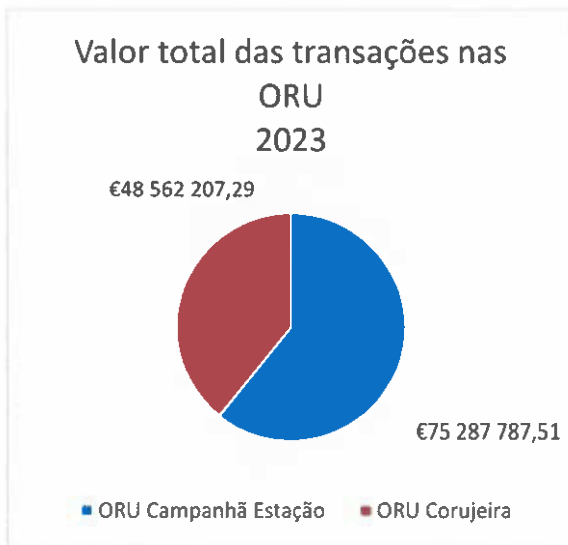


Gráfico 5: Valor total das transações nas ORU 2023

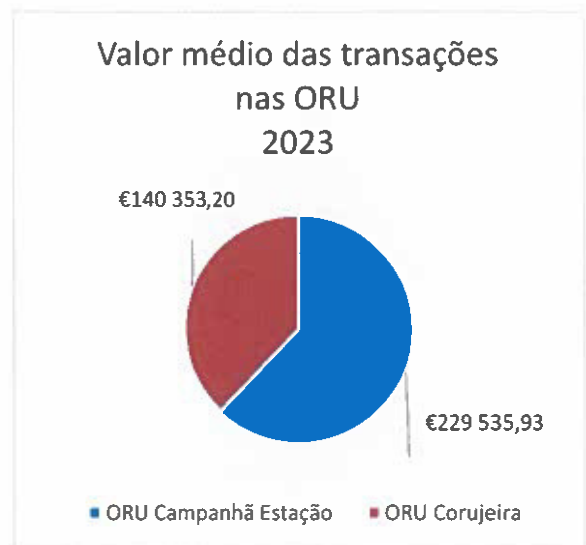


Gráfico 4: Valor médio das transações nas ORU 2023

M
✓
CRS

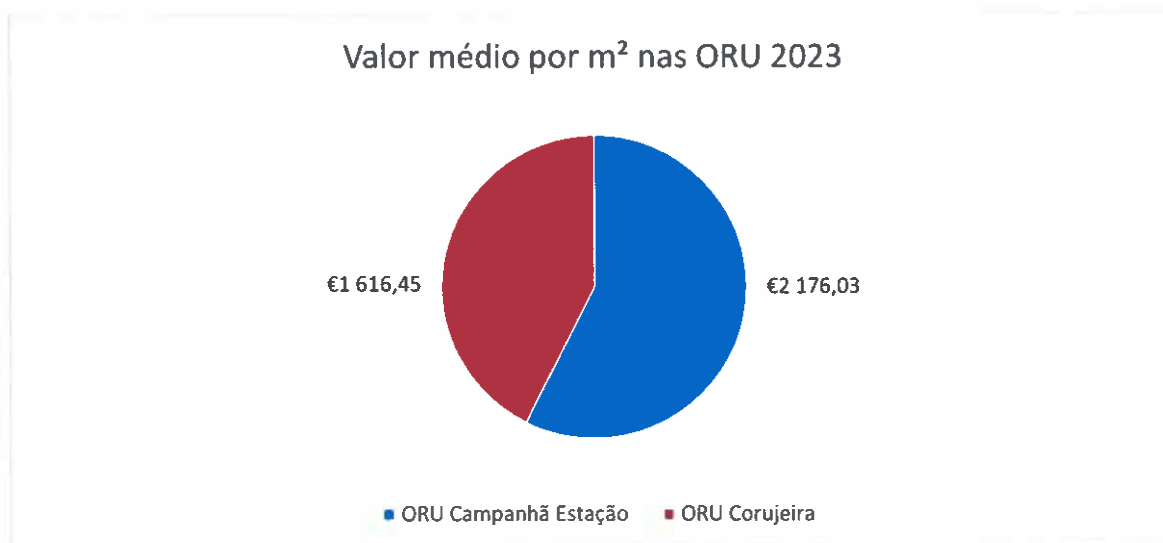


Gráfico 6: Valor médio por m² nas ORU 2023

No que concerne à monitorização das Operações de Reabilitação Urbana, foram realizadas vistorias, a cerca de 20 fogos, em parceria com os serviços da Câmara Municipal do Porto.

A reabilitação, reconversão e revitalização da zona oriental da cidade do Porto constitui um objetivo prioritário da Câmara Municipal. A Área de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação, aprovada pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária realizada no dia 25 de maio de 2015, reúne um conjunto único de condições para se constituir como o motor dessa transformação.

Foi, por isso, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, elaborado um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana com o objetivo geral de definir as condições de base que suportam a Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática para o território da ARU de Campanhã – Estação.

O PERU que enquadra a ORU de Campanhã – Estação, aprovado pela Assembleia Municipal do Porto em 6 de setembro de 2017, prevê, no eixo estratégico de intervenção (“EE”) n.º 3, o objetivo de “qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas”, identificando, depois, como projeto estruturante (“PE”) a “resolução dos graves problemas habitacionais e de salubridade pública, de degradação e abandono do edificado, e recomposição dos tecidos urbanos” (cf. PE n.º 3).

Na sequência do objetivo estratégico e do projeto estruturante a que acima se fez referência, o PERU, contempla, no seu plano de ação, a “reabilitação do edificado da zona da Lomba”, para a qual foi definida a Unidade de Intervenção (“UI”) da Lomba, delimitada, a norte, pela Rua de Pinto Bessa, a sul, pela Rua do Heroísmo, a nascente, pela Rua Padre António Vieira e, a poente, pela Rua de António Carneiro.

M
J
C
K

Foram efetuados levantamentos e estudos que permitiram concluir que este território apresenta graves problemas ao nível do edificado – uma vez que a maioria dos edifícios necessita de intervenção física profunda, bem como ao nível da requalificação e da necessidade de ampliação do espaço público.

Neste sentido, constitui objetivo primordial da UI da Lomba a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, a reocupação dos edifícios vagos, a recomposição dos tecidos urbanos a preservar e a requalificação e ampliação do espaço público envolvente, através da promoção de ações de demolição de habitações precárias e de restituição de áreas de logradouro.

Considerando a existência, na UI da Lomba, de formas de habitação precária (comumente designadas por “Ilhas”), foi desde logo apontada a necessidade de desenvolver um projeto integrado que promovesse a análise dos casos de edificações classificadas como “Ilhas” e a identificação das situações passíveis de reabilitação, associado ao levantamento dos agregados residentes.

No âmbito desse projeto, foram identificadas seis ilhas que, pelas suas características físicas, morfológicas e socioeconómicas, justificam a prioridade da sua reabilitação que deve, em face da necessidade de conciliar a preservação da tipologia, enquadramento urbanístico e melhoria das condições de habitabilidade, ser desenvolvida de forma integrada, tanto na conceção das operações, como durante a sua execução.

Por todo o exposto no ponto anterior e por um imperativo de melhoria das condições urbanísticas, arquitetónicas e ambientais do conjunto urbano em apreço, e considerando, ainda, os interesses públicos e privados em presença, para assegurar a execução da operação de reabilitação urbana da Unidade de Intervenção da Lomba tornou-se necessário adquirir as parcelas identificadas na Figura 8, sendo que já foi possível adquirir por via do direito privado todas as parcelas, com exceção das parcelas 10, 17, 18, 20, 21 e 23 e da propriedade de raiz (terreno) das parcelas 13, 14, 15, para as quais a Porto Vivo, SRU já é proprietária das benfeitorias (casas), sendo necessário proceder à respetiva expropriação por utilidade pública.

Os proprietários e outros interessados das parcelas a expropriar estão identificados na Figura 9.

Prevê-se, de acordo com a avaliação, documentada por relatório, efetuada por perito da lista oficial, que o montante dos encargos a suportar com a expropriação seja de 300.700,00€ (trezentos mil e setecentos euros).

O previsto em instrumento de gestão territorial para as parcelas a expropriar e para a zona da sua localização é o seguinte: solo urbano, inserido na classe de espaço em “Espaços centrais” e na subclasse de espaço em “Área de frente urbana contínua do tipo I”.

M
✓
CRP
K

ANEXO I



Legenda:

- Beneficiarias (casas) adquiridas pela SRU
- Prédio adquirido pela SRU
- Beneficiários diretos (candidatura aprovada pelo IHRU)



PORTO VIVO SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. - REABILITAÇÃO URBANA
Av. Fernão de Magalhães, 1862 9º andar, 4350-158 Porto | T. -351 222 072 700 | www.portovivosru.pt

TEMA: Reabilitação das ilhas da Lomba

MORADA: R.do Lourenço 3-43, Tv.da Lomba 29-41, R.Vera Cruz 26-46 DATA: Setembro 2023

PEÇA GRÁFICA: Planta de aquisições

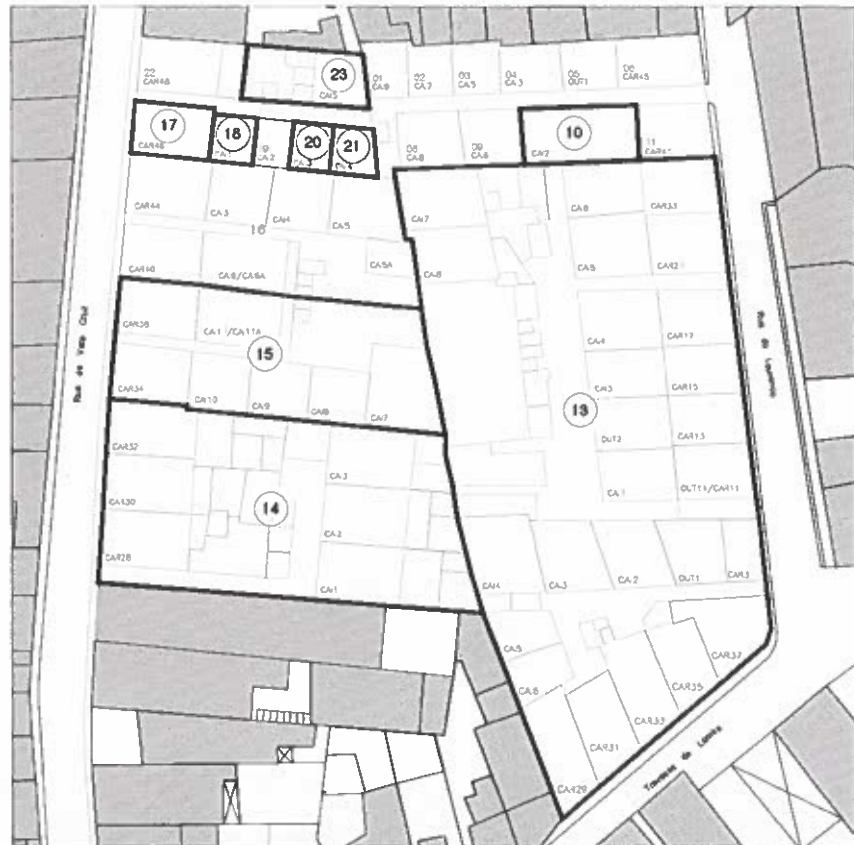
ESCALA: 1/500



Figura 8: Parcelas da operação de reabilitação urbana da Unidade de Intervenção da Lomba

M
✓
CDS
K

ANEXO II



Legenda:

A expropriar.

Parcelas 13, 14, 15 - expropriação da raiz.

Parcelas 10, 17, 18, 20, 21, 23 - expropriação do prédio urbano.



PORTO VIVO SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. - REABILITAÇÃO URBANA
Av. Fernão de Magalhães, 1862 9º andar, 4350-158 Porto | T. -351 222 072 700 | www.portovivosru.pt

TEMA: Reabilitação das ilhas da Lomba

MORADA: R.do Lourenço 3-43, Tv.da Lomba 29-41, R.Vera Cruz 26-46 DATA: Setembro 2023

PEÇA GRÁFICA: Declaração de Utilidade Pública - Planta expropriações ESCALA: 1/500



Figura 9: identificação dos proprietários e outros interessados das parcelas a expropriar

M
✓
OK
K

Ilha de Souto Contumil

A Ilha de Souto de Contumil, localizada na ARU da Corujeira, apresenta um conjunto de características que permitiram identificá-la como potencialmente viável do ponto de vista da sua aquisição e reabilitação urbanística, indo ao encontro dos princípios estratégicos definidos pelo Município para a reabilitação destes núcleos.

Pretende-se que as desconformidades existentes sejam ainda, regra geral, mitigadas ou mesmo resolvidas contribuindo tanto para uma substancial melhoria das condições de habitabilidade do conjunto, como para o melhoramento das relações com as propriedades vizinhas e com o território em que a ilha se insere.



Figura 10: Ilha de Souto Contumil

De salientar que nos processos de monitorização das ARU de Campanhã-Estação e Corujeira, ou no desenvolvimento dos processos de reabilitação do edificado pertencente à Porto Vivo, SRU, ou sob sua gestão, realizam-se uma série de procedimentos não identificados nos indicadores, mas essenciais para o cumprimento dos objetivos.

Destacam-se os procedimentos de concurso de contratação e respetiva contratação de serviços projeto de arquitetura e especialidades, de segurança e fiscalização de obra, de revisão de projeto de arquitetura e

M
✓
CRB
K

especialidades, vistoria e levantamento do estado de conservação inicial para obtenção dos benefícios fiscais, acompanhamento de obra e gestão dos contratos de empreitada, entre outros.

Promoção de Obras de Reabilitação Urbana

Programa de Investimento de Reabilitação Urbana

Reabilitação do edificado

A atividade presente da Porto Vivo, SRU tem um especial enfoque na reabilitação e manutenção do seu património edificado e dos imóveis que mais recentemente passaram a integrar o seu património, bem como do 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, aumentando o número de habitações no mercado de arrendamento acessível.

Neste sentido foram iniciados vários projetos visando criar condições para aumentar o número de habitações disponíveis para arrendamento.

Os processos de reabilitação e/ou construção, relativos a uma parte significativa dos imóveis sobre gestão desta entidade, encontram-se em diferentes momentos, estando a ser desenvolvidos de acordo com o cronograma geral previamente estabelecido e devidamente enquadrados nas respetivas fases:

Contratação Projetistas
Candidatura Financiamento IHRU / PRR
Pedido de Informação Prévia - PIP
Estudo Prévio Arquitetura
Anteprojecto/Projecto - Arquitetura
Anteprojecto/Projecto - Especialidades
Projecto de execução
Revisão de Projecto
Concurso de Empreitada
Realojamentos
Empreitada

No final do ano encontram-se em desenvolvimento trinta e seis (36) projetos, em diferentes fases de desenvolvimento, dos quais dezassete (17) projetos reportam-se a imóveis próprios e os outros dezanove (19) projetos a imóveis municipais cuja gestão o Município transferiu para a Porto Vivo, SRU.

M ✓
CDB
K

Quando concluídos os projetos que se encontram em desenvolvimento no final de 2023 terão originado ou beneficiado um total de 280 habitações para colocação no mercado de arrendamento acessível, dos quais cento e trinta e sete (137) em imóveis próprios e cento e quarenta e três (143) em imóveis do Município.

a) Imóveis próprios com projetos em desenvolvimento

Tabela 3: Imóveis próprios com projetos em desenvolvimento

Local	Tipo de Intervenção	N.º Hab
Rua Senhora da Lapa, 84	Reabilitação	1
Rua Senhora da Lapa, 96	Reabilitação	1
Rua Senhora da Lapa, 100	Reabilitação	1
Rua da Glória, 71-77	Reabilitação	2
Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Reabilitação	3
Rua do Heroísmo, 70-72	Reabilitação	3
Rua do Heroísmo, 185 - 193	Reabilitação	6
Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Reabilitação	14
Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	Alteração de uso para habitação	6
Rua Central de Francos, 757 e 761	Reabilitação	6
Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Vera Cruz e Tv. da Lomba)	Construção	47
Praça Carlos Alberto / Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Construção	3
Rua Antero Quental, 225	Construção	7
Av. Vimara Peres, 21 - 23 e 25 - 27	Reabilitação	3
Rua Nove de Abril, 628 - 632	Reabilitação	12
Rua Matias de Albuquerque, 263	Reabilitação	8
Operação D (Rua da Bainharia, 2 - 8, Rua dos Mercadores, 176 - 184 e Rua de Sant' Ana, 43)	Reabilitação	14

M ✓
CDB
K

b) Imóveis municipais com projetos em desenvolvimento

Tabela 4: Imóveis municipais com projetos em desenvolvimento

Local	Tipo intervenção	N.º Hab.
Rua de Costa Cabral, 703 - 717 (1.º ao 3.º)	Reabilitação	6
Escadas do Barredo, 12 a 16	Reabilitação	1
Rua de D. Hugo, 14	Reabilitação	1
Rua dos Mercadores, 168 - 172	Reabilitação	3
Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Reabilitação	5
Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Reabilitação	2
Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Reabilitação	3
Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	Reabilitação	2
Rua da Igreja de Ramalde, 168	Reabilitação	6
Rua da Banharia, 23/29 e Rua Mouzinho da Silveira, 146 e 148	Reabilitação	4
Rua de Pena Ventosa, 40	Reabilitação	3
Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Reabilitação da envolvente e caixilharias	16
Rua da Pena, 63 e 65	Construção	12
Rua Francisco Rocha Soares, 36 - 48	Reabilitação	7
Travessa das Eirinhas	Construção	32
Rua de Cedofeita, 442 - 450	Reabilitação	8
Rua de Cedofeita, 452 - 460	Reabilitação	6
Rua de Cedofeita, 475 - 477	Reabilitação	3
Rua Central de Francos, 527	Construção	23

c) Investimento e financiamento

Estes projetos estão a ser desenvolvidos com financiamento do 1.º Direito - PRR, verbas do Contrato Mandato com o Município ou capitais próprios.

O valor previsto do investimento nestes projetos é de 45.550.722€, dos quais 20.157.560€ em prédios da Porto Vivo, SRU e 25.393.162 € em prédios municipais.

Ao investimento da Porto Vivo, SRU acresce ainda o pagamento em espécie no âmbito do concurso público de empreitada de conceção construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, 32 a 60, cujo pagamento será efetuado pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sitos na Rua da Maternidade, 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, 19 a 21.

Para financiamento dos projetos foram apresentadas candidaturas ao 1.º Direito - PRR para 13 imóveis da Porto Vivo, SRU e para 12 imóveis municipais.

M
✓
CAB
K

Tabela 5: Imóveis da Porto Vivo, SRU com financiamento 1.º Direito PRR

Local	Investimento
Rua Senhora da Lapa, 84	85 832 €
Rua Senhora da Lapa, 96	85 224 €
Rua Senhora da Lapa, 100	85 224 €
Rua da Glória 71-77	370 168 €
Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	373 096 €
Rua do Heroísmo, 70-72	463 340 €
Rua do Heroísmo, 185 - 193	742 701 €
Rua Central de Francos, 757 e 761	1 829 500 €
Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Vera Cruz e Tv. da Lomba)	8 376 391 €
Rua Antero Quental, 225	1 507 111 €
Av. Vímara Peres 21 - 23 e 25 - 27	645 000 €
Rua Nove de Abril, 628 - 632	662 500 €
Rua Matias de Albuquerque, 263	1 700 620 €

Tabela 6: Imóveis municipais com financiamento 1.º Direito PRR

Local	Investimento
Escadas do Barredo, 12 a 16	123 808 €
Rua dos Mercadores, 168 - 172	388 623 €
Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	606 939 €
Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	196 208 €
Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	487 399 €
Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	212 228 €
Rua da Igreja de Ramalde, 168	1 100 000 €
Rua da Bainharia, 23 /29 e Rua Mouzinho da Silveira, 146 e 148	150 739 €
Rua de Pena Ventosa, 40	124 635 €
Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	306 800 €
Rua Francisco Rocha Soares, 36 - 48	1 287 973 €
Travessa das Eirinhas	4 968 049 €

Concluindo, no que à reabilitação de imóveis diz respeito, a Porto Vivo, SRU está a intervir nos imóveis que constam do quadro seguinte, prevendo-se que da intervenção resulte a disponibilização de um total de 280 fogos para colocação no mercado de arrendamento acessível, recorrendo-se, para o efeito, a financiamento através do Programa 1.º Direito – PRR ou a verbas do Contrato Mandato celebrado com o Município do Porto, no caso dos imóveis municipais, e ainda a capitais próprios.

Tabela 7: Imóveis em que a Porto Vivo, SRU está a intervir

Imóvel	Local	Tipo Intervenção	Modelo Intervenção	Situação	N.º Hab	Investimento
CMP	Rua de Costa Cabral, 703 - 717 (1.º ao 3.º)	Reabilitação	C. Mandato	Obra	6	649 271 €
CMP	Escadas do Barredo, 12 a 16	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	1	123 808 €
CMP	Rua de D. Hugo, 14	Reabilitação	C. Mandato	Projeto	1	385 000 €
CMP	Rua dos Mercadores, 168 - 172	Reabilitação	PRR	Projeto	3	388 623 €
CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Reabilitação	PRR	Projeto	5	606 939 €
CMP	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	2	196 208 €
CMP	Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	3	487 399 €
CMP	Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	Reabilitação	PRR	Projeto	2	212 228 €
CMP	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Reabilitação	PRR	Projeto	6	1 100 000 €
CMP	Rua da Bainharia, 23 /29 e Rua Mouzinho da Silveira, 146 e 148	Reabilitação	PRR	Obra	4	150 739 €
CMP	Rua de Pena Ventosa, 40	Reabilitação	PRR	Obra	3	124 635 €
CMP	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Reabilitação da envolvente e caixilharias	PRR	Obra	16	306 800 €
CMP	Rua da Pena, 63 e 65	Construção	C. Mandato	Projeto	12	1 608 690 €
CMP	Rua Francisco Rocha Soares, 36 - 48	Reabilitação	PRR	Revisão de Projeto	7	1 287 973 €
CMP	Travessa das Eirinhas	Construção	PRR	Projeto	32	4 968 049 €
CMP	Rua de Cedofeita, 442 - 450	Reabilitação	C. Mandato	Projeto	8	1 427 000 €
CMP	Rua de Cedofeita, 452 - 460	Reabilitação	C. Mandato	Projeto	6	3 331 800 €
CMP	Rua de Cedofeita, 475 - 477	Reabilitação	C. Mandato	Projeto	3	1 138 000 €
CMP	Rua Central de Francos, 527	Construção	Capitais próprios	Estudo	23	6 900 000 €
Total					143	25 393 162 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 84	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	1	85 832 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 96	Reabilitação	PRR	Projeto	1	85 224 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 100	Reabilitação	PRR	Projeto	1	85 224 €
SRU	Rua da Glória 71-77	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	2	370 168 €
SRU	Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Reabilitação	PRR	Projeto	3	373 096 €
SRU	Rua do Heroísmo, 70-72	Reabilitação	PRR	Concurso empreitada	3	463 340 €
SRU	Rua do Heroísmo, 185 - 193	Reabilitação	PRR	Projeto	6	742 701 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Reabilitação	Capitais próprios	Projeto	14	Pag. c/ imóveis
SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	Alteração de uso	Capitais próprios	Projeto	6	580 000 €
SRU	Rua Central de Francos, 757 e 761	Reabilitação	PRR	Obra	6	1 829 500 €
SRU	Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Vera Cruz e Tv. da Lomba)	Construção	PRR	Concurso empreitada	47	8 376 391 €
SRU	Praça Carlos Alberto / Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Construção	Capitais próprios	Obra	3	800 000 €
SRU	Rua Antero Quental, 225	Construção	PRR	Projeto	7	1 507 111 €
SRU	Av. Vímara Peres 21 - 23 e 25 - 27	Reabilitação	PRR	Projeto	3	645 000 €
SRU	Rua Nove de Abril, 628 - 632	Reabilitação	PRR	Projeto	12	662 500 €
SRU	Rua Matias de Albuquerque, 263	Reabilitação	PRR	Projeto	8	1 700 620 €
SRU	Operação D (Rua da Bainharia, 2 - 8, Rua dos Mercadores, 176 - 184 e Rua de Sant' Ana, 43)	Reabilitação		Obra	14	1 850 853 €
Total					137	20 157 560 €

M
✓
CAB
K

Aquisições

No decurso de 2023 deu-se continuidade à aquisição dos imóveis necessários à concretização do projeto das Ilhas da Lomba, tendo-se promovido a Declaração de Utilidade Pública para aquisição, por expropriação, dos imóveis relativamente aos quais não foi possível obter acordo com os proprietários ou cujos proprietários eram desconhecidos.

Foram também adquiridos os prédios da Rua Central de Francos, 757 e 761, Rua Nove de Abril, 628 e 632 e Rua Matias de Albuquerque, 263. Estes prédios encontravam-se totalmente desocupados e o prédio da Matias de Albuquerque afeto a serviços, que após a sua reabilitação e reconversão permitirão introduzir no mercado de arrendamento acessível mais 26 frações.

Durante o ano de 2023 foi lançada uma oferta pública de aquisição de imóveis, o que permitiu adquirir, com financiamento integral do 1.º Direito – PRR, um total de 24 frações, pelo montante global de 5.850.950 €, como se discrimina no quadro seguinte.

Tabela 8: Oferta pública de aquisição de imóveis com financiamento integral do 1.º Direito – PRR

Fração	Valor Aquisição
Rua Monte Alegre, n.º 185 - 2º andar	189 000 €
Travessa do Covelo, n.º 63 R/C	225 000 €
Rua Honório de Lima, n.º 18	270 000 €
Travessa da Pisca, n.º 120	229 000 €
Travessa do Regado, n.º 108, 3º	230 000 €
Rua Francos, 419 2.º	286 000 €
Rua Diogo Botelho, n.º 137	243 000 €
Rua do Monsanto, n.º 327	260 000 €
Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58 - 3º andar	200 000 €
Rua do Monsanto, n.º 530	250 000 €
Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	224 000 €
Rua do Moreira, n.º 147	243 500 €
Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	265 000 €
Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	230 000 €
Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	192 000 €
Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	325 000 €
Rua Óscar da Silva, n.º 211 - 3.º Dto Ft	230 000 €
Rua João Santos Ferreira, n.º 79	222 500 €
Rua Costa Cabral, n.º 2417	185 000 €
Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	250 950 €
Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	259 000 €
Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	300 000 €
Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	287 000 €
Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	255 000 €
Total	5 850 950 €

Cadastro

Para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha no final de 2023, um parque habitacional de 700 imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes proveniências:

Tabela 9: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências

Propriedade da Porto Vivo, SRU	263
Propriedade do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo	271
Programa Porto com Sentido (PcS)	166

Aumento da Habitação Acessível

Arrendamento Acessível

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, tem como objetivo promover a 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 a rendas acessíveis. Esta atuação é diversificada e concretiza-se quer através da promoção própria de reabilitação de edifícios, sejam sua propriedade ou propriedade do Município, quer através da aquisição de habitações prontas a habitar, quer ainda através de projeto de investimento que alia parceiros privados no esforço de reabilitação, e através do Programa Municipal “Porto com Sentido” que procede à angariação de imóveis, prontos a habitar ou ainda a construir - modalidade *Build to Rent* (BtR), junto dos privados. No âmbito deste Programa Municipal “Porto com Sentido” são celebrados contratos de arrendamento de imóveis com os proprietários, ou promessa de arrendamento (BtR) com promotores, no regime de rendas acessíveis, com

Handwritten signature and initials in the top right corner.

vista a posteriormente destinar as habitações, por via de concurso, a pessoas ou famílias da classe média, com essas mesmas 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 respetivo rendimento. Adicionalmente, o Município do Porto pode ainda atribuir um subsídio à renda do agregado habitacional, considerando a sua composição, de modo a possibilitar que famílias maiores possam também aceder ao programa e a habitações adequadas por forma a não ultrapassar os referidos 35% de taxa de esforço com a renda da habitação.

Para cumprimento da sua missão, tem presentemente um parque habitacional representado por habitações de diferentes proveniências:

Tabela 10: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências

	Frações / Parque Habitacional
Propriedade Porto Vivo	168
Propriedade Município do Porto sob Gestão Porto Vivo	256
Porto com Sentido	146
Frações PRR 1º Dto	23
Total	593

De acordo com dados disponíveis, relativos à cidade do Porto, no ano de 2023 foram celebrados 549 contratos de arrendamento. Destes, 50 foram celebrados entre a Porto Vivo, SRU e privados, com rendas acessíveis, o que corresponde a aproximadamente 10% da totalidade dos contratos celebrados na cidade. O tempo de absorção dos fogos após colocação no mercado foi, em média, de 3 meses. No que se refere aos números globais em arrendamento acessível, os dados disponibilizados pelo IHRU, I.P. mostram a existência, a nível nacional, de 1060 contratos de arrendamento em vigor, sendo que os contratos celebrados no âmbito do Programa Porto com Sentido correspondem a 15% do total nacional (158 contratos).

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

M
✓
CDB
K

Durante o ano de 2023, foram rececionadas 86 candidaturas no âmbito daquele programa, que, após detalhada verificação e análise, se concretizaram em 50 candidaturas aprovadas e consequentemente 50 contratos de arrendamento celebrados com proprietários. Por outro lado, a modalidade *Build to Rent*, mais recente, tem vindo a suscitar o interesse dos promotores, encontrando-se em análise 3 operações, duas correspondendo a construção nova e uma a reabilitação.



Figura 11: Dados das candidaturas do PcS e dos Acordos do BtR

Reportando aos dados acumulados desde a criação do programa, verifica-se que foram rececionadas 302 candidaturas, que após apreciação e validação originaram 158 contratos de arrendamento celebrados com proprietários.

Ainda em 2023, e com o objetivo adequar o programa à realidade habitacional do Município do Porto e aos rendimentos das famílias, procedeu-se à 3.ª alteração às Condições Gerais do programa que contemplou, designadamente, as seguintes modificações:

- adequação do cálculo dos rendimentos das famílias maiores e com mais dependentes a cargo, para efeitos de atribuição de subsídio ao subarrendamento, no sentido de harmonizar com as regras previstas para o 1.º Direito, para apuramento do rendimento de cada agregado, e permitir que famílias com menores rendimentos disponíveis possam usufruir de rendas mais baixas.
- alargamento do âmbito de atuação da Porto Vivo, SRU, para que possa representar o Município do Porto em todas as fases do programa, nomeadamente outorgando os respetivos contratos de arrendamento e promessas de arrendamento e procedendo ao pagamento das rendas correspondentes.

À angariação de habitações referida anteriormente, segue-se a sua efetiva disponibilização aos munícipes, aumentando assim a oferta de arrendamento habitacional acessível, com rendas, pelo menos, 20% abaixo dos valores de mercado. Pretende-se, por esta via, fomentar e possibilitar a fixação da população na cidade

M
✓
CRUB
K

assegurando a sua habitação permanente, aproximar o local de residência ao de trabalho por forma a minimizar as deslocações, atrair casais jovens para que se promova o rejuvenescimento do tecido urbano e famílias com crianças em idade escolar para criar laços afetivos com a cidade. É assim garantida a disponibilização de habitações atrativas, em bom estado de conservação, muitas vezes em primeira utilização, e localizadas por toda a cidade, criando oportunidades reais e concretas, de soluções habitacionais com rendas acessíveis para a população, que, de outro modo, teria dificuldade em encontrar habitação no mercado, adequada aos seus rendimentos.

A disponibilização das habitações é promovida e divulgada regularmente pela Porto Vivo, SRU, através de concursos, sendo a sua atribuição efetuada através de sorteio. Os cidadãos apresentam as suas candidaturas na plataforma de concursos disponível on-line no site da Porto Vivo, SRU, e selecionam os imóveis do seu interesse, adequados às características do seu agregado. Em 2023, foi necessário criar e desenvolver o módulo de concurso do 1.º Direito na plataforma de concursos, para assegurar a atribuição de habitações cumprindo os requisitos deste programa de acesso à habitação. De igual modo e para melhorar a gestão e as interações com os arrendatários e subarrendatários, foi criado e disponibilizado o Manual do Inquilino.



Em 2023, foram promovidos 7 concursos no âmbito do arrendamento acessível (6 concursos Arrendamento Acessível e o 1 sorteio do 1.º Direito) que integraram as habitações angariadas junto dos proprietários através do Programa Municipal “Porto com Sentido” e as habitações propriedade da Porto Vivo, SRU ou sob a sua gestão que, tendo sido reabilitadas ou adquiridas, ficaram disponíveis para figurar neste mercado. As habitações localizam-se na quase totalidade das freguesias da cidade, predominando as localizadas na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, seguida da freguesia de Paranhos.

O total de habitações colocadas a concurso e arrendadas foi de 74, maioritariamente de tipologia T2, tendo sido apresentadas 1459 candidaturas a estes imóveis, o que evidencia a necessidade da continuidade do reforço da oferta habitacional no segmento do arrendamento acessível. No que concerne aos agregados habitacionais, predominam os compostos por duas pessoas, com forte incidência em famílias monoparentais, sendo que a renda mensal média em 2023 foi de 465,78€ e o valor médio do subsídio à renda foi de 202,84€.

M
✓
coop
K

O aumento das rendas no mercado de arrendamento habitacional no Porto, em 2023, foi de 31,11% pelo que se constata que há uma tendência de aumento do diferencial entre a renda de mercado e as rendas efetivamente pagas pelas famílias no arrendamento acessível promovido pela Porto Vivo, SRU (que inclui o subsídio à renda, quando se aplica). Em 2023, o valor médio de renda dos novos contratos de arrendamento habitacional no concelho do Porto foi de 1.220€. Este Programa Municipal possibilita que as famílias realmente consigam assegurar, com os seus rendimentos, o pagamento de uma renda média adequada para a sua habitação, para viverem na cidade do Porto, com uma taxa de esforço, nunca superior a 35%, criando assim uma das condições necessárias para o efetivo acesso à habitação, protegido constitucionalmente.

Para uma melhor compreensão do contexto de mercado comparado com o do arrendamento acessível promovido pela Porto Vivo, SRU, infra evidenciam-se os valores médios de cada dimensão comprovando que os imóveis colocados a concurso em arrendamento acessível pela Porto Vivo, SRU ficam mais de 45% abaixo dos preços médios de mercado, o que permite a concretização do acesso à habitação para a classe média.

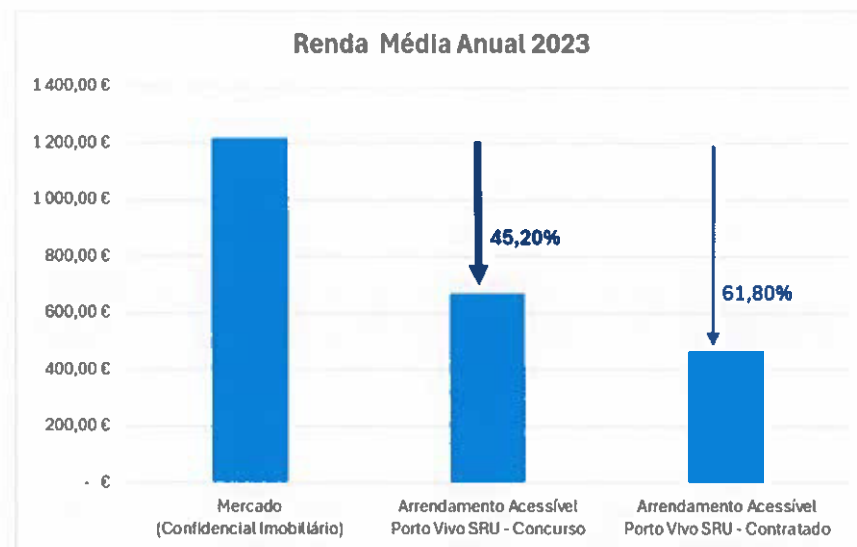


Gráfico 7: Renda média anual 2023

Foram ainda promovidos concursos de arrendamento não habitacional relativos a duas frações comerciais/serviços, propriedade da Porto Vivo, SRU, entretanto arrendadas.

Programa 1.º Direito

A promoção da reabilitação das habitações localizadas nas denominadas "Ilhas" da cidade do Porto constitui uma das atribuições da Porto Vivo, SRU, que lhe foi conferida pelos Estatutos e, mais tarde, reforçada pelas medidas incluídas no 3.º aditamento ao Contrato Programa, designadamente, através da incumbência da prestação de apoio técnico especializado a proprietários de ilhas e outros beneficiários para instrução e

M ✓
colp
K

apresentação de candidaturas ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio), bem como acompanhar a execução das candidaturas, entretanto aprovadas.

Para dar resposta às diversas solicitações 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, nomeadamente triagem de elegibilidade inicial, criação e apoio no simulador on-line de elegibilidade e recolha de documentação instrutória, presta esclarecimentos relativos a outras atribuições da Porto Vivo, SRU, nomeadamente concursos de arrendamento acessível, pedidos de manutenção dos arrendatários, cobrança de rendas, gestão do expediente da empresa, entre outros.

Através da atuação do Balcão da Habitação Acessível assegura-se o funcionamento diário do atendimento a todos os interessados, tendo sido realizados, em 2023, 7882 atendimentos, representando uma média de aproximadamente 32 atendimentos diários. No que diz respeito ao canal de entrada, 67% corresponde a atendimento telefónico, seguindo-se 29% de atendimento presencial, 3% de atendimento on-line e 1% de atendimento através do simulador do 1º Direito. Os assuntos mais procurados pelos cidadãos são os relativos a concursos para atribuição de atribuição, seguindo-se o 1º Direito e a manutenção. Do ponto de vista da gestão interna, em 2023 o BHA assegurou o atendimento telefónico de 83% das chamadas, sendo as demais asseguradas por via de chamadas devolvidas. De igual modo o tempo médio de espera no atendimento presencial foi de 04:35 minutos não tendo sido registadas reclamações.

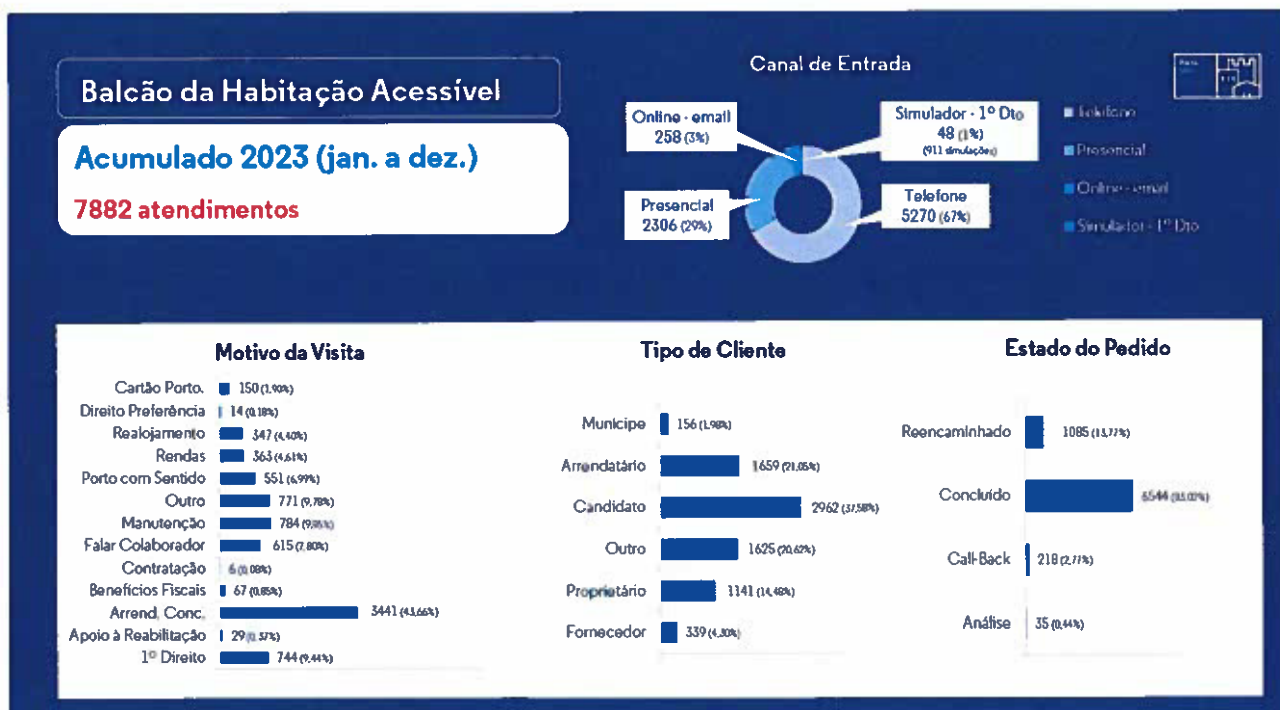


Figura 12: Dados do canal de entrada

✓
M
C
K

Adicionalmente, neste período, foram também efetuadas diversas campanhas de divulgação para promover os programas e serviços disponíveis no BHA, onde se destacam reuniões com as diversas Juntas de Freguesia, a distribuição de folhetos sobre o Programa 1.º Direito em todas as caixas de correio da cidade do Porto e a colocação de animação em mupis da cidade sobre o Programa 1.º Direito.



O ano de 2023, primeiro ano efetivo de funcionamento do BHA, veio reforçar a importância e pertinência da concentração do atendimento da Porto Vivo, SRU, e a sua atuação ao longo do tempo, tem permitido qualificar, significativamente, o serviço prestado pela empresa nas diversas áreas.

No que diz respeito à prestação de apoio técnico especializado a proprietários de ilhas e outros beneficiários para instrução e apresentação de candidaturas ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação 1.º Direito, foi dado seguimento à mesma, através da análise do enquadramento legal de cada pretensão, com vista a aferir da elegibilidade do pedido de financiamento. Com a continuidade da colaboração estabelecida com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto foi analisado o enquadramento urbanístico de cada solução e produzido o respetivo programa base para a reabilitação de cada ilha. Na sequência dos levantamentos físicos e sociais necessários, foi dada sequência à produção de diversos documentos tendentes à instrução e submissão das candidaturas no Portal da Habitação – 1.º Direito. Em 2023, encontravam-se em curso 65 processos tendo sido submetidas 8 candidaturas de privados relativas a 45 soluções habitacionais num total de investimento de 5.853.353,97€ para obtenção de financiamento para reabilitação (5 candidaturas ilhas, 42 casas|3 candidaturas beneficiários diretos).

Ainda ao nível da instrução e submissão de candidaturas, assegurou-se, no decorrer deste ano, a submissão de 37 candidaturas da Porto Vivo, SRU, correspondentes a 65 habitações e a um investimento de 13.496.326,62€ e 12 candidaturas relativas a imóveis propriedade do Município do Porto e sob a gestão da Porto Vivo, SRU respeitantes a 84 habitações e a um investimento de 9.813.623,88€. Prestou-se igualmente

M
✓
CAB
K

apoio técnico especializado à Santa Casa da Misericórdia do Porto, à União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e à Junta de Freguesia de Ramalde para preparação de candidaturas a submeter.

Quanto ao acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas de privados aprovadas (ilhas e beneficiários diretos), assim como a respetiva articulação com o IHRU, IP, para assegurar o eficaz cumprimento da execução das mesmas, foram acompanhadas neste ano, 7 candidaturas contratualizadas (3 ilhas e 4 beneficiários diretos) e foram concretizados todos os pedidos de desembolso necessários à execução das mesmas. Este acompanhamento da execução física e financeira, ao longo de todas as etapas, implica, designadamente, o apoio nas fases de celebração do contrato de participação, elaboração do projeto e especialidades, licenciamento, execução da empreitada, realojamento temporário e entrega final das soluções habitacionais.

Para a instrução de candidaturas e também para o apoio à tomada de decisão para casos concretos relacionados com a gestão de contratos de arrendamento, procedeu-se, em 2023, a 138 levantamentos sociais de agregados, de imóveis de privados (ilhas e beneficiários diretos) e de imóveis da Porto Vivo, SRU ou sob a sua gestão, implicando todo um conjunto de interações com inquilinos entidades diversas, por forma a possibilitar a melhor caracterização possível dos agregados habitacionais e seu enquadramento.

Em síntese, a situação financeira no final de 2023, relativa aos contratos de participação assinados com o IHRU era a seguinte:

Tabela 11: Síntese da situação financeira no final de 2023, relativos aos contratos de participação assinados com o IHRU

	PortoVivo, SRU	Gestão Município Porto	Beneficiários Diretos
Acordo de participação	33,9 M€	56,2 M€	0,3 M€
Financiamento Contratado	22,6 M€	9,3 M€	0,4 M€
Taxa de execução	66,9%	16,5%	100%
Operações contratadas	38	9	3

No âmbito das operações reabilitação que estão a ser lideradas pela Porto Vivo, SRU (em imóveis da Porto Vivo, SRU ou sob a sua gestão, e ainda em imóveis que integram projetos de investimento) foi necessário, em 2023, proceder ao alojamento temporário de 21 agregados. Neste processo, extremamente exigente considerando as dinâmicas sociais, económicas e emocionais que acarreta, a Porto Vivo, SRU, não só preparou atempadamente todo o processo, como planeou conjuntamente com o arrendatário, a



identificação da solução habitacional temporária, que implicou a sua aceitação. As habitações, para efeitos de alojamento temporário, provêm de diferentes contextos: podem ser da Porto Vivo, SRU, ou estar sob sua gestão, podem ser disponibilizadas pela Domus Social, E.M., para projetos específicos e podem ainda ser arrendadas no mercado. No contexto do alojamento temporário, a Porto Vivo, SRU, assegura o apoio na mudança, abate e na requisição de contadores, na instalação propriamente dita na habitação temporária, na alteração de moradas, e por fim, assegura acompanhamento pós- mudança. Aquando do término das obras, é igualmente garantido, através de procedimento semelhante, o regresso ao alojamento definitivo, com seguimento pós-instalação. Destaca-se aqui, com particular relevância, o processo de alojamento temporário da operação “Ilhas da Lomba”, que teve início no último trimestre de 2023 e que alojou, nesta primeira fase, 16 agregados, em habitações disponibilizadas para o efeito, pela Domus Social, E.M., contando também com a colaboração da Associação de Moradores da Lomba.

Pontualmente, têm sido identificadas situações de ocupações indevidas em imóveis devolutos e a Porto Vivo, SRU, tem articulado diretamente com a Junta de Freguesia respetiva e com o Departamento Municipal de Coesão Social da Câmara Municipal do Porto no sentido de encontrar soluções adequadas para que se possa promover o devido encaminhamento, e para que a Porto Vivo, SRU possa promover a consignação da respetiva empreitada.

2 Indicadores de Eficácia

No documento de gestão previsional para 2023-2027, ficou definido para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Porto Vivo, SRU, durante o ano.

O presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvida ao longo de 2023:

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores Anual	Base de Cálculo / Métrica	Cumprimento do Indicador Anual
E1 - ORU Histórico	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar	Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana, e montantes de investimento público e privado.	11 = 0,20A + 0,15B + 0,10(C+D+E) + 0,05(F+G) + 0,10H + 0,15I	(A) Recolha de 30 indicadores.	(A) = Realizado / Programado com o limite de 1.1	5,4%
		Atualização da cartografia e tabelas de monitorização.		(B) Atualização da cartografia temática (10 cartas)	(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Identificação dos edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH.		(C) Identificação dos edifícios do CH	(C) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.	
		Caracterização dos problemas de edifícios devolutos, em ruína ou muito degradados no CH	(D) Caracterização dos problemas de 10 edifícios	(D) Nº Edifícios caracterizados com problemas/Nº total de edifícios a caracterizar		
		Realização de reuniões com os proprietários/promotores/município /administração da Porto Vivo, SRU com vista à resolução dos problemas do edificado	(E) 12 reuniões para análise e propostas de soluções	(E) Nº reuniões de resolução de problemas/Nº reuniões de resolução a ter		
		Caracterização e problemas existentes no espaço público no CH	(F) Caracterização de 12 situações	(F) Nº de Situações Caracterizadas/Nº total de situações a caracterizar		
		Realização de reuniões com os departamentos municipais com vista à resolução dos problemas no espaço público	(G) Realização de 12 reuniões	(G) Nº reuniões para resolução de problemas realizadas/Nº de resolução previstas		
		Dar cumprimento à Ordem de Serviço nº 1/156565/19/CMP, informando os processos recebidos da DMU/CMP, relativos às operações urbanísticas de imóveis localizados em unidades de intervenção com documento estratatégico aprovado	(H) Assegurar a resposta ao DMU no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido de informação.	(H) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.		
		Atualização do relatório de monitorização da ORU, com base nos novos indicadores.	(I) Elaboração do relatório de monitorização da ORU	(I) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário.		



Índice Plano	Objetivo	Actividade	Indicador	Impacto Anual	Risco de falha / Avaria	Cumprimento do indicador anual		
E1 - ORU Centro Histórico	Executar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Coordenação da execução das várias ações propostas	$12 = 0,20A + 0,15 (B+C) + 0,20D + 0,30E$	(A) Assegurar um grau de cumprimento 62% das ações	(A) = Realizado / Programado com o limite de 1,25.	24%		
		Promoção da reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos.		(B) Iniciar 6 processos de intenção de reabilitação	(B) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.			
		Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública.		(C) Realização de uma sessão de apresentação da UI e a realização de reuniões com 10% dos proprietários	(C) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.			
		Execução das expropriações necessárias.		(D) Acompanhamento dos 2 processos de expropriação.	(D) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.			
		Elaboração de projetos de arquitetura		(E) 3 projetos de arquitetura	(E) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.			
		Implementar o Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade		Participar em ações de comunicação e de valorização, promovidas por Municípios, Redes, ou outras Organizações, nacionais e internacionais, relativas ao Património Mundial	(A) Assegurar a participação em todas as ações		(A) Nº de participação em ações/Nº total de ações	30%
				Realização de reuniões periódicas com os representantes das Direções e Empresas Municipais com vista à implementação das ações e medidas do Plano de Gestão e Sustentabilidade	(B) Realização de 8 reuniões		(B) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.	
				Atualização do modelo de monitorização ao novo Plano de Gestão e Sustentabilidade	(C) Execução de um novo modelo de monitorização		(C) assume o valor: 1. se cumprido; 0, caso contrário.	

Figura 13: Eixo 1 [E1] – ORU Centro Histórico

Estado	Objetivo	Indicador	Valor	Meta	Comprovado	
Operações de Reabilitação Urbana - ORU	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações previstas no documento regulador da ORU de Campanhã - Estação	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentem um mau estado de conservação ou ruína na AIU de Campanhã - Estação	(A) Induzir a reabilitação de 4 imóveis	1	(A) Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2;	55%
		Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público	(B) Relatório anual de monitorização	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício em mau estado de conservação e ruína	(C) Atualizar o diagnóstico de 100% dos edifícios em mau estado de ruína na AIU de Campanhã - Estação	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edifício, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de escolha prévio de operações urbanísticas.	(D) Elaborar 4 relatórios trimestrais de monitorização relativo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Realizar as ações constantes plano de comunicação	(E) Realizar 2 atividades inerentes ao plano de comunicação	0,5	(E) Número de atividades realizadas/Nº de atividades previstas, com o limite de 1,2;	
		Realizar visitas nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína	(F) Realizar 16 visitas	0,188	(F) Nº de visitas realizadas/Nº total de visitas planeadas, com o limite de 1,2;	
		Promover a reabilitação dos edifícios que apresentem um mau estado de conservação ou ruína na AIU de Campanhã	(A) Induzir a reabilitação de 4 imóveis	1	(A) Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2;	
		Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público	(B) Relatório Anual de monitorização	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício em mau estado de conservação e ruína	(C) Atualizar o diagnóstico de 100% dos edifícios em mau estado e ruína na AIU de Campanhã	0	(C) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
		Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações previstas no documento regulador da ORU de Conjuira	(A) Elaborar 1 relatório anual de monitorização relativo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
Realizar visitas nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína	(F) Realizar 12 visitas	0,75	(F) Nº de visitas realizadas/Nº total de visitas planeadas, com o limite de 1,2;			

M-
CAB
K

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores		Base de cálculo/ Métrica	Cumprimento do indicador anual.	
				Anual				
Ez Operações de Reabilitação Urbana - ORU	Desenquadrar os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo SRU	Acompanhar a elaboração dos projetos de arquitetura e das especialidades		(A) Assegurar a concretização da elaboração de 6 projetos	0,167	(A)=N.º de projetos elaborados/N.º total de projetos; com limite de 1,2;	55%	
		Acompanhar as candidaturas submetidas a financiamento do PRR	16=0,3A+0,4B+0,3C	(B) Apresentar 2 candidaturas para financiamento ao PRR	0,5	(B)=N.º de candidaturas apresentadas/N.º de candidaturas previstas, com limite de 1,3;		
		Lançar os concursos de empreitada		(C) Lançar concursos de 2 empreitadas	1	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;		
	Gerir, monitorizar e acompanhar o "projeto Ilhas da Lomba"		Promover a aquisição dos prédios das ilhas		(A) Adquirir ou ter iniciado o processo expropriativo da totalidade dos prédios	1	(A) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	50%
			Lançar o concurso de empreitada	17 = 0,50A+0,30B+0,20C	(B) Lançar concursos de 1 empreitada	0	(B) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	
			Lançar o concurso de empreitada		(C) Assegurar a concretização da elaboração de 1 projeto	0	(C) assume o valor; 1, se cumprido; 0, caso contrário;	

Figura 14: Eixo 2 [E2] - ORU Campanhã- Estação e ORU Corujeira

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores Atual	Base de cálculo/ Métrica	Cumprimento do indicador anual	
Eixo 3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Assegurar a gestão patrimonial	Gerrir o cadastro de bens imóveis	I8=I A	(A) Atualizar o cadastro dos imóveis, com a informação disponível, assegurando obrigatoriamente, de modo continuado, a informação caracterizadora * de todos os objetos, estado de ocupação, arrendatário(s), renda e contatos (não cumulativo)	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	100%	
				(B) Lançamento de concurso de arrendamento dos imóveis, no prazo de 15 dias, a contar da data da sua disponibilização para concurso, comprovadas que estejam as adequadas condições para a sua utilização e um mínimo de habitações para concurso, definido pela unidade orgânica	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	103%	
	Rentabilizar os ativos	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações sob gestão da Porto Vivo, SRU	I9= 0,40A+0,30B+0,30C	(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo de apresentação das candidaturas	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	1,1	
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1		
		Promover e realizar concursos, de sub- arrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"	I10= 0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de subarrendamento dos imóveis do PCS, no prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do último contrato de arrendamento do lote de habitações para concurso	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	102%	
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo de apresentação das candidaturas	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"		
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	(C) N.º contratos celebrados / N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1		

Projeto/Plano	Objetivos	Atividade	Indicador	Falhos Anual	Índice de calculo técnica	Cumprimento do indicador anual
Eixo 3 Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Gerir o Programa Municipal "Ponto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento	111 = 0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) Gestão e encerramento de 1 concurso no Programa Porto com Sentido	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100%
				(B) Concluir a análise das candidaturas até 10 dias após a sua submissão	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Submeter a candidatura ao PVAI do mês seguinte à conclusão da análise, com o resultado da vistoria técnica	(C) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(D) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 10 dias após a adjudicação	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	112 = 0,25A+0,25B+0,25C+0,25D	(A) Gestão do concurso no Programa Porto com Sentido	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100%	
			(B) Concluir a análise das candidaturas até 20 dias após a sua submissão	(B) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		
			(C) Submeter a candidatura ao PAAP a cada 3 candidaturas ou 60 dias seguintes à conclusão da análise	(C) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		
	Desenvolver de instrumentos inovadores de novas áreas de negócio	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam avançar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a atração de população para o Porto	113 = 1*A	(D) Garantir a celebração do contrato de promessa de arrendamento até 10 dias após a adjudicação	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100%
				(A) Criação e desenvolvimentos 1 instrumentos inovadores que permitam a avançar a reabilitação urbana e/ou arrendamento acessível	(A) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Figura 15: Eixo 3 [E3] – Habitação para Rendas Acessíveis

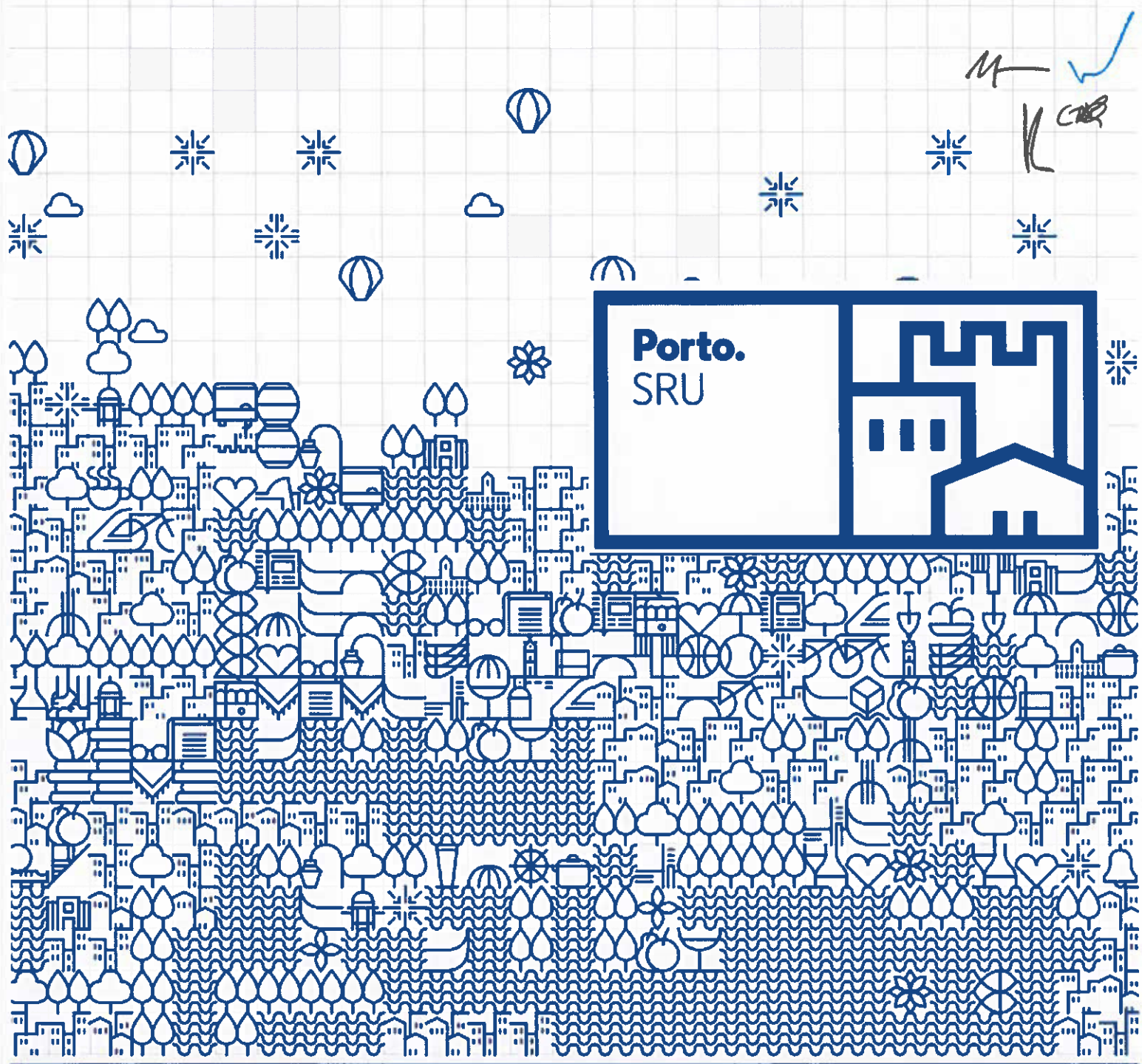
Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores Anual	Base de cálculo/Métrica	Cumprimento do indicador anual	
E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade	Assegurar o atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito" através gestão do Gabinete 1º Direito	Atendimento integrado multicanal	I14 = 0,20A+0,2 0B+0,20C+ 0,20D+0,2 OE	(A) Assegurar o atendimento telefónico de todas as chamadas	0,824	(A) N.º chamada atendidas/Nº total chamadas	92%
				(B) Assegurar a resposta às solicitações do simulador em 24H	1	(B) N.º contatos submetidos/Nº total respostas em 24H	
				(C) Assegurar tempo médio de espera do Atendimento Presencial inferior a 5 minutos	0,789	(C) Σ tempos de espera/total atendimentos	
				(D) Disponibilizar 4 novos serviços	1	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	
				(E) Taxa de reclamações inferior a 5%	1	(E) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	
	Apoiar proprietários de ilhas e beneficiários diretos na obtenção de financiamento através do apoio "1º Direito"	Análise, instrução e submissão de candidaturas ao "1º Direito" solicitadas por proprietários de ilhas e beneficiários diretos Acompanhamento da execução física e financeira de candidaturas aprovadas ao abrigo do "1º Direito"	I15 = 0,25A+0,2 5B+0,25C+ 0,25D	(A) Assegurar a realização do 2º atendimento (reunião técnica) numa semana	1	(A) Nº de reuniões de 2º atendimento realizadas numa semana/Nº de reuniões de 2º atendimento a realizar	100%
				(B) Assegurar os levantamentos espaciais e sociais	1	(B) Nº de levantamento realizados/ Nº de levantamentos solicitados	
				(C) Preparar as candidaturas ao programa 1º Direito, com viabilidade, que sejam solicitadas	1	(C) Número de candidaturas preparadas / Nº de solicitações de candidatura	
				(D) Produzir os relatórios trimestrais de apresentação ao IHRU	1	(D) Assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário"	

Figura 16: Eixo 4 [E4] – Projeto "Ilhas" da Cidade

De modo resumido, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no ano de 2023, é de “Boa”, 75,248, conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 12: Performance da Sociedade para a concretização dos indicadores no ano de 2023

Eixo do Plano		I_i	Indicador P_i	Anual	
Eixo 1	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar	15	I_1	4	2,167
	Executar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		I_2	7	1,7
	Implementar o Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade		I_3	4	1,2
Eixo 2	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU de Campanhã -Estação	35	I_4	10	6,875
	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU da Corujeira		I_5	10	5,5
	Desencadear os procedimentos necessários no que concerne a reabilitação das unidades patrimoniais relativas ao aumento do capital social da empresa Porto Vivo, SRU		I_6	10	5,5
	Gerir, monitorizar e acompanhar o “Projeto Ilhas da Lomba”		I_7	5	2,5
Eixo 3	Gerir o cadastro de bens imóveis	35	I_8	4	4
	Promover e realizar concursos, de arrendamento das habitações propriedade ou sob gestão da Porto Vivo, SRU		I_9	7,5	7,725
	Promover e realizar concursos de sub-arrendamento, no âmbito do Programa “Porto com Sentido”		I_{10}	7,5	7,662
	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento		I_{11}	1	1
	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento		I_{12}	7	7
Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam alavancar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a <u>atração de população para o Porto</u>	I_{13}	8	8		
Eixo 4	Assegurar o atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do “1º Direito” através gestão do Gabinete 1º Direito	15	I_{14}	7,5	6,919
	Apoiar proprietários de ilhas e beneficiários diretos na obtenção de financiamento através do apoio “1º Direito”		I_{15}	7,5	7,5
		100		100	75,248



03.

OUTRAS INFORMAÇÕES

✓
M
CDB
K

1. Balanço Social a 31 de dezembro de 2023

Os objetivos operacionais definidos para o ano de 2023 foram, na sua maioria atingidos, contribuindo assim para a prossecução da missão da empresa, estabelecendo-se um conjunto de estratégias de Gestão de Pessoas, durante o seu ciclo de permanência na empresa, com a finalidade de promover e desenvolver o capital humano. Tendo-se iniciado em 2021 a aposta na gestão equilibrada dos recursos humanos da empresa, a fim de se proporcionar condições de trabalho que favoreçam um bom desempenho e o cumprimento dos objetivos e o desenvolvimento das competências a que a Porto Vivo, SRU se tinha proposto, o ano de 2023 refletiu um amadurecimento da cultura organizacional, com a implementação de novos modelos de trabalho.

Com o objetivo de se prestar um serviço de excelência, dando resposta aos crescentes desafios na área da reabilitação urbana e do investimento resultante da execução do PRR, durante o ano de 2023, verificou-se a necessidade de se reorganizar a estrutura organizacional através do reforço de novos colaboradores e unidades orgânicas.

1.1 Relação jurídica de trabalho

A 31 de dezembro de 2023, além do Conselho de Administração, composto por um Presidente, uma Vice-Presidente com funções executivas e um Vogal, a Porto Vivo, SRU apresenta 42 colaboradores, distribuídos de acordo com o seguinte quadro de pessoal:

Tabela 13: Quadro de pessoal por área

Área de Especialidade	31/12/2023
Direção Geral de Habitação	11
Direção Geral de Operações	13
Direção Geral Jurídico-Administrativa	11
Direção Financeira	4
Assessoria ao Conselho de Administração	2
Comunicação	1

M
✓
OK
L

1.1.1 Movimentos no quadro de pessoal

Tomando como referência a totalidade de pessoas que integravam o quadro de pessoal da empresa no final do ano anterior, durante o ano de 2023 ocorreram 3 saídas (1 por caducidade do contrato, 1 por acordo, 1 cessação de acordo de interesse público) e 7 entradas (5 correspondem a novas admissões para reforçar equipas de trabalho e 2 por acordo de cedência de interesse público). Foram ainda convertidos três contratos a termo em contratos por tempo indeterminado.

Tabela 14: Movimentos no quadro de pessoal

Movimentos	2023	H	M
(1) N.º de Colaboradores no início do período	38	16	22
Acordo de Cedência de Interesse Público	7	2	5
A termo	4	2	2
Sem termo	27	12	15
(2) Entradas	10	3	7
Acordo de Cedência de Interesse Público	2	1	1
A termo	4	1	3
Sem termo	4	1	3
(3) Saídas	6	1	5
Acordo de Cedência de Interesse Público	1	0	1
A termo	4	1	3
Sem termo	1	0	1
(4) N.º de Colaboradores no fim do período	42	18	24
Acordo de Cedência de Interesse Público	8	3	5
A termo	4	2	2
Sem termo	30	13	17

Tabela 15: Movimentos no quadro de pessoal

7 novas entradas	3 saídas
Acordo de Cedência de Interesse Público: 2 (1 – área de operações) (1 – área jurídico-administrativa)	Acordo de Cedência de Interesse Público: 1 (1 – área de operações)
A termo: 4 (3 – área de habitação) (1 – área de operações)	A termo: 1 (1 - área de habitação)
Sem termo: 1 (1 – área de habitação)	Sem termo: 1 (1 - área de habitação)

1.1.2 Vínculo Laboral

Em termos de vínculo contratual, os trabalhadores estão distribuídos por quatro grupos, mantendo-se a maior parte integrada no grupo de contrato sem termo.

Tabela 16: Quadro de pessoal por vínculo

Tipo de Vínculo	31/12/2023
Contrato Sem Termo	30
Contrato a Termo	3
Comissão de Serviço Externa	1
Cedência de Interesse Público/Ocasional	8

1.1.3 Habilitações Literárias

A Porto Vivo, SRU, tem, na sua maioria, trabalhadores com habilitações académicas de nível superior, o que corresponde a uma percentagem 90%, sendo os restantes 10% distribuídos por outros níveis de escolaridade.

M
✓
cat
K

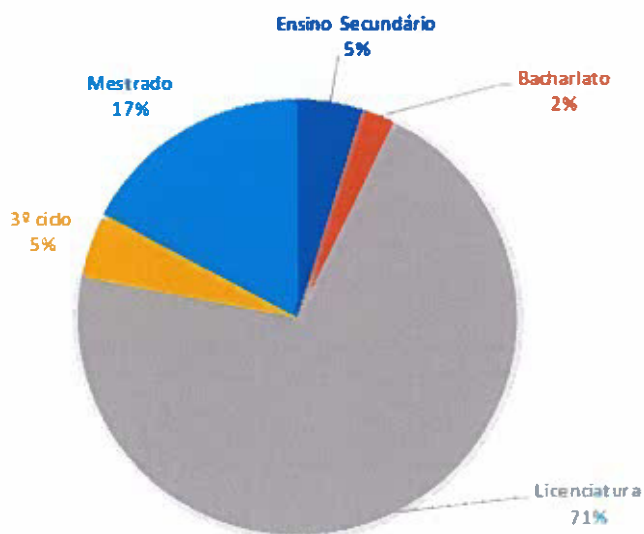


Gráfico 8: Habilitações literárias

1.1.4 Distribuição por idade

Verifica-se que a média etária dos trabalhadores está situada entre os 41-50 anos, com 44% dos trabalhadores.

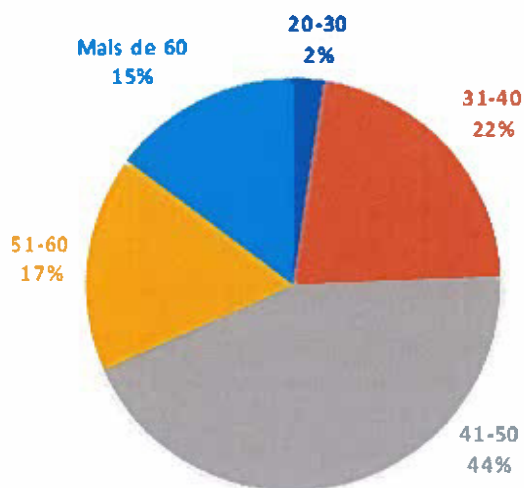


Gráfico 9: Distribuição por idade

✓
M
GAS
K

1.1.5 Distribuição por género

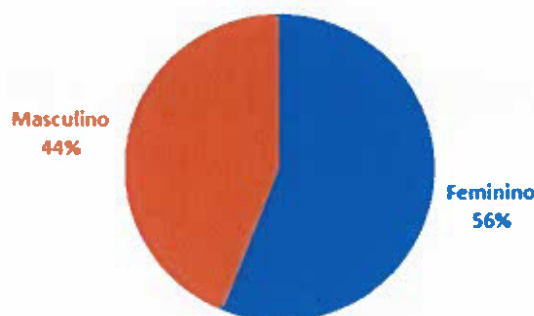


Gráfico 10: Distribuição por género

A representatividade de género, considerando homens e mulheres, tende ao longo dos últimos anos a encontrar um equilíbrio, quer para as carreiras técnicas quer para as carreiras de dirigentes. A Porto Vivo, SRU, não faz distinção salarial para os mesmos níveis de competências e responsabilidade.

A Porto Vivo, SRU, está empenhada em refletir a diversidade da sociedade portuguesa na sua equipa, pelo que incentiva a candidatura de todas as pessoas, independentemente da sua origem.

1.2 Taxa Absentismo

A taxa de absentismo registada em 2023 é de 10% e diz respeito ao conjunto de faltas registadas em 2023, excluindo os dias de férias. A percentagem mais elevada, representa-se pelas baixas médicas e licenças de parentalidade.

1.3 Formação

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 formativos, 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 e as necessidades previamente identificadas. A qualificação dos recursos humanos é uma das apostas que se tem vindo a desenvolver, garantindo colaboradores mais qualificados para o exercício das tarefas e das funções que lhes estão atribuídas.

M
✓
CR
K

Das 25 ações genéricas que estavam previstas, realizaram-se 24 ações de formação, o que representou cerca de 861,5 horas de formação.

Tabela 17: Formação

Temas	Horas
Arquitetura e Urbanismo	212
Ciências Sociais e Comportamentais	14
Comunicação e Marketing	16
Construção	4
Contabilidade e fiscalidade	94
Desenvolvimento Pessoal	14
Direito	284,5
Enquadramento na empresa	40
Informática na ótica do utilizador	44
Línguas e literaturas estrangeiras	125
Secretariado e Trabalho Administrativo	14
Total	861,5

1.4 Valorizações Salariais

Relativamente ao nível remuneratório dos colaboradores da Porto Vivo, SRU, comparando com o ano de 2022, verificaram-se algumas atualizações, por aplicação das medidas de valorização salarial, decorrentes do Decreto-Lei n.º 84-F/2022, de 16 de dezembro, e das medidas de atualização salarial intercalar do valor das remunerações da Administração Pública, decorrentes do Decreto-Lei n.º 26.

1.5 Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

No final do ano de referência deste relatório a Porto Vivo, SRU, não apresentava quaisquer dívidas em mora à Segurança Social ou à Administração Fiscal.

1.6 Cobertura de Risco

O Conselho de Administração procede ao acompanhamento e avaliação permanente da evolução financeira e operacional, emitindo relatórios trimestrais de atividade e execução financeira, que são enviados ao Acionista.

Encontra-se, similarmente, em vigor o “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PPRGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração em 17 de agosto de 2016 (cf. Ata n.º 1016).

1.7 Eventos Subsequentes

Informa-se que, após o término do exercício e até à presente data, não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e/ou divulgação nas contas do exercício, ficando estas autorizadas para emissão em 24 de abril de 2024.

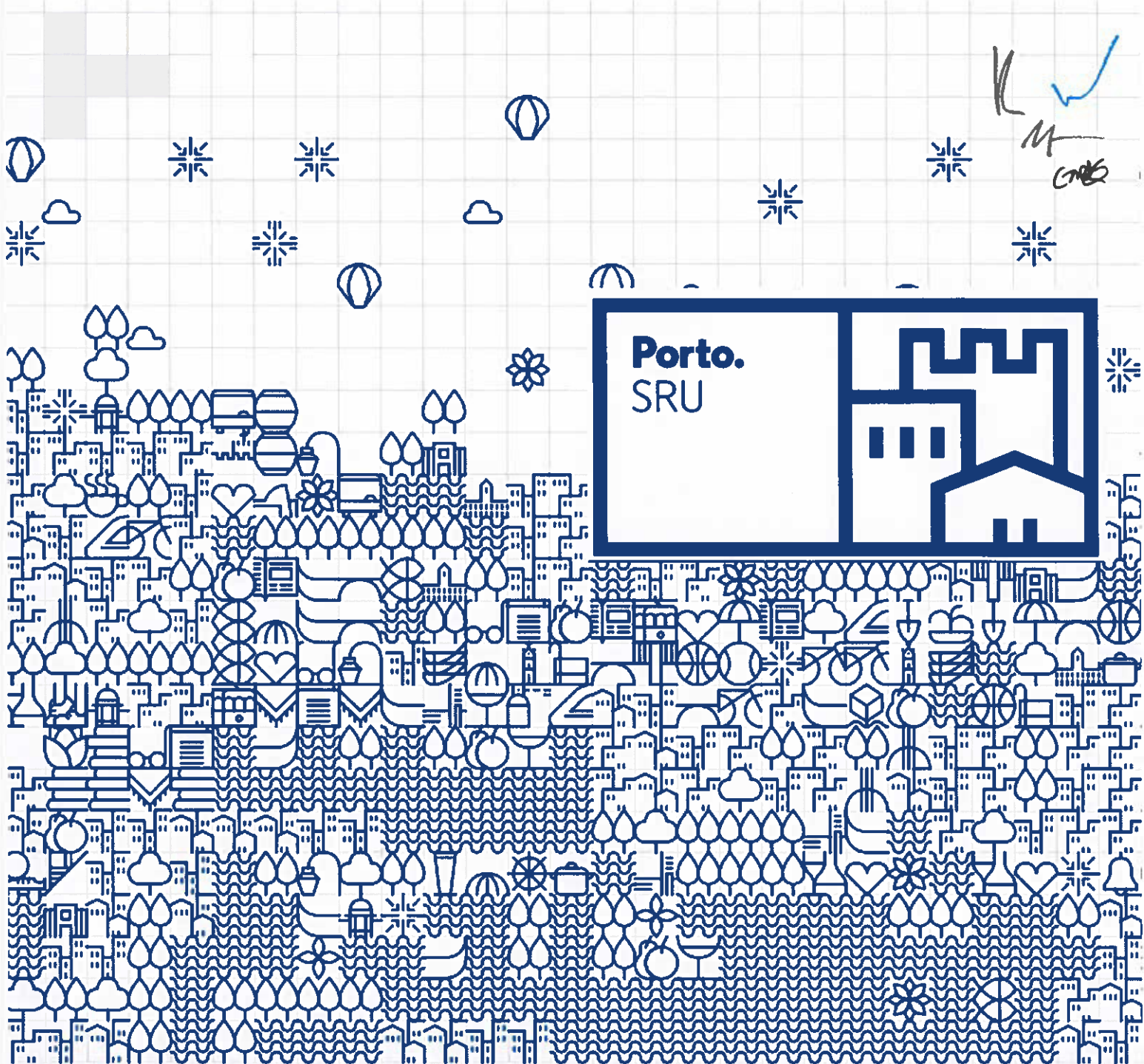
1.8 Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que, do Resultado Líquido apurado no período de 2023, positivo no valor de 1.163.324,21 € (um milhão, cento e sessenta e três mil, trezentos e vinte e quatro euros e vinte e um cêntimos), 5% seja transferido para Reservas Legais, correspondente a 58.166,21€ (cinquenta e oito mil, cento e sessenta e seis euros e vinte e um cêntimos), sendo que o restante, 1.105.158,00€ (um milhão, cento e cinco mil, cento e cinquenta e oito euros), seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

Nos termos da alínea f) do n.º 5 do artigo 66.º do CSC, esta proposta visa o reforço dos capitais próprios da empresa e, conseqüentemente, o aumento da sua autonomia financeira.

1.9 Informações Previstas no artigo 447.º do CSC

Sendo a Sociedade detida a 100% pelo Município do Porto, durante o ano de 2023, nenhum dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização, ou das pessoas mencionadas no ponto 2 do artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais, detiveram qualquer ação ou obrigação da Sociedade.



Porto.
SRU



04.

RELATÓRIO DE CONTAS

2023

1. Sumário

O presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU no exercício 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.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível da execução orçamental, considerando o aprovado nas diversas alterações orçamentais efetuadas ao longo do ano. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do ativo em 8,76M€ • Aumento do património líquido em 8,51M€ • Aumento do passivo em 0,25M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 20% • Acréscimo dos gastos em 33% • Apresentação de um resultado positivo de 1,16M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 77% das receitas previstas • Execução de 78% das despesas orçamentadas • Aplicação de saldos de 2022 no valor de 3,32M€

Figura 17: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 2M€ referente à comparticipação financeira do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado;
- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 1,31M€, enquanto entidade gestora das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, bem como no âmbito das 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 2,05M€ a uma amortização adicional;
- O reembolso, por parte do IHRU, do valor de 9,90M€ referente a parte das despesas suportadas com a aquisição de imóveis, e cujo processo para afetação ao Programa 1.º Direito está integrado no

financiamento pelo PRR, bem como o reconhecimento do total de 0,13M€ como rendimento do ano;

- 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, bem como da multa contratual aplicada por incumprimento de prazos entre julho e dezembro de 2023;
- O reconhecimento de imparidades no total de 0,45M€ referentes aos imóveis adquiridos com financiamento PRR, tendo em consideração a diferença entre o valor da avaliação efetuada antes da respetiva aquisição e o valor contabilístico após a mesma, justificada, principalmente, pelo pagamento de impostos (IMT e Imposto de Selo);
- O tratamento contabilístico de impostos diferidos, tendo em consideração o seguinte:
 - O apuramento do imposto recuperável em períodos futuros pelo reconhecimento, em 2023, de perdas por imparidade associadas a imóveis classificados em Ativos Não Correntes;
 - O reconhecimento como dívida do imposto a pagar em períodos futuros no seguimento das participações recebidas no âmbito da execução das candidaturas do PRR;
 - O apuramento do imposto a recuperar em períodos futuros dado os prejuízos fiscais acumulados à data e dedutíveis, assumindo-se a obtenção de resultados positivos futuros.

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.

2. Situação Patrimonial

No final de 2023 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2022, uma variação positiva de 8,76M€, devida, sobretudo, (i) ao incremento do Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação urbana durante este exercício, (ii) ao aumento do património líquido por força do resultado líquido apurado e das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução do PRR.

✓
M
OB
K

Tabela 18: Balanço Sintético

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo	30 138 746,02	21 377 834,06	8 760 911,96	40,98%
Património Líquido	19 035 905,72	10 522 082,36	8 513 823,36	80,91%
Passivo	11 102 840,30	10 855 751,70	247 088,60	2,28%
Património Líquido e Passivo	30 138 746,02	21 377 834,06	8 760 911,96	40,98%

unidade: euros

2.1 Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2022 de 8,76M€, apresentando este, no final de 2023, um saldo de 30,14M€, decomposto pelas rubricas apresentadas seguidamente.

Tabela 19: Ativo

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	23 117 847,48	8 762 543,57	14 355 303,91	163,83%
Ativo Corrente	7 020 898,54	12 615 290,49	-5 594 391,95	-44,35%
Total	30 138 746,02	21 377 834,06	8 760 911,96	40,98%

unidade: euros

2.1.1 Ativo Não Corrente

Com um total de 23,12M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 14,36M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2022, justificado, especialmente, pelas aquisições de imóveis, financiadas pelo PRR, que se destinam ao mercado de arrendamento, quer diretamente, quer através de um processo de reabilitação, conforme detalhe apresentado seguidamente.

Tabela 20: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	63 200,67	69 967,94	-6 762,27	-9,66%
Equipamento Básico	3026,59	2242,71	783,88	34,95%
Equipamento Administrativo	46 088,59	51 185,52	-5 096,93	-9,96%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	14 090,49	16 539,71	-2 449,22	-14,81%
Propriedades de Investimento	22 661 550,07	8 654 753,67	14 006 796,40	161,84%
Com processo de reabilitação concluído	15 046 118,41	6 959 571,06	8 086 547,35	116,19%
Fração A - Rua das Flores	600 172,39	586 417,51	13 754,88	2,35%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	490 854,10	499 358,42	-8 504,32	-1,70%
Frações A, Be D - Rua de Miragaia	218 289,70	222 069,68	-3 779,98	-1,70%
Frações Ae D - Rua Comércio do Porto	160 917,63	163 688,09	-2 770,46	-1,69%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	126 386,54	128 353,65	-1 967,11	-1,53%
Prédio Sítio na Rua Sá de Noronha	313 728,64	318 512,32	-4 783,68	-1,50%
Rua do Heroísmo, n.º 185	-	301 200,01	-301 200,01	-100,00%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	213 711,43	-	213 711,43	-
Fração sito na Rua Monte Alegre, n.º 185 2º andar	97 600,00	-	97 600,00	-
Fração sito na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	122 200,00	-	122 200,00	-
Fração sito na Rua Honório de Lima, n.º 18	267 278,47	-	267 278,47	-
Fração sito na Travessa da Pisca, n.º 120	221 921,24	-	221 921,24	-
Fração sito na Travessa do Regado n.º 108, 3º	219 501,70	-	219 501,70	-
Fração sito na Rua Francos - 2,3 - 419 2.º	281 446,46	-	281 446,46	-
Fração sito na Rua Diogo Botelho, n.º 137	238 997,65	-	238 997,65	-
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 327	258 300,67	-	258 300,67	-
Fração sito na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	195 743,40	-	195 743,40	-
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 530	245 166,66	-	245 166,66	-
Fração sito na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	202 282,27	-	202 282,27	-
Fração sito na Rua do Moreira, n.º 147	240 201,32	-	240 201,32	-
Fração sito na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	254 672,79	-	254 672,79	-
Fração sito na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	232 760,88	-	232 760,88	-
Fração sito na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	191 487,08	-	191 487,08	-
Fração sito na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	334 333,75	-	334 333,75	-
Fração sito na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Dr1 F1	236 955,63	-	236 955,63	-
Fração sito na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	256 730,88	-	256 730,88	-
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 2417	189 889,08	-	189 889,08	-
Fração sito na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	264 141,86	-	264 141,86	-
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	260 126,63	-	260 126,63	-
Fração sito na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	305 170,25	-	305 170,25	-
Fração sito na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	292 985,50	-	292 985,50	-
Fração sito na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	260 226,50	-	260 226,50	-
Programa de Reajustamento Definitivo - Morio da Se	7 251 937,31	4 739 971,38	2 511 965,93	53,00%
Operação A	418 128,87	457 02,21	-7 292,50	-1,60%
Operação B	3 213 15,42	3 78 78,56	-6 466,24	-1,70%
Operação C	639 912,75	650 24,81	-9 212,86	-1,57%
Operação D	2 579 019,77	-	2 579 019,77	-
Operação E1	570 142,77	579 38,27	-9 01,50	-1,56%
Operação E2	560 645,51	570 082,81	-9 437,30	-1,66%
Operação F	215 249,30	218 975,81	-3 727,24	-1,70%
Operação G	942 433,23	947 98,04	-6 488,25	-0,68%
Operação H	922 112,29	937 622,51	-5 410,20	-0,58%
Com processo de reabilitação em curso	7 615 431,66	1 695 182,61	5 920 249,05	349,24%
Prédio sito na Rua Vímara Peres, n.º 21 a 23	73 596,82	73 596,82	-	0,00%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	127 770,42	63 000,89	64 769,53	102,81%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	385 857,16	367 079,12	18 778,04	5,12%
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 Francisco n.º 757	1 437 516,38	-	1 437 516,38	-
Unidade de Intervenção da Lomba	2 278 588,76	992 006,40	1 286 582,36	129,69%
Prédio sito na Rua Nove de Abril n.º 628	1 330 493,98	-	1 330 493,98	-
Rua Matias de Albuquerque n.º 263	769 247,56	-	769 247,56	-
Rua do Heroísmo, n.º 185	314 639,47	-	314 639,47	-
Rua Antero de Quental, n.º 225	196 889,32	-	196 889,32	-
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	581 510,70	-	581 510,70	-
Prédios sítios na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	119 321,09	-	119 321,09	-
Ativos Intangíveis	64 866,05	35 100,82	29 765,23	84,80%
Ativos por Impostos Diferidos	324 639,77	-	324 639,77	-
Outros Ativos Financeiros	3 585,92	2 721,14	864,78	31,78%
Total	75 117 837,38	8 762 753,37	66 355 084,01	165,88%

unidade: euros

✓
M
C
K

Conforme é possível verificar 5,67M€ traduzem o valor dos imóveis adquiridos ao longo do ano para afetação direta ao mercado de arrendamento, sendo que 5,82M€ representam o valor dos imóveis adquiridos que serão alvo de um processo de reabilitação. Em ambos o caso, a Sociedade será reembolsada da totalidade ou de parte das despesas suportadas no âmbito da candidatura efetuada ao PRR, de acordo com o valor limite estipulado no respetivo contrato de comparticipação e a execução efetiva da intervenção.

De realçar ainda o peso, no Ativo não Corrente, da rubrica referente a Ativos por Impostos Diferidos, no total de 0,32M€, tendo em consideração (i) o total de 0,10M€ referente ao apuramento do imposto recuperável em períodos futuros pelo reconhecimento, em 2023, de perdas por imparidade associadas a imóveis classificados em Ativos Não Correntes (na medida em que o respetivo gasto não é aceite fiscalmente), bem como (ii) o total de 0,22M€ associado ao valor do imposto a recuperar em períodos futuros dado os prejuízos fiscais acumulados à data e dedutíveis, uma vez que é expectável que a Sociedade apresente, nos próximos períodos, resultados líquidos positivos, de acordo com o previsto nos Instrumentos de Gestão Previsional 2024 - 2028, aprovado pelo Conselho de Administração em 9 de novembro de 2023 e pela Assembleia Geral a 13 de novembro de 2023.

2.1.2 Ativo Corrente

O decréscimo de cerca 5,59M€ 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 da variação da rubrica associada a “Inventários”, justificada, principalmente, pela passagem para “Propriedades de Investimento” do valor dos imóveis pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, dada a finalização do respetivo processo de reabilitação e a entrada no mercado de arrendamento.

Tabela 21: Ativo Corrente

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Inventários	3 303 444,06	6 080 522,68	-2 777 078,62	-45,67%
Clientes, Contribuintes e Utentes	62 447,04	25 175,36	37 271,68	148,05%
Estado e Outros Entes Públicos	124 881,04	86 159,68	38 721,36	44,94%
Outras Contas a Receber	370 029,66	15 292,37	354 737,29	2319,70%
Diferimentos	21 526,21	53 542,64	-32 016,43	-59,80%
Caixa e Depósitos Bancários	3 138 570,53	6 354 597,76	-3 216 027,23	-50,61%
Total	7 070 898,54	12 615 290,49	-5 594 391,95	-44,33%

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela anterior, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, à rubrica associada a “Inventários”. As restantes rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a

M
✓
C2023
K

Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, (i) rendas por receber de arrendatários e subarrendatários e dívidas dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, no âmbito da penalização aplicada por força do incumprimento na conclusão do respetivo processo de reabilitação, (ii) pagamentos por conta de IRC e retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, (iii) dívidas da Autoridade Tributária e de Parceiros Privados, cuja reconhecimento da perda foi contabilizado, bem como, (iv) despesas suportadas em 2023 que serão reconhecidas como gastos ao longo do exercício de 2024 (com principal incidência para os seguros).

2.1.2.1 Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de dezembro de 2023 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,30M€, contribuindo, principalmente, para a variação negativa de 2,78M€ face ao registado no final do exercício de 2022, a passagem para “Propriedades de Investimento – Com processo de reabilitação em curso” do valor dos prédios sitos na Rua Senhora da Lapa, Antero de Quental e da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração o início do processo de reabilitação para afetação ao mercado de arrendamento.

Adicionalmente, releva ainda para a variação apresentada o valor associado à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, designadamente, dos Projeto 5 e 6, dada a conclusão dos respetivos processos de reabilitação e a entrada no mercado de arrendamento, conforme evidenciado na Tabela 20: Ativo Não Corrente.

Tabela 22: Inventários

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	-	117 994,37	-117 994,37	-100,00%
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	-100,00%
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 240 945,62	1 240 945,62	-	-
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	-	508 994,04	-508 994,04	-100,00%
Morro da Sé	1 983 428,22	3 936 703,15	-1 953 274,93	-49,62%
Residência de Estudantes	1 983 428,22	1 983 289,32	138,90	0,01%
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	-	1 953 413,83	-1 953 413,83	-100,00%
Total	3 305 414,06	6 080 522,68	-2 775 078,62	-45,67%

unidade: euros

2.1.2.2 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 3,14M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta

✓
M
CDB
K

um decréscimo de 3,22M€ 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 0,16M€ 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. Tendo em consideração a finalização desta intervenção no presente ano, esta verba será, assim, utilizada para efetuar uma amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, em 2024, valor que se encontra refletido no Passivo Corrente, designadamente, na rubrica de "Financiamentos Obtidos".

Tabela 23: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 605 741,89	3 200 571,22	-594 829,33	-18,59%
Fundos Alheios	233 938,79	131 770,73	102 168,06	77,53%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	155 472,69	876 703,98	-721 231,29	-82,27%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	143 417,16	2 145 551,83	-2 002 134,67	-93,32%
Total	3 138 570,53	6 354 597,76	-3 216 027,23	-50,61%

unidade: euros

2.2 Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,10M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2022 no valor de 0,25M€, explicado, principalmente, pelo aumento da rubrica referente a "Outras Contas a Pagar" do Passivo Não Corrente, de acordo com o evidenciado seguidamente.

Tabela 24: Passivo

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	9 559 947,51	7 749 814,25	1 810 133,26	23,36%
Passivo Corrente	1 542 892,79	3 105 937,45	-1 563 044,66	-50,32%
Total	11 102 840,30	10 855 751,70	247 088,60	2,28%

unidade: euros

M ✓
CAC
K

2.2.1 Passivo não Corrente

Com um saldo de 9,56M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 5,50M€ 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” é 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 2,65M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas participações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como subsídio está a ser efetuado à razão das depreciações, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as 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 sub-arrendatários e arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 25: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	5 500 000,00	6 220 000,00	-720 000,00	-11,58%
Diferimentos	1 410 000,00	1 410 000,00	-	-
Outras Contas a Pagar	2 649 947,51	119 814,25	2 530 133,26	2111,71%
Total	9 559 947,51	7 749 814,25	1 810 133,26	23,36%

unidade: euros

2.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,54M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma diminuição de 1,56M€ face ao verificado no final do exercício de 2022, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada (0,36M€) a efetuar em março de 2024 e a extraordinária (0,36M€) a realizar previsivelmente em junho de 2024 no âmbito do Desembolso IHRU/BEI;
- ii. A rubrica de “Outras Contas a Pagar”, no total de 0,30M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a 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 0,23M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,18M€ referente à diferença entre o subsídio à exploração recebido no âmbito das competências delegadas através do Contrato Programa celebrado com o Município do Porto e o total das despesas suportadas com as atividades associadas, montante este que será liquidado no exercício de 2024.

Tabela 26: Passivo Corrente

Rubrica	31.12.2023	31.12.2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Fornecedores	156 020,03	40 322,02	115 698,01	286,94%
Estado e Outros Entes Públicos	131 947,94	120 641,66	11 306,28	9,37%
Financiamentos Obtidos	720 000,00	2 500 000,00	-1 780 000,00	-71,20%
Fornecedores de Investimentos	-	34 481,82	-34 481,82	-100,00%
Outras Contas a Pagar	301 639,31	339 545,91	-37 906,60	-11,16%
Diferimentos	233 285,51	70 946,04	162 339,47	228,82%
Total	1 542 892,79	3 105 957,45	-1 563 044,66	-50,32%

unidade: euros

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

- i. O total registado nas contas de “Fornecedores” cujo pagamento não foi efetuado até 31 dezembro 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 0,13M€ a pagar ao Estado associado, essencialmente, ao Imposto Apurado no ano de 2023.

3 Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado a 31 de dezembro de 2023, no valor positivo de 1,16M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambos face ao registado no período de 2022. Deste modo, se no caso dos rendimentos a variação de 19,92% 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 “Outros Rendimentos” (que inclui o valor do subsídio



reconhecido no âmbito das participações recebidas pela execução do PRR), relativamente aos gastos, o aumento de 32,52% reflete, maioritariamente, o acréscimo das rubricas de “Gastos com Pessoal”, “Imparidade de Investimentos Depreciáveis”, bem como de “Juros e Gastos Similares Suportados”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

De relevar ainda o Imposto sobre o Rendimento do Período, no valor positivo de 0,22M€, que contribui para o aumento do resultado positivo, tendo em consideração o imposto diferido apurado no total positivo de 0,35M€, de acordo com o explicado no respetivo ponto.

Tabela 27: Demonstração dos Resultados¹

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendimentos	6 799 845,43	5 670 397,10	1 129 448,33	19,92%
Impostos, Contribuições e Taxas	-	289,40	-289,40	-100,00%
Vendas	-	470 000,00	-470 000,00	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	2 141 577,00	1 203 696,50	937 880,50	77,92%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	3 305 593,71	3 036 518,21	269 075,50	8,86%
Variação nos Inventários da Produção	2 777 078,62	-68 809,19	-2 708 269,43	3935,91%
Trabalhos para a Própria Entidade	3 463 143,13	817 864,22	2 645 278,91	323,44%
Aumentos de Justo Valor	211,30	-	211,30	-
Outros Rendimentos	666 398,91	209 246,52	457 152,39	218,48%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	-	1 591,44	-1 591,44	-
Gastos	5 858 929,16	4 421 007,39	1 559 479,74	32,52%
Fornecimentos e Serviços Externos	3 060 365,35	2 611 663,55	448 701,80	17,18%
Gastos com o Pessoal	1 618 003,68	1 247 795,55	370 208,13	29,67%
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)	36 026,73	150 931,72	-114 904,99	-76,13%
Imparidades de Investimentos não Depreciáveis/Amortizáveis	8 766,57	-	8 766,57	-
Reduções de Valor	-	295,83	-295,83	-100,00%
Outros Gastos	222 527,60	82 149,20	140 378,40	170,88%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	196 674,31	175 206,31	21 468,00	12,25%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis / Amortizáveis (perdas)	450 395,42	80 771,40	369 624,02	457,62%
Juros e Gastos Similares Suportados	266 169,50	72 193,83	193 975,67	268,69%
Imposto sobre rendimento do período	222 407,94	100 849,97	121 557,97	120,53%
Resultado Líquido	1 163 324,21	1 148 539,71	14 784,47	1,29%

unidade: euros

3.1 Rendimentos

3.1.1 Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 2,14M€, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto

¹ Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será dado destaque autónomo à rubrica de “Aumentos de Justos Valor”, no entanto, esta traduz o rendimento obtido com investimentos financeiros.

é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis (1,17M€), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato Administrativo, através do qual a Porto Vivo, SRU é encarregue da conservação e reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível (0,97M€), e cuja execução em 2023 foi de cerca 56% do contratualizado, por força do atraso nos procedimentos face ao inicialmente previsto.

Tabela 28: Prestações de Serviços

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	269 742,52	196 802,90	72 939,62	37,06%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	17 188,80	17 188,80	-	-
Frações Be D - Rua de Miragaia	8 378,76	8 378,76	-	-
Fração D - Rua Comércio do Porto	4 848,00	4 848,00	-	-
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	12 021,60	-	12 021,60	-
Imóveis - Rua do Heroísmo	11 861,20	11 979,60	118,40	-0,99%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	498,81	184,08	314,73	170,97%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	10,58	-	10,58	-
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	46,02	-	46,02	-
Imóveis Lomba	50 590,70	-	50 590,70	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	164 298,05	154 223,66	10 074,39	6,53%
Operação A	15 274,08	15 274,08	-	-
Operação B	5 966,76	5 966,76	-	-
Operação C	14 477,28	14 477,28	-	-
Operação D	12 011,79	-	12 011,79	-
Operação E1	14 096,88	14 096,88	-	-
Operação E2	24 206,88	23 688,88	518,00	2,19%
Operação F	6 869,40	6 869,40	-	-
Operação G	28 892,43	30 190,98	-1 298,55	-4,30%
Operação H	42 502,55	43 659,40	-1 156,85	-2,65%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	638 728,44	467 151,18	171 577,26	36,73%
Gestão de Imóveis do Município do Porto	262 440,51	200 475,67	61 964,84	30,91%
Projeto AIIA	-	112 902,76	-112 902,76	-100,00%
Contrato de Mandato	970 665,53	226 363,99	744 301,54	328,81%
Total	2 141 577,00	1 205 696,50	935 880,50	77,92%

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 1,31M€ 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 2,00M€ referente às transferências correntes devidas e estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IHRU.

M ✓
Calk
K

3.1.3 Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de “Variação nos Inventários da Produção”, que contabilizou o saldo negativo de 2,78M€, reflete os gastos suportados ao longo do exercício de 2023 com o processo de reabilitação de prédios sítos na Rua Senhora da Lapa, 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 os respetivos processos de reabilitação, tendo em consideração a passagem para a conta de “Propriedades de Investimento”. Para esta rubrica, designadamente, para a sub-rubrica de “Propriedades de Investimento em Curso” transitou ainda o valor do imóvel sito na Rua Antero de Quental, dado o objetivo de afetação ao mercado de arrendamento, conforme apresentado na Tabela 20: Ativo Não Corrente.

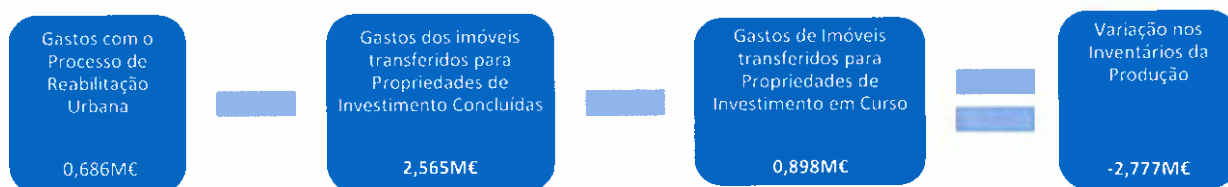


Figura 18: Variação nos Inventários da Produção

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 0,35M€ associado ao valor das frações resultantes do processo de reabilitação dos projetos 5 e 6 da Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a respetiva entrada no mercado de arrendamento, bem como do valor do prédio correspondente à parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto e dos prédios sítos na Rua Senhora da Lapa e na Rua Antero de Quental.

3.1.5 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,67M€, traduz um acréscimo face ao verificado a 31 de dezembro de 2022 de 0,46M€, tendo em consideração, principalmente:

- i. O reconhecimento como rendimento (ainda que com o registo de uma imparidade, conforme evidenciado no ponto 3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas) do valor de 0,12M€

referente à penalização aplicada ao Parceiro Privado do processo de reabilitação da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual por parte deste;

- ii. A penalização, no total de 0,14M€, aplicada ao Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, nos termos da prorrogação de prazo para conclusão da operação;
- iii. A renda obtida com a ocupação da fração do prédio sito na Rua das Flores;
- iv. Os subsídios reconhecidos associados às comparticipações recebidas do IHRU referentes aos imóveis adquiridos que entraram diretamente no mercado de arrendamento, no âmbito da execução do PRR, e no valor de 0,13M€, na proporção das respetivas depreciações contabilizadas.

Tabela 29: Outros Rendimentos

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	231 742,50	91 504,80	140 237,70	153,26%
Fração A - Rua das Flores	135 000,00	24 528,00	110 472,00	450,39%
Frações A - Rua Comércio do Porto	223,62	2 683,44	-2 459,82	-91,67%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	5 378,40	5 378,40	-	-
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	3 360,00	-	3 360,00	-
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	16 867,56	-	16 867,56	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	70 912,92	58 914,96	11 997,96	20,36%
Operação A	6 300,00	6 300,00	-	-
Operação B	10 756,92	10 756,93	-0,01	-
Operação C	9 240,00	3 850,00	5 390,00	-
Operação E1	11 427,72	11 427,72	-	-
Operação E2	14 034,48	14 034,50	-0,02	-
Operação F	2 539,20	2 539,20	-	-
Operação G	16 614,60	10 006,61	6 607,99	66,04%
Sinistros	6 967,22	-	6 967,22	-
Correções Relativas a Períodos Anteriores	135 461,40	37 386,48	98 074,92	262,33%
Indemnizações D. João I	137 000,00	-	137 000,00	-
Protocolos - MIPIM	-	72 200,00	-72 200,00	-100,00%
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	131 503,45	-	131 503,45	-
Outros Rendimentos	23 724,34	8 155,24	15 569,10	190,91%
Total	666 398,91	209 246,57	457 152,34	218,40%

unidade: euros

M ✓
Cada
K

3.2 Gastos

3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 3,06M€, 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.

M
G
K

Tabela 30: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	2023				2022				Variações Contábeis Estruturais			
	Dimensãoção de Benefícios	%	Variação da Produção	Produção de serviços	Capacidade Estrutural	Dimensãoção de Benefícios	%	Variação da Produção	Produção de serviços	Capacidade Estrutural	Valor	%
Subcontratos	677 715,97	22%	677 715,97			989 368,62	38%	989 368,62				
Serviços Especializados	1 435 109,78	47%	8 662,20	934 845,00	491 607,58	948 794,66	36%	11 712,12	309 991,63	627 080,91	135 478,33	-22%
Trabalhos Especializados	787 948,53	26%	7 346,10	500 766,62	279 835,81	485 367,59	19%	10 561,96	21 850,00	452 955,63	-173 119,82	-38%
Publicidade	38 672,85	1%			38 672,85	43 384,12	2%	161,75	16 591,01	26 631,36	12 041,49	45%
Vigilância e Segurança	1 199,31	0%			1 199,31	29 904,76	1%		75 854,96	29 904,76	-28 705,45	-96%
Honorários	25 844,94	1%	1 316,10		25 844,94	1 097 500,21	4%			33 895,25	-8 050,31	-24%
Comissões	12 300,00	0%			12 300,00						12 300,00	
Conservação e Reparação	553 544,18	18%		433 985,94	119 558,24	273 290,65	10%	988,41	195 695,66	76 606,58	42 951,66	56%
Outros Serviços Especializados	15 899,97	1%	92,44		15 507,53	7 087,33	0%			7 087,33	8 420,20	119%
Materiais de Consumo	40 236,06	1%		58,45	40 177,61	53 032,77	2%		5 644,73	45 388,04	5 210,43	-11%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	391,12	0%		13,45	377,67	105,25	0%			105,25	272,42	259%
Livros e Documentação Técnica	564,86	0%			564,86	64,95	0%			64,95	499,91	770%
Material de Escritório	2 854,87	0%			2 854,87	3 369,10	0%			3 369,10	-514,23	-15%
Artigos p/ Orla e de Publicidade e Divulgação	240,00	0%			240,00	3 625,49	0%			779,09	-539,09	-69%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	45,30	0%			45,30	4,95	0%			4,95	40,35	
Medicamentos e artigos para a saúde	152,38	0%		45,00	152,38	154,90	0%			154,90	-2,52	-2%
Outros	35 987,53	1%			35 942,53	43 808,13	2%			40 909,80	-4 967,27	-12%
Energia e Fluidos	13 131,38	0%			13 131,38	11 090,76	0%			11 090,76	2 040,62	18%
Electricidade	4 872,21	0%			4 872,21	4 121,96	0%			4 121,96	750,25	18%
Combustíveis e Lubrificantes	6 069,62	0%			6 069,62	5 059,85	0%			5 059,85	1 009,77	20%
Água	2 189,55	0%			2 189,55	1 908,95	0%			1 908,95	280,60	15%
Deslocações, Estadas e Transportes	12 100,33	0%			12 100,33	9 460,92	0%			9 460,92	2 639,41	28%
Deslocações e Estadas	10 706,98	0%			10 706,98	8 619,74	0%			8 619,74	2 087,24	24%
Outros	1 393,35	0%			1 393,35	841,18	0%			841,18	552,17	66%
Serviços Diversos	882 071,83	29%		672 641,40	209 430,43	601 925,82	23%	5 734,05	485 716,57	110 475,20	98 955,23	90%
Rendas e Aluguers	804 700,36	26%		672 641,40	132 058,96	520 012,55	20%			52 861,37	79 197,59	150%
Comunicação	39 632,89	1%			39 632,89	23 571,03	1%			925,39	16 987,25	75%
Seguros	8 954,00	0%			8 954,00	8 577,79	0%			8 577,79	376,21	4%
Contencioso e Notariado	4 670,90	0%			4 670,90	4 896,48	0%			4 896,48	-225,58	-5%
Despesas de Representação	1 996,26	0%			1 996,26	1 305,24	0%			440,00	1 131,02	131%
Limpeza Higiene e Conforto	20 048,50	1%			20 048,50	22 630,03	1%			22 630,03	-2 581,53	-11%
Outros Serviços	2 068,92	0%			2 068,92	20 932,70	1%	5 734,05	17 200,00	-2 001,35	4 070,27	-203%
TOTAL	3 860 365,35	100%	696 378,17	1 607 341,55	664 472,33	2 611 663,53	100%	1 808 814,77	881 529,95	485 994,85	67 086,38	-5%

unidade euros



De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado a 31 de dezembro de 2023, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,45M€ dos FSE suportados, sendo que do total de 3,06M€ registado, 0,69M€ correspondem a encargos suportados com o processo de reabilitação urbana e 1,61M€ representam gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo, bem como à entrega das rendas cobradas afetas ao programa Porto com Sentido, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,77M€, conclui-se por uma diminuição das despesas desta natureza em cerca de 0,04M€, com principal destaque para a inerente à rubrica de “Organização de Eventos²”, tendo em consideração a participação da Sociedade no ano de 2022 no MIPIM.

3.2.2 Gastos com o Pessoal

No final de 2023 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 42 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de cinco 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 edificado;
- iv. A cessação de um contrato de trabalho com um técnico superior, por mútuo acordo;
- v. A contratação de um assistente técnico para integrar o Gabinete de Atendimento Integrado;
- vi. A não renovação do contrato de trabalho a termo celebrado com um técnico superior afeto ao Gabinete de Atendimento Integrado;
- vii. A contratação da Diretora Jurídico-Administrativa, no âmbito da reformulação do organograma da Sociedade, através da celebração de um acordo de cedência com o Município do Porto.

² Incluída na rubrica de “Trabalhos Especializados”.

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2022, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,37M€, justificado pelas admissões acima mencionadas, pela indemnização paga pela cessação do contrato de trabalho evidenciada no ponto iv, bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais objeto de apreciação e implementação em 2022 e 2023 face ao acréscimo de atividade e de responsabilidade dos trabalhadores da Sociedade e à legislação aplicável, conforme apresentado no quadro seguinte.

Tabela 31: Gastos com o Pessoal

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Remunerações	1 241 879,00	983 990,54	257 888,46	26,21%
Indemnizações	33 629,28	-	33 629,28	-
Encargos Sobre Remunerações	283 827,95	215 424,38	68 403,57	31,75%
Seguros	35 587,28	26 726,05	8 861,23	33,16%
Outros	23 080,17	21 654,58	1 425,59	6,58%
Total	1 618 003,68	1 247 795,55	370 208,13	29,67%

unidade: euros

3.2.3 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)

Para o valor de 0,04M€ contabilizado em Imparidades de Dívidas a Receber contribui, maioritariamente, o valor de 0,03M€ referente ao valor da indemnização decretada pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto no âmbito do processo instaurado pela Porto Vivo, SRU ao Parceiro Privado da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual, tendo em consideração que, não obstante a respetiva sentença, é entendimento que a probabilidade de incobrabilidade desta dívida é alta, estando em curso a contratação de serviços jurídicos no sentido de executar a mesma.

3.2.4 Imparidade de Investimentos não Depreciáveis/Amortizáveis

Dada a avaliação efetuada por perito externo independente às propriedades de investimento da Sociedade, contabilizou-se, nesta rubrica, uma imparidade de 0,09M€ referente ao imóvel sito na Rua Central de Francos, n.º 757 a 761, que ainda se encontra em processo de reabilitação.

3.2.5 Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,22M€, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, principalmente, e além de impostos e quotizações, o reconhecimento como dívida incobrável do valor de 0,09M€ referente à penalização

aplicada ao Parceiro Privado da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé no início do presente ano, bem como os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no ponto “Propriedades de Investimento” do Ativo na Corrente, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabela 32: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Eletricidade	7 178,99	2 949,56	4 229,43	143,39%
Água	2 394,99	1 505,90	889,09	59,04%
Seguros	7 438,40	3 863,46	3 574,94	92,53%
Condomínio	6 484,60	3 841,42	2 643,18	68,81%
Limpeza	5 623,75	4 488,43	1 135,32	25,29%
Conservação e Manutenção	26 391,43	26 305,34	86,09	0,33%
Outros	17 697,24	7 394,81	10 302,43	139,32%
Total	73 209,40	50 348,92	22 860,48	45,40%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as despesas suportadas representam cerca de 14,06% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado a 31 de dezembro de 2023 por conta dos encargos com conservação dos edifícios.

3.2.6 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 0,20M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado em 2022, tendo em consideração, principalmente, a aquisição de vários imóveis participados pelo PRR, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

3.2.7 Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis

Tendo em consideração que a maioria dos imóveis adquiridos no presente ano foram avaliados, previamente, por peritos externos e independentes, registou-se, no presente período, o valor de 0,45M€ associado a imparidades, correspondendo este total à diferença entre o valor contabilístico do imóvel e o valor da avaliação.

Tal diferença deve-se, principalmente, pelo facto de, para aquele total, contribuírem os encargos com IMT e Imposto de Selo, que não são considerados como elemento majorativo para efeitos de valorização do imóvel.

3.2.8 Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de cerca de 0,27M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente.

Tabela 33: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	2023	2022	Variação 2023/2022	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	261 134,61	67 137,73	193 996,88	288,95%
Comissões Bancárias	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00%
Outros Juros	34,89	56,10	-21,21	-37,81%
Total	266 169,50	72 193,83	193 975,67	268,69%

unidade: euros

Para o nível dos juros suportados e para a variação registada face a 31 de dezembro de 2022, contribui, principalmente, a variação positiva da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), não obstante a amortização de 2,50M€ verificada no presente ano ter atenuado o respetivo efeito.

3.2.9 Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2023 foi estimado um imposto sobre o rendimento de 0,13M€, contribuindo o mesmo, negativamente, para o resultado líquido apurado. No entanto, tendo em consideração os impostos diferidos reconhecidos, e associados às perdas por imparidade reconhecidas no ano, bem como aos prejuízos fiscais possíveis de deduzir em períodos futuros, encontra-se contabilizado no Imposto sobre o Rendimento do Período o valor de 0,22M€, tendo este um impacto positivo no Resultado Líquido de 2023.

M ✓
CPA
K

4 Execução Orçamental

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

- i. O acréscimo das receitas associadas à cobrança de rendas, dada a celebração de contrato de arrendamento referente à fração comercial sita na Rua das Flores, bem como a transmissão da posição contratual do senhorio no âmbito da aquisição de imóveis pertencentes à Unidade de Intervenção da Lomba;
- ii. A reprogramação financeira e temporal dos projetos de reabilitação urbana em curso ou já aprovados no Plano Plurianual de Investimento 2023-2027, a inserção de novos projetos, bem como a adequação das respetivas participações do PRR;
- iii. 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;
- iv. 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;
- v. A exclusão da alienação dos prédios adquiridos para a criação da Residência de Estudantes no Morro da Sé, porquanto tal operação transitou para o exercício de 2024, conforme aprovado nos respetivos Instrumentos de Gestão Previsional;
- vi. A inscrição de despesas não previstas no orçamento inicial e cuja execução foi indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.

4.1 Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 77,0% do total das receitas previstas para o exercício de 2023, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 78,3% das despesas orçamentadas. No final de 2023, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 3,32M€, 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€.

Handwritten signatures and initials: M, GBR, K

Tabela 34: Saldo Orçamentais

Índices	Previsões / Dotações										Execução			Índices / Execução / Pagamentos
	Inicial (1)	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª	6.ª	31.12.2023 (7)	Cobranças / Obrigações (8)	Recebimentos / Pagamentos (9)	Por Receber / Pagar (10)	(11)	(9) / (10)	
		Orçamental (2)	Orçamental (3)	Orçamental (4)	Orçamental (5)	Orçamental (6)	Orçamental (7)							
Recursos	13.131.888	14.241.335	15.946.720	24.164.026	24.603.814	20.630.094	20.630.094	20.630.094	16.070.518	15.877.713	192.804	77,0%		
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	-	100,0%		
Contrato - Programa LUKU 5 Porto com sentido 2ª fase	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.484.212	1.425.416	1.425.416	-	96,0%		
Venda de Imóveis	2.300.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-	-	-	-		
Comparticipações Comunitárias	3.930.713	5.139.265	6.844.650	14.990.740	14.990.740	13.602.710	13.602.710	13.602.710	9.896.179	9.896.179	-	72,9%		
Rendas (Propriedade SRU)	340.022	531.655	531.655	548.522	548.522	548.522	548.522	548.522	531.613	519.914	11.699	97,1%		
Rendas (Gestão SRU)	1.082.271	1.082.271	1.082.271	1.082.271	1.082.271	1.082.271	1.082.271	1.082.271	919.348	896.298	23.050	81,8%		
Prestação de Serviços	1.739.000	1.739.000	1.739.000	1.739.000	2.171.300	1.739.000	1.739.000	1.739.000	1.037.166	1.037.166	-	59,6%		
Outras Receitas	255.670	264.932	264.932	319.281	326.769	173.379	173.379	173.379	260.796	102.741	158.055	59,3%		
Despesas	12.308.085	16.449.481	18.344.986	27.168.490	27.608.278	24.500.438	24.500.438	24.500.438	19.287.467	19.195.909	91.558	78,3%		
Despesas com Pessoal	1.758.344	1.801.073	1.801.073	1.801.030	1.769.530	1.758.027	1.758.828	1.758.828	1.990.680	1.990.680	-	89,1%		
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	6.559	6.559	6.559	6.559	6.559	-	-	-	-	-	-	-		
Aquisições de Bens e Serviços	3.545.326	3.751.705	3.751.705	3.707.665	4.141.465	3.665.501	3.665.501	3.665.501	2.577.134	2.491.133	86.001	72,3%		
Amortização de Financiamentos Oblidos	1.000.000	2.954.118	2.954.118	2.954.118	2.954.118	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	-	100,0%		
Juros de Financiamentos Oblidos	316.394	238.221	253.216	257.564	257.564	257.564	257.564	257.564	259.053	259.053	-	99,3%		
Outros Encargos Financeiros	10.691	10.691	10.691	10.691	10.691	10.691	10.691	10.691	9.161	9.161	-	85,7%		
Impostos e Taxas	374.128	556.186	557.086	617.383	624.871	407.871	407.871	407.871	213.767	213.767	-	59,1%		
Investimento em Reabilitação Urbana	4.943.006	6.771.970	8.651.880	17.479.522	17.479.522	15.829.736	15.829.736	15.829.736	12.061.703	12.056.146	5.557	75,1%		
Outros Investimentos	115.947	121.268	121.268	96.268	126.268	59.948	59.948	59.948	70.355	70.355	-	95,8%		
Outras Despesas	237.690	237.690	237.690	237.690	237.690	12.100	12.100	12.100	5.614	5.614	-	46,4%		
Saldo	873.803	7.208.146	7.598.736	5.004.364	3.004.461	3.810.391	3.810.391	3.810.391	5.518.195,99	5.518.195,99	-	-		

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

M
CRS
L

4.1.1 Receitas

O valor total de 15,88M€ relativo a receitas obtidas ao longo do exercício de 2023, e que traduz uma execução de 77,0% do orçamento previsto no final do ano, reflete, maioritariamente, o montante de 2,00M€ recebido do Município do Porto e do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, o subsídio à exploração de 1,43M€ pago pelo Município do Porto, bem como as comparticipações obtidas no âmbito da aquisição de diversos imóveis, no valor de 9,90M€, conforme consta na Tabela 20: Ativo Não Corrente.

4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 19,20M€, dos quais 2,50M€ correspondem à amortização do Desembolso IHRU/BEI e 12,06M€ totalizam os investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana, a Sociedade apresenta uma execução de 78,3% do orçamento para 2023, justificada, principalmente, pela menor execução das operações de reabilitação planeadas, conforme apresentado no Plano Plurianual de Investimento.

De facto, e no que ao Plano Plurianual de Investimento diz respeito, verifica-se uma taxa de execução de 75% do mesmo, conforme destacado na tabela seguinte. De acordo com a mesma, tal execução deve-se, essencialmente, ao nível de investimento realizado na Unidade de Intervenção da Lomba, tendo em consideração o menor valor associado à aquisição de imóveis, na medida em que o processo de expropriação, com a posse administrativa dos imóveis, só se verificou em 2024.

Tabela 35: Execução do Plano Plurianual de Investimento

Projeto	Valor Previsto	Valor Executado	Taxa de Execução
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo Morro Sé	638 623	632 360	99%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	154 558	66 506	43%
Lomba	2 466 684	1 429 063	58%
Unidades Patrimoniais			
Lapa e Heroísmo	110 941	92 001	83%
Mouzinho da Silveira n.º 212	16 605	15 996	96%
Heroísmo, 185	59 611	18 749	31%
Antero de Quental	14 931	-	-
Lapa, 32 a 60	69 495	-	-
Outras Áreas - Aquisição e Reabilitação			
Francos n.º 757	1 560 601	1 536 575	98%
Ilha das Antas	125 785	-	-
9 de Abril, n.º 628	1 370 234	1 344 227	98%
Matias de Albuquerque, n.º 263	789 925	768 760	97%
Outras Áreas - Aquisição			
Imóveis - Oferta Pública de Aquisição	8 630 123	6 153 662	71%
Saldo	16 008 116	12 057 900	75%

unidade: euros

✓
M
CDB
K

4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários

No final de 2023 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 3,14M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2022 (6,22M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,23M€) e o Saldo Orçamental atual (-3,32M€), conforme o exposto seguidamente.

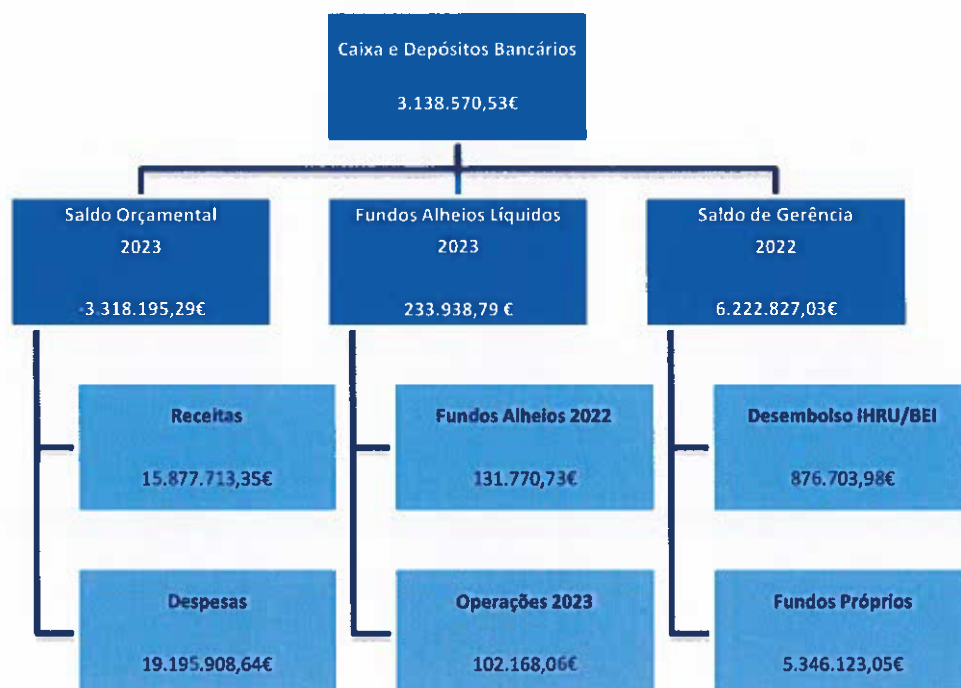


Figura 19: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁴

4.2. Resultado Líquido

Em sede da última alteração orçamental modificativa efetuada, a Sociedade previa terminar o ano de 2023 com um resultado líquido positivo de 0,42M€, tendo em consideração, principalmente, as transferências correntes no total de 2M€ a receber do IHRU e do Município do Porto, bem como o subsídio à exploração a reconhecer no âmbito do Contrato-Programa celebrado.

Dado o executado, verifica-se uma diferença positiva no resultado obtido em cerca de 0,74M€, justificado, principalmente, por uma menor execução dos “Gastos com Pessoal”, da rubrica de “Outros Gastos”, bem como

⁴ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de caucões prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2022 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

✓
M
CDB
K

pele apuramento de um imposto positivo, por conta do diferimento de impostos, de acordo com o apresentado seguidamente.

Tabela 36: Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Rubrica	5.ª Revisão Orçamental	Execução	Desvio	Taxa de Execução
Rendimentos	7 893 098,00	6 799 845,43	-1 093 252,57	-13,85%
Impostos, Contribuições e Taxas	326,00	-	-326,00	-100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	3 057 010,00	2 141 577,00	-915 433,00	-29,95%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	3 512 876,00	3 305 593,71	-207 282,29	-5,90%
Variação nos Inventários da Produção	-1 953 413,83	-2 777 078,62	-823 664,79	42,17%
Trabalhos para a Própria Entidade	2 592 036,83	3 463 143,13	871 106,30	33,61%
Aumentos de Justo Valor	-	211,30	211,30	-
Outros Rendimentos	682 263,00	666 398,91	-15 864,09	-2,33%
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	2 000,00	-	-2 000,00	-100,00%
Gastos	7 439 227,51	5 858 929,16	-1 580 298,35	-21,24%
Fornecimentos e Serviços Externos	4 437 290,00	3 060 365,35	-1 376 924,65	-31,03%
Gastos com o Pessoal	1 751 997,00	1 618 003,68	-133 993,32	-7,65%
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)	117 200,00	36 026,73	-81 173,27	-69,26%
Imparidades de Investimentos não Depreciáveis/Amortizáveis	-	8 766,57	8 766,57	-
Outros Gastos	585 866,00	222 527,60	-363 338,40	-62,02%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	135 789,81	196 674,31	60 884,50	44,84%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis / Amortizáveis (perdas)	148 520,70	450 395,42	301 874,72	203,25%
Juros e Gastos Similares Suportados	262 564,00	266 169,50	3 605,50	1,37%
Imposto sobre Rendimento do Período	-33 132,55	222 407,94	255 540,49	-771,27%
Resultado Líquido	420 757,94	1 163 324,21	742 566,27	63,83%

5 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, 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 88% dos subsídios contratualizados, evidenciando, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]

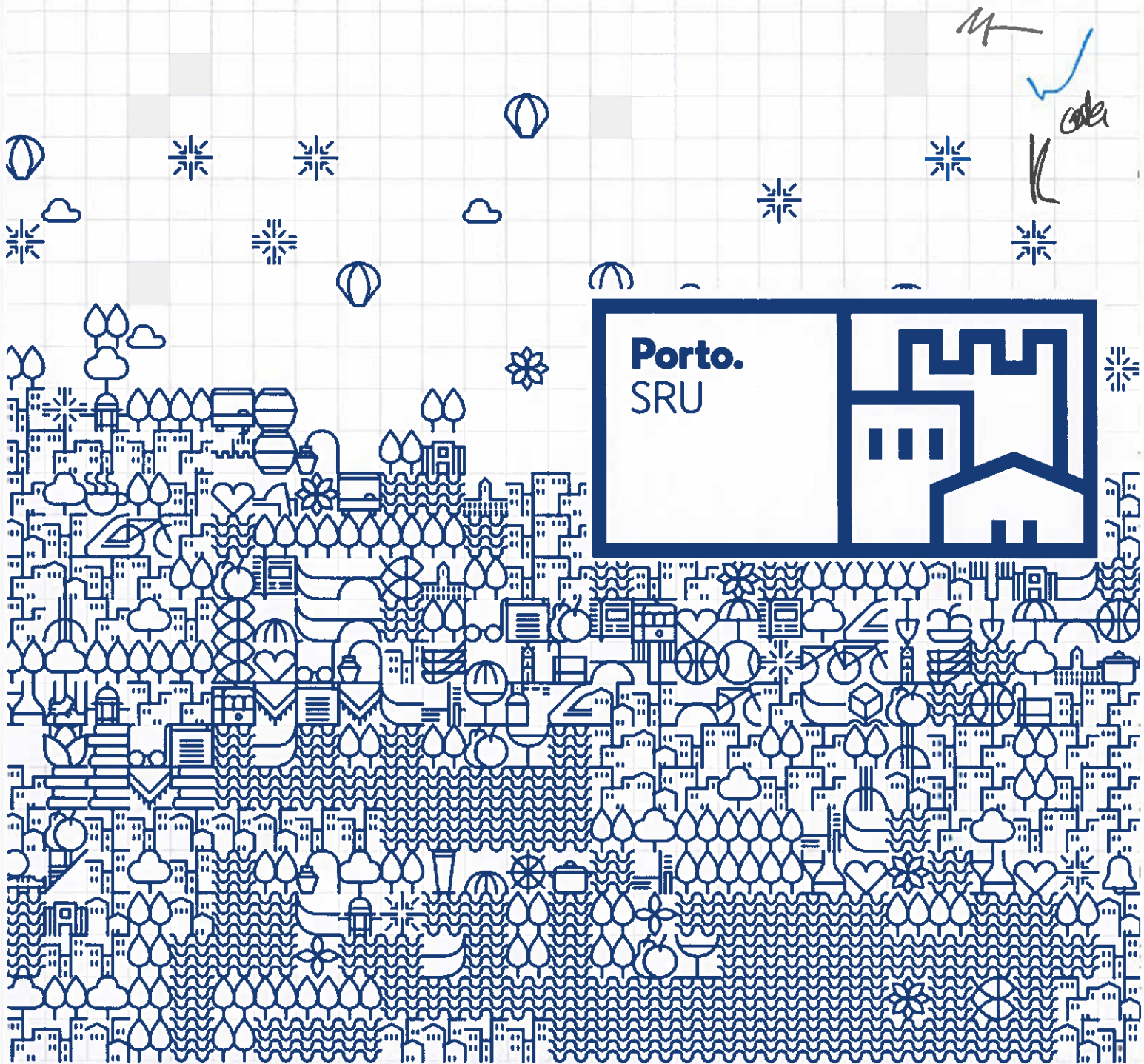
Tabela 37: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Anual Recebido (1)	Despesas Suportadas (2)	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido (5)
			Valor (3) = (2) - (1)	% (4) = (2) / (1)	
ORU Campanhã - Estação	247 810,00	192 679,81	-55 130,19	-22%	192 679,81
ORU Corujeira	247 810,00	165 277,56	-82 532,44	-33%	165 277,56
Porto com Sentido	411 161,00	377 806,69	-33 354,31	-8%	377 806,69
1.º Direito Ilhas	577 431,00	569 829,65	-7 601,35	-1%	569 829,65
Total	1 484 212,00	1 305 593,71	-178 618,29	88%	1 305 593,71

unidade: euros

Por outro lado, no seguimento da celebração do 2.º Aditamento ao Contrato-Programa, foi atribuída à Porto Vivo, SRU a gestão de vários imóveis afetos ao regime de arrendamento acessível de que o Município do Porto é proprietário, sendo as rendas cobradas consideradas como receitas próprias da Sociedade, com vista a fazer face às ações de manutenção corrente dos imóveis e à cobertura dos respetivos custos de estrutura.

Deste modo, até 31 de dezembro de 2023 foram suportadas despesas com esta atividade no total de 453.789,61€, e foram reconhecidas como rendimento rendas no valor acumulado de 264.812,34€, o que equivale a uma execução de 171% 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, com vista ao seu arrendamento futuro, e enquadrados na execução do Contrato de Mandato celebrado, a Sociedade espera, por isso, que as rendas a obter sejam suficientes para fazer face aos custos associados a esta atividade.



Porto.
SRU



05.

DEMONSTRAÇÕES

FINANCEIRAS



Tabela 38: Balanço

unidade: euros

Balanço Individual em 31 de dezembro de 2023			
Rubricas	Notas	Datas	
		31/12/2023	31/12/2022
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2.1; 5	63 205,67	69 967,94
Propriedades de investimento	2.2.3; 8; 9.4	22 661 550,07	8 654 753,67
Ativos intangíveis	2.2.2; 3	64 866,05	35 100,82
Ativos por impostos diferidos	2.2.7; 18.3	324 639,77	0,00
Outros Ativos financeiros		3 585,92	2 721,14
		23 117 847,48	8 762 543,57
Ativo corrente			
Inventários	2.2.4; 9.3; 10	3 303 444,06	6 080 522,68
Clientes, contribuintes e utentes	9.1; 18.1	62 447,04	25 175,36
Estado e outros entes públicos	18.3	124 881,04	86 159,68
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	370 029,66	15 292,37
Diferimentos	2.1.2; 18.5	21 526,21	53 542,64
Caixa e depósitos bancários	1.2; 2.2.5.1	3 138 570,53	6 354 597,76
		7 020 898,54	12 615 290,49
Total do ativo		30 138 746,02	21 377 834,06
Património Líquido e Passivo			
Património Líquido			
Património/Capital	18.4	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas		200 317,16	142 890,17
Resultados transitados	18.4	1 105 662,41	14 549,66
Outras variações no Património Líquido	14	8 183 993,42	833 494,27
Resultado líquido do período		1 163 324,21	1 148 539,74
Total do património líquido		19 035 905,72	10 522 082,36
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	5 500 000,00	6 220 000,00
Diferimentos	2.1.2; 18.5	1 410 000,00	1 410 000,00
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	2 649 947,51	119 814,25
		9 559 947,51	7 749 814,25
Passivo corrente			
Fornecedores	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	156 020,03	40 322,02
Estado e outros entes públicos	18.3	131 947,94	120 641,66
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	720 000,00	2 500 000,00
Fornecedores de investimentos		0,00	34 481,82
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	301 639,31	339 545,91
Diferimentos	2.1.2; 18.5	233 285,51	70 946,04
		1 542 892,79	3 105 937,45
Total do passivo		11 102 840,30	10 855 751,70
Total do património líquido e do passivo		30 138 746,02	21 377 834,06

A Administração

O Contabilista Certificado

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

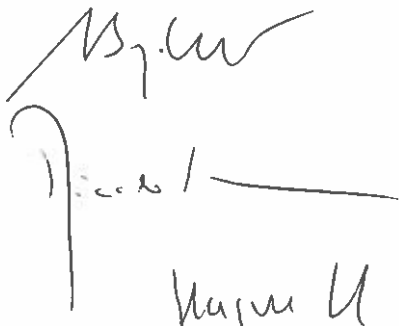
Tabela 39: Demonstração de Resultados

unidade: euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2023			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2023	2022
Impostos, contribuições e taxas	2.2.8; 13	0,00	289,40
Vendas	2.2.8; 13	0,00	470 000,00
Prestações de serviços e concessões	2.2.8; 13	2 141 577,00	1 203 696,50
Transferências e subsídios correntes obtidos	2.2.9; 14	3 305 593,71	3 036 518,21
Variação nos inventários da produção	10	-2 777 078,62	-68 809,19
Trabalhos para a própria entidade		3 463 143,13	817 864,22
Fornecimentos e serviços externos	6; 18.7	-3 060 365,35	-2 611 663,55
Gastos com o pessoal	18.6	-1 618 003,68	-1 247 795,55
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9.1	-36 026,73	-150 931,72
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (p	9.4	-8 766,57	0,00
Aumentos/reduções de justo valor		211,30	-295,83
Outros rendimentos	6; 8; 13	666 398,91	209 246,52
Outros gastos		-222 527,60	-82 149,20
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		1 854 155,50	1 575 969,81
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3; 5; 8	-196 674,31	-175 206,31
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perda	8; 10	-450 395,42	-80 771,40
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		1 207 085,77	1 319 992,10
Juros e rendimentos similares obtidos		0,00	1 591,44
Juros e gastos similares suportados	2.2.6; 7	-266 169,50	-72 193,83
Resultado antes de impostos		940 916,27	1 249 389,71
Imposto sobre o rendimento do período	2.2.7; 18.3	222 407,94	-100 849,97
Resultado líquido do período		1 163 324,21	1 148 539,74

A Administração

O Contabilista Certificado



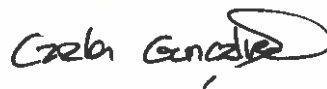


Tabela 40: Demonstrações das Alterações no Património Líquido

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2022									
DESCRIÇÃO	NOTAS	10.3	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa					Total	Total do Capital Próprio
			Capital realizado	Reservas legais	Resultados transferidos	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período		
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2022	6	10.3	8 382 608,52	74 675,08	-1 281 537,04		1 364 301,79	8 540 048,35	8 540 048,35
ALTERAÇÕES NO PERÍODO									
Aplicação do resultado líquido	7			68 215,09	1 296 066,70		-1 364 301,79		
				68 215,09	1 296 066,70		-1 364 301,79		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8						1 148 539,74	1 148 539,74	1 148 539,74
RESULTADO INTEGRAL	9-7+8						-215 762,05	1 148 539,74	1 148 539,74
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									
Realizações de capital		10.3							
Realizações de prémios de emissão									
Distribuições									
Entradas para cobertura de perdas						833 494,27		833 494,27	833 494,27
Outras operações						833 494,27		833 494,27	833 494,27
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11-6+7+8+10		8 382 608,52	142 890,17	14 549,66	833 494,27	1 148 539,74	10 522 082,36	10 522 082,36

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2023									
DESCRIÇÃO	NOTAS	10.3	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa					Total	Total do Capital Próprio
			Capital realizado	Reservas legais	Resultados transferidos	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período		
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2022	6	10.3	8 382 608,52	142 890,17	14 549,66	833 494,27	1 148 539,74	10 522 082,36	10 522 082,36
ALTERAÇÕES NO PERÍODO									
Aplicação do resultado líquido	7			57 436,99	1 096 182,75		-1 148 539,74		
				57 436,99	1 096 182,75		-1 148 539,74		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8						1 163 324,21	1 163 324,21	1 163 324,21
RESULTADO INTEGRAL	9+7+8						14 784,47	1 163 324,21	1 163 324,21
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO									
Realizações de capital		10.3							
Realizações de prémios de emissão									
Distribuições									
Entradas para cobertura de perdas						7 350 499,15		7 350 499,15	7 350 499,15
Outras operações						7 350 499,15		7 350 499,15	7 350 499,15
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	11-6+7+8+10		8 382 608,52	200 317,16	1 106 662,41	8 983 993,42	1 163 324,21	19 035 905,72	19 035 905,72

A Administração

O Contabilista Certificado

Handwritten signature in blue ink: Magu K

Handwritten signature in blue ink: Célia Gonçalves

Tabela 41: Demonstração de Fluxos de Caixa

Unidade: euros

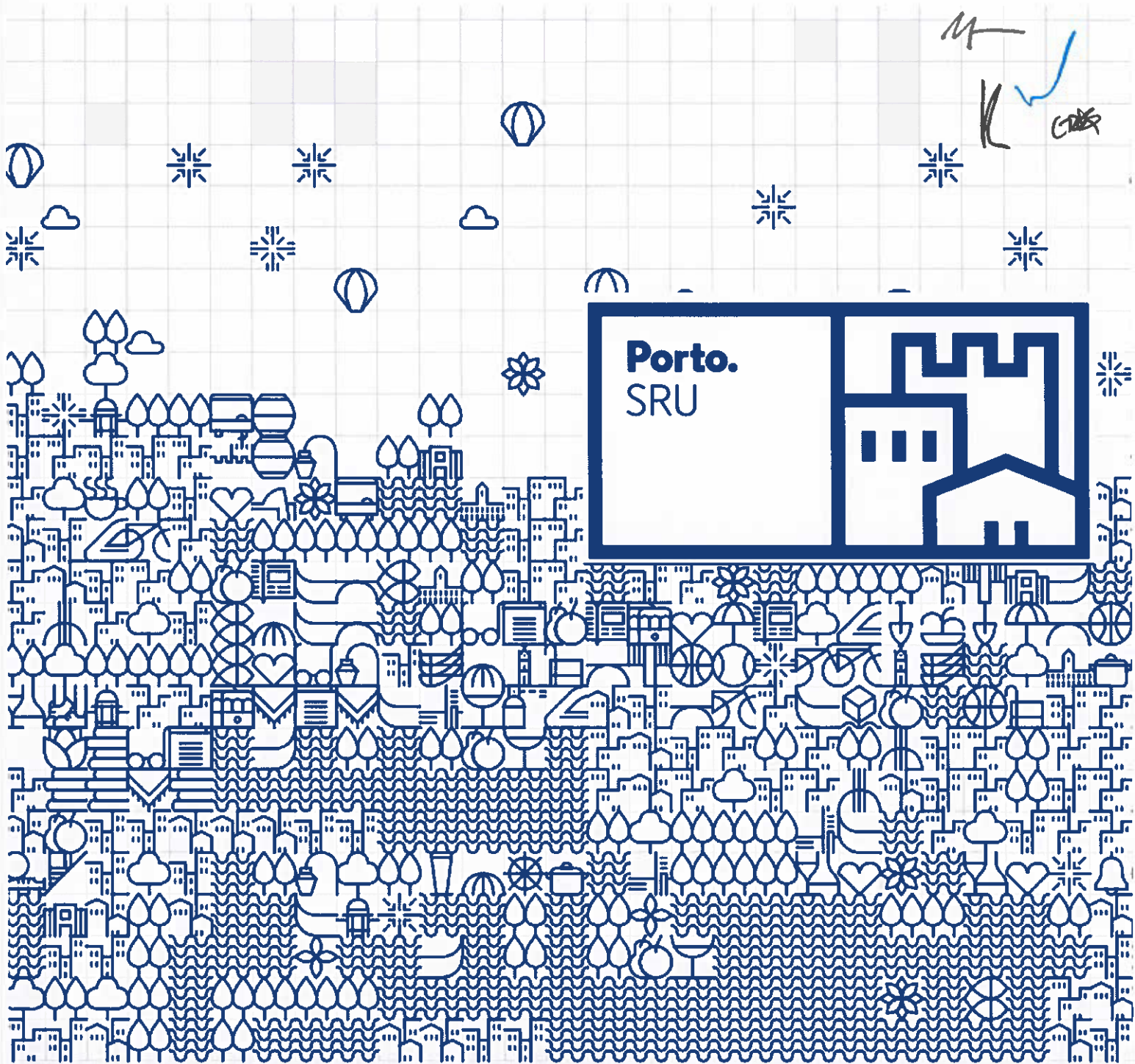
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31. de dezembro de 2023			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		1 953 942,58	3 140 257,52
Pagamentos a fornecedores		-3 221 219,68	-2 550 038,80
Pagamentos ao pessoal		-1 529 047,62	-1 193 132,86
Caixa gerada pelas operações		-2 796 324,72	-602 914,14
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		1 484 212,00	1 095 314,00
Outros recebimentos/pagamentos		-5 940,69	-176 109,06
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		-1 318 053,41	316 290,80
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-9 165,81	-51 780,38
Ativos intangíveis		-62 223,22	-5 325,90
Propriedades de investimento		-11 419 109,00	-958 500,14
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		464 610,58	264 796,64
Subsídios ao investimento		9 896 179,18	833 494,27
Transferências de capital		2 000 000,00	2 000 000,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		870 291,73	2 082 684,49
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Outras operações de financiamento		0,00	0,00
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-2 500 000,00	-1 540 000,00
Juros e gastos similares		-268 269,47	-64 378,68
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		-2 768 269,47	-1 604 378,68
Variação de caixa e seus equivalente (a)+(b)+(c)		-3 216 031,15	794 596,61
Efeito das diferenças de câmbio	16	3,92	-12,76
Caixa e seus equivalentes no início do período		6 354 597,76	5 560 013,91
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1.2	3 138 570,53	6 354 597,76
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes no início do período		6 354 597,76	5 560 013,91
- Equivalentes a caixa no início do período			
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior		6 354 597,76	5 560 013,91
De execução orçamental		6 222 827,03	5 452 545,15
De operações de tesouraria		131 770,73	107 468,76
Caixa e seus equivalentes no fim do período		3 138 570,53	6 354 597,76
- Equivalentes a caixa no fim do período		0,00	0,00
- Variações cambiais de caixa no fim do período		0,00	0,00
= Saldo para a gerência seguinte		3 138 570,53	6 354 597,76
De execução orçamental		2 904 631,74	6 222 827,03
De operações de tesouraria		233 938,79	131 770,73

A Administração

O Contabilista Certificado

[Handwritten signature]
Rafael L...

[Handwritten signature]
Cela Gonçalves



06.

NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

✓
M
C
K

1. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE, PERÍODO DE RELATO E REFERENCIAL CONTABILÍSTICO

1.1 Identificação da Entidade, Período de Relato

A Sociedade Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1868, 9º, 4350-158 Porto, foi constituída por escritura pública de 27 de novembro de 2004, outorgada pela Notária Privativa da Câmara Municipal do Porto, sendo, na altura, Acionistas o Instituto Nacional da Habitação, atualmente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município do Porto, com as participações no Capital Social de 60% e 40%, respetivamente.

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado em 31 de julho de 2015 entre o Estado Português e o Município do Porto - habitualmente designado como “Acordo do Porto” – e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data, se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, a 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto, na Porto Vivo, SRU, pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que o IHRU, I.P. alienou ao Município do Porto todas as ações detidas nesta Sociedade, passando o Município do Porto a deter a totalidade do Capital Social, a partir de 28 de dezembro de 2018, pelo que, o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2023 do Município, podendo as respetivas demonstrações financeiras consolidadas ser consultadas na sua sede, sita na Praça General Humberto Delgado, no Porto.

Com a transmissão de ações acima referida, em Assembleia Geral de 6 de março de 2019 a Sociedade alterou os seus estatutos, e consequentemente alterou o seu objeto social, contemplado no art.º 3.º, cuja redação passou a ser a seguinte:

1. A Porto Vivo, SRU, tem por objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:
 - a. coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

M ✓
CDB
K

- b. *coordenação, gestão acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;*
- c. *reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas "ilhas" da cidade.*
2. *Sem prejuízo do disposto no número seguinte, para o cumprimento do seu objeto social, o Presidente e a Câmara Municipal do Porto delegam na Porto Vivo, SRU, todos os poderes e prerrogativas de autoridade administrativa necessárias ao cumprimento do seu objeto social, designadamente as seguintes competências:*
- a) *impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- b) *recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- c) *exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- d) *promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- e) *elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
- f) *adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) *regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) *cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) *executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*

✓
M
COR
L

j)acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;

k)prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;

l)exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;

m)todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob sua gestão.

3. Não se incluem nas competências delegadas na Porto Vivo, SRU, mantendo-se como competências do Município as competências de gestão urbanística e de fiscalização, designadamente as competências para:

a)praticar, em relação a imóveis integrados na respetiva operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da Câmara Municipal ou do seu Presidente, incluindo a cobrança das taxas municipais;

b)acompanhar a execução dos projetos e fiscalizar as obras de reabilitação urbana promovidas nas áreas sob a sua gestão, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional.

4. A Porto Vivo, SRU, considera-se investida nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhe são delegados através dos presentes estatutos, a partir da data da aprovação das operações de reabilitação urbana em que seja designada como entidade gestora, salvo se outro prazo for definido no documento de aprovação da operação.

5. A competência da Porto Vivo, SRU, tem por objeto todos os edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas integrados nas áreas das operações de reabilitação urbana sob a sua gestão, com exceção dos edifícios destinados a habitação de interesse social.

6. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Porto Vivo, SRU, estão isentas do controlo prévio, conforme previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo da sua submissão a parecer prévio não vinculativo.

7. A Porto Vivo, SRU, poderá prestar a sua atividade principal a outras entidades públicas ou privadas, e exercer outras consideradas acessórias ou complementares do seu objeto social principal desde que, em qualquer dos

casos, devidamente autorizada pelo Município do Porto e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 49.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

8. Com o objetivo de aproveitar sinergias entre a Porto Vivo, SRU, o Município do Porto e outras empresas locais municipais e de prosseguir uma política de gestão integrada, nomeadamente no que respeita à uniformização de critérios de gestão em diversas áreas, a Porto Vivo, SRU, exercerá também, em relação ao Município ou às restantes empresas locais criadas ou a criar no âmbito municipal, uma atividade de consultoria nas áreas da sua especialidade.

9. As obras promovidas pela Porto Vivo, SRU, que devem ser executadas de acordo com as disposições legais para o efeito, não estão sujeitas ao controlo prévio municipal, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nem estão sujeitas ao pagamento de taxas ou preços, desde que resultem do exercício das suas atribuições específicas e o projeto seja aprovado pelo Município ou por qualquer outra entidade, quando assim esteja previsto em disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

A Porto Vivo, SRU, foi constituída nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, tendo sido a legislação de base para a atuação da Sociedade.

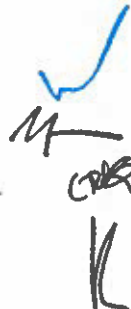
A 23 de dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que instituiu o novo regime da reabilitação urbana que passa a ser promovida através da delimitação de áreas de reabilitação urbana. Este diploma foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2 Referencial Contabilístico e Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram elaboradas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Entidade, e de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro. No decorrer do período foram aplicadas. No decorrer do período foram aplicadas as NCRF 22 e 25, relativa aos Subsídios e Outros Apoios das Entidades Públicas e Impostos sobre o Rendimento, respetivamente, tendo em consideração que no SNC-AP estas matérias não estão previstas.

No final de 2023, não existiam quaisquer aplicações financeiras, nomeadamente, depósitos a prazo, depósitos consignados, no entanto, existia uma conta de depósitos de garantias e cauções que a 31/12/2023 apresentava o saldo de 120.317,64€.

Quanto às disponibilidades não disponíveis para uso, as designadas operações de tesouraria, no início de 2023 totalizavam o valor de 131.770,73€. e no final do período registavam o valor de 233.938,79€. Estes valores são relativos essencialmente a retenções/cauções efetuadas a fornecedores a título de garantia no âmbito de



empreitadas de reabilitação, bem como a valores recebidos a título de caução decorrentes dos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido” e do Programa de Arrendamento Acessível de imóveis, propriedade do Município do Porto, que se encontram sob Gestão da Porto Vivo SRU, de acordo com o Contrato Programa celebrado.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

2.1 Bases de Mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

Os critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

2.1.1 Pressuposto da Continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

2.1.2 Regime do Acréscimo

A Porto Vivo, SRU regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de Outras Contas a Receber, Outras Contas a Pagar e Diferimentos.

2.1.3 Moeda Funcional e de Apresentação

As demonstrações financeiras da Porto Vivo, SRU, são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

M
✓
CDB
K

As transações em moeda estrangeira são transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio prevalentes à data da transação.

Os ganhos ou perdas cambiais resultantes dos pagamentos/recebimentos das transações, bem como da conversão de taxa de câmbio à data de Balanço dos ativos e passivos monetários, denominados em moeda estrangeira, são reconhecidos na Demonstração dos Resultados na rubrica "Outros gastos".

2.1.4 Classificação dos Ativos e Passivos não Correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis num período de mais de 12 meses da data do balanço são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, as Provisões e Impostos Diferidos são sempre classificadas como ativos e passivos não correntes.

2.1.5 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

São reconhecidas provisões apenas quando a Porto Vivo, SRU, tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante dum acontecimento passado, e seja provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados apenas quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

2.1.6 Passivos Financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

✓
M
G
K

2.2 Outras Políticas Contabilísticas Relevantes

2.2.1 Ativos Fixos Tangíveis

Os Ativos Fixos Tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas. As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens:

Equipamento Básico	8 – 15	Anos
Equipamento de Transporte	4	Anos
Equipamento Administrativo	3 – 8	Anos
Outros Ativos Fixos Tangíveis	4 – 8	Anos

2.2.2 Ativos Intangíveis

Os Ativos Intangíveis, constituídos pelos custos com programas de computador, encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas amortizações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas. As depreciações são calculadas pelo método da linha reta, registadas por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado (sendo na sua maioria de 3 anos).

2.2.3 Propriedades de Investimento

O critério de mensuração adotado nas propriedades de investimento é o do custo, sendo o seu valor contabilístico o custo de produção, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas. De notar que os terrenos não são depreciados. De acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, a vida útil, em regra, é de 50 anos, uma vez que se trata de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo.

Importa referir que são efetuadas anualmente avaliações por perito externo independente, havendo lugar à contabilização de perdas por imparidade quando o valor realizável líquido (que corresponde ao preço de venda

M
G
K

estimado menos os custos estimados de acabamento e custos estimados para efetuar a venda) for inferior ao custo de aquisição ou de produção.

2.2.4 Inventários

Os Inventários constituídos por imóveis, classificados em "produtos e trabalhos em curso", são mensurados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente. No ano de 2023, uma vez que não existiam indícios de imparidade a registar, a Sociedade optou por não avaliar os imóveis incluídos nesta rubrica, estando assim os imóveis mensurados ao custo de aquisição. O custo inclui, para além dos custos com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos mencionados imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos".

Os gastos relativos aos inventários vendidos ou consumidos são registados no mesmo período de reporte em que o rédito é reconhecido.

2.2.5 Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros na Porto Vivo, SRU, classificam-se conforme a seguinte discriminação e a sua mensuração depende da categoria:

2.2.5.1 Caixa e Depósitos

Os montantes incluídos na rubrica Caixa e Depósitos correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e a prazo, todos eles imediatamente realizáveis e sem perda de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Passivo Corrente do Balanço, na rubrica Financiamentos Obtidos.

2.2.5.2 Contas a Receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.



2.2.5.3 Contas a Pagar

As contas a pagar não vencem juros e encontram-se registadas pelo custo amortizado.

2.2.5.4 Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

2.2.6 Custos de Empréstimos Obtidos

Os custos com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados do período, de acordo com o princípio do acréscimo, uma vez que não afetam diretamente os custos dos imóveis.

2.2.7 Imposto sobre o Rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado na Demonstração dos Resultados corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no Capital Próprio.

O imposto corrente a pagar é calculado com base no lucro tributável da empresa. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros exercícios, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos por impostos diferidos são reconhecidos para as diferenças temporárias dedutíveis para as quais existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias



dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão dos ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

2.2.8 Rédito

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Porto Vivo, SRU. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Porto Vivo, SRU reconhece rédito quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem cumpridos. O montante do rédito não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A Porto Vivo, SRU baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transação e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida, a taxa nominal aplicável e o período decorrido.

2.2.9 Subsídios

Os subsídios do governo são reconhecidos pelo valor efetivamente recebido tendo em consideração que o valor total contratualizado está dependente do cumprimento de condições impostas.

O valor contabilizado em Transferências Correntes traduz o valor recebido do IHRU e do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.

Quanto ao valor contabilizado em Subsídios Correntes, o mesmo destina-se à cobertura de gastos, incorridos e registados, no âmbito do Contrato-Programa celebrado também com o Acionista referente às Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira, do projeto "Porto com Sentido" e do Programa "1º Direito". De mencionar ainda que estes subsídios são reconhecidos em resultados à medida que os gastos são incorridos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.



Por fim, o valor apresentado no Capital Próprio, na rubrica "Outras variações do Capital Próprio" representa o valor da participação recebida pelo PRR para aquisição de vários imóveis para persecução do objeto social da Sociedade, deduzido do valor do ajustamento apurado com base no valor do imposto correspondente que será devido em anos futuros.

2.2.10 Erros Materialmente Relevantes de Períodos Anteriores

Não se verificaram erros materialmente relevantes em períodos anteriores.

2.3 Julgamentos

Não aplicável.

2.4 Principais Pressupostos relativos ao Futuro

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuadas estimativas e utilizados pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados por referência à data de relato com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

As principais estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são:

- vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;
- perdas por imparidade das dívidas a receber e ativos não correntes;
- expectativa de utilização dos prejuízos e outros créditos fiscais acumulados em períodos futuros,

M
✓
G
K

2.4.1 Eventos Subsequentes

Os eventos após a data do Balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do Balanço, que respeitem a situações que não existiam a essa data, apenas são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

3. ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição.

Os ativos são mensurados, após o seu reconhecimento, segundo o modelo de custo. Não foi efetuada qualquer reavaliação dos ativos.

Os ativos intangíveis têm vidas finitas. As amortizações referentes ao ano foram calculadas por duodécimos, segundo o método da linha reta, em conformidade com o Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que traduz a vida útil estimada.

Dando continuidade ao iniciado no ano de 2019, no que diz respeito, à desmaterialização dos procedimentos internos, bem como na simplificação dos mesmos, a Sociedade continuou a investir em sistemas informáticos. Neste sentido, no ano de 2023 a Sociedade procedeu ao upgrade do software informático Primavera ERP, com o intuito de ajustar os procedimentos existentes às necessidades atuais da Sociedade face ao aumento significativo de informação e documentação a ser tratada e respetivos reportes, quer no âmbito financeiro, quer no âmbito de recursos humanos, bem como foram feitas atualizações e desenvolvimentos das plataformas WEB dos programas relacionadas com o arrendamento acessível.

Nas tabelas seguintes, estão refletidos os movimentos ocorridos nesta rubrica durante o período

Tabela 42: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis

Ativos Intangíveis	2023				2022			
	Saldo Inicial	Aumentos	Trf./Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Trf./Abates	Saldo Final
Programas de computador	201.032,72	61.408,75	-	262.441,47	195.776,53	5.256,19	-	201.032,72
Total	201.032,72	61.408,75	-	262.441,47	195.776,53	5.256,19	-	201.032,72

M
✓
Gada
K

Tabela 43: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis

Amortizações Ativos Intangíveis	2023			2022		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	165 931,90	31 643,52	197 575,42	117 213,00	48 718,90	165 931,90
Ativos intangíveis em curso	-	-	-	-	-	-
Total Amortizações	165 931,90	31 643,52	197 575,42	117 213,00	48 718,90	165 931,90

Tabela 44: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2023				31/12/2023			
	Quantia Bruta (2)	Amortizações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia Escriturada (5)=(2)-(3)+(4)	Quantia Bruta (6)	Amortizações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia Escriturada (9)=(6)-(7)+(8)
Programas de computador	201 032,72	165 931,90	-	35 100,82	262 441,47	197 575,42	-	64 866,05
Total	201 032,72	165 931,90		35 100,82	262 441,47	197 575,42		64 866,05

4. ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE

Não aplicável.

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo que prolonguem a vida útil do bem são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens, de acordo com o mencionado na nota 2.2.1.

Ao longo do ano de 2023 foram adquiridos 2 televisores, um armário lava-loiça e um frigorífico para uma das frações arrendadas. Foi ainda adquirida uma impressora, ferramenta essencial para prestar o serviço "Cartão Porto.", no Balcão da Habitação Acessível.

Não foi feita qualquer reavaliação dos ativos.

A evolução da quantia escriturada nesta rubrica ao longo de 2023 foi a seguinte:

M
✓
GAB
K

Tabela 45: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2023				31/12/2023			
	Quantia Bruta (2)	Depreciações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Depreciações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros ativos fixos tangíveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	13 740,79	11 498,08	-	2 242,71	15 045,69	12 019,10	-	3 026,59
Equipamento administrativo	137 403,91	86 218,39	-	51 185,52	145 149,06	99 060,47	-	46 088,59
Outros ativos fixos tangíveis	29 676,24	13 136,53	-	16 539,71	29 676,24	15 585,75	-	14 090,49
Total	180 820,94	110 853,00	-	69 967,94	189 870,99	126 665,32	-	63 205,67

Tabela 46: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	2023					2022				
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienacões	Tr./Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienacões	Tr./Abates	Saldo Final
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	50 892,70	-	-	-	50 892,70
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	152 678,09	-	-	-	152 678,09
Equipamento básico	13 740,79	1 304,90	-	-	15 045,69	12 177,06	1 563,73	-	-	13 740,79
Equipamento administrativo	137 403,91	7 745,15	-	-	145 149,06	94 770,17	42 633,74	-	-	137 403,91
Outros ativos fixos tangíveis	29 676,24	-	-	-	29 676,24	28 420,00	1 256,24	-	-	29 676,24
Total	180 820,94	9 050,05	-	-	189 870,99	318 918,02	44 453,71	-	203 570,79	180 820,94

Tabela 47: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2023					2022				
	Saldo Inicial	Referco	Tr./Abates	Alienacões	Saldo Final	Saldo Inicial	Referco	Tr./Abates	Alienacões	Saldo Final
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	1 817,85	3 053,56	4 071,41	-	-
Equipamento básico	11 498,08	521,02	-	-	12 019,10	11 298,69	199,39	-	-	11 498,08
Equipamento administrativo	86 218,39	12 841,00	-	-	99 060,47	78 579,89	7 638,50	-	-	86 218,39
Outros ativos fixos tangíveis	13 136,53	2 449,37	-	-	15 585,75	10 842,27	2 294,26	-	-	13 136,53
Total Depreciações	110 853,00	15 812,32	-	-	126 665,32	101 718,70	13 185,71	4 071,41	-	110 853,00

De mencionar ainda que a quantia escriturada bruta dos ativos totalmente depreciados e em uso é de 95.508,45€.

6. LOCAÇÕES

Foram celebrados 3 contratos de locação operacional, dois em 2022 e um em 2023, que têm como objeto a locação de equipamento informático, nomeadamente, computadores e impressoras e respetiva assistência técnica, sendo o prazo de vigência destes contratos de 36 meses. Para além daqueles, no ano de 2023 terminou um contrato que tinha iniciado em 2020. Com estes contratos a Sociedade contabilizou o valor de 50.389,03€ em gastos a título de aluguer. Está previsto contratualmente que os bens serão entregues ao locador no final do contrato.

M ✓
GK
K

Tabela 48: Locações Operacionais – Locatário

Bens locados (1)	Valor do Contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
		Pagamentos mínimos	Rendas contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas contingentes					
Equipamento administrativo - computadores	41 400,00	4243,50	-	5 819,13	-	-	-	-	-	
Equipamento administrativo - computadores	66 240,00	27 158,40	-	27 158,40	27 158,40	27 158,40	-	54 316,80	54 316,80	
Equipamento administrativo - impressoras	44 641,72	18 981,02	-	18 981,02	18 302,40	17 625,90	-	35 928,30	35 928,30	
Equipamento administrativo - impressoras	9 900,00	1 353,00	-	1 353,00	4 059,00	6 765,00	-	10 824,00	10 824,00	
Equipamento transporte - viaturas	29 091,66	2 852,81	-	2 852,81	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	100 000,00	10 944,47	-	10 944,47	20 453,16	91 602,37	-	112 055,53	112 055,53	
Equipamento transporte - viaturas	3 015,00	233,92	-	233,92	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	3 065,53	3 683,76	-	3 683,76	86,60	-	-	86,60	86,60	
Equipamento transporte - viaturas	4 594,86	2 466,09	-	2 466,09	3 245,59	-	-	3 245,59	3 245,59	
Equipamento transporte - viaturas	961,40	1 030,01	-	1 030,01	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	480,70	4 19,52	-	4 19,52	35,48	-	-	35,48	35,48	

Quanto aos contratos de locação operacional cujo objeto é o aluguer de viaturas ligeiras de passageiros, uma para uso da Administradora Executiva da Sociedade de acordo com o estipulado em Assembleia Geral de 6 de março de 2019, três para uso dos Diretores e outro para uso como viatura de serviço, o valor dos gastos com estes contratos foi de 18.228,41€.

A Sociedade é também locatária em vários contratos de arrendamento de imóveis, nomeadamente:

- contrato de arrendamento para fins não habitacionais e lugares de estacionamento do imóvel onde se situa a da sede da Sociedade, tendo sido contabilizado como gasto no ano de 2023 o valor de 65.266,08€;
- contrato de arrendamento de imóveis para fins habitacionais com o objetivo de estes servirem de realojamentos temporários dos inquilinos cujos imóveis foram alvo de trabalhos de intervenção de reabilitação mais profunda, tendo sido contabilizados, neste caso, gastos no valor de 19.783,22€.

Enquanto locador, a Porto Vivo, SRU, tinha em vigor, no final de 2023, 125 contratos de arrendamento (enquanto em 2022 tinha 80 contratos), classificados como contratos de locação operacional, de acordo com a tabela seguinte:

M
✓
Contas
K

Tabela 49: Contratos de Locação – Locador

Localização do Imóvel	Rendimento com Rendas	
	2022	2023
Rua das Flores	24 528,00	135 000,00
Rua Muzinho da Silveira	-	16 867,56
Rua do Monte Alegre	-	10,58
Travessa do Covelo	-	46,02
Quartirão Carlos Alberto	5 378,40	20 760,00
Rua do Heroísmo	11 979,60	11 861,20
Rua Senhora da Lapa	184,08	498,81
Corpo da Guarda	17 188,80	17 188,80
Rua de Mragaiá	8 378,76	8 378,76
Rua Comércio do Porto	7 531,44	5 071,62
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	21 574,08	21 574,08
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	16 723,69	16 723,68
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	9 512,64	13 082,64
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	8 814,64	10 634,64
Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	-	12 011,79
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	15 580,20	15 580,20
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	24 306,96	24 306,96
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	22 143,18	22 661,16
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	1 217,64	1 217,64
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	9 408,60	9 408,60
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	31 014,95	36 324,39
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	9 182,64	9 182,64
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	43 659,40	42 502,55
Imóveis Ilha da Loba	-	50 590,70
TOTAL	288 307,70	501 485,02

Para além dos contratos acima referidos, que são de imóveis registados com Propriedade de Investimento, a Sociedade tinha em vigor 134 contratos de subarrendamento no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido”, dos quais obteve rendimentos no valor total de 638.728,44€ em rendas e 7.917,02€ em penalizações por atraso/falta de pagamento das rendas, e 208 contratos de arrendamento acessível de imóveis sob gestão, com rendimentos no valor de 262.440,51€ em rendas e 2.371,83€ em penalizações.

7. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Tal como no final de ano de 2022, a rubrica de Financiamentos Obtidos reflete o empréstimo obtido junto do IHRU ao abrigo do financiamento BEI. Importa referir que foi constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia.

Tabela 50: Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS		31/12/2023	31/12/2022
Outros empréstimos obtidos	IHRU/BEI	6 220 000,00	8 720 000,00
Total		6 220 000,00	8 720 000,00

Os Custos com este Financiamento são os seguintes:

Tabela 51: Custos dos Financiamentos Obtidos

Entidade	Data de Contrato	Data de Jurado de T.C.	Prazo do empréstimo	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos de ano			Encargos financeiros sobre o empréstimo	Saldo em 1 de janeiro	Saldo em 31 de dezembro
				Contractado	Utilizado	fixa	flutuante	Amortizáveis	Juros	Total	Amortizáveis	Juros	Total			
Curto Prazo																
Mercado BCP	01-08-2005		3a	1 000 000,00		2,350%	8,345%									
Médio Longo Prazo																
BEI-SHRU	03-07-2009		20 anos	10 800 000,00	10 800 000,00	1,230%	4,660%				2 300 000,00	259 858,47	2 759 858,47	12 880,31	8 780 000,00	4 720 000,00

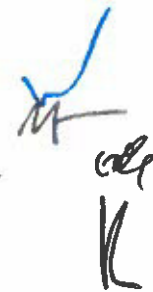
De acordo com o contratualmente estabelecido, a Porto Vivo, SRU, deverá proceder ao reembolso do empréstimo com o IHRU/BEI em 20 prestações anuais consecutivas, tendo-se vencido a primeira prestação, no ano de 2021. Em março de 2023, a Sociedade procedeu ao pagamento da amortização anual no valor de 484.444,45€ acrescida da amortização adicional no valor 2.015.555,55€.

De notar que está registado no passivo corrente da Sociedade o valor de 720.000,00€ que reflete o valor da quarta prestação (365.882,35€), acrescida de 354.117,65€ face à deliberação de amortização adicional do Conselho de Administração, em fevereiro de 2024.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As Propriedades de Investimento estão contabilizadas pelo modelo do custo. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

De notar que não foi incluído no custo de aquisição o IMT nos imóveis sitos na Rua 9 de Abril, Rua Central de Francos, Rua Matias de Albuquerque e dos imóveis que constituem a Ilha da Lomba. Nos termos do disposto no



art. 45.º, n.º 2, al. b); n.º 3 e n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, a Porto Vivo, SRU requereu à Câmara Municipal do Porto as vistorias do estado de conservação dos imóveis, antes da realização de obras de reabilitação. Tendo em consideração que as obras se vão iniciar brevemente (no imóvel da Rua de Francos já se encontram em curso), e que se estima que após a intervenção o estado de conservação estará dois níveis acima do estado inicial, com no mínimo nível bom, a Sociedade prevê o reembolso das quantias pagas.

No final do período, as propriedades de investimento. Incluindo as propriedades de investimento em curso, são constituídas pelos seguintes imóveis:

Tabela 52: Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento		
Prédio: Rua das Flores nº 100 a 100	Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9
Fração A	Fração A - Rua dos Mercadores, 80 - R/C	Fração A - Largo da Pena Ventosa, 23 - R/C
Prédio: Rua de Miragala	Fração B - Rua dos Mercadores, 84 - 1.º	Fração B - Largo da Pena Ventosa, 17/19 - R/C
Fração A - Rua de Miragala, 13/14 - R/C	Fração C - Rua dos Mercadores, 84 - 2.º	Fração C - Largo da Pena Ventosa, 21 - 1.º Dto
Fração B - Rua Arménia, 13/15 - 1.º	Fração D - Rua dos Mercadores, 84 - 3.º	Fração D - Largo da Pena Ventosa, 21 - 1.º Esq
Fração D - Rua Arménia, 13/15 - 3.º/4.º	Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	Fração E - Largo da Pena Ventosa, 21 - 2.º Dto
Prédio: Rua Comércio do Porto	Fração A - Rua dos Mercadores, 118 - R/C/1.º	Fração F - Largo da Pena Ventosa, 21 - 2.º Esq
Fração A - Rua do Comércio do Porto, 93 a 97 - R/C	Fração B - Rua dos Mercadores, 116 - 2.º	Fração G - Largo da Pena Ventosa, 21 - 3.º Dto
Fração D - Rua do Comércio do Porto, 97 - 3.º/4.º	Fração C - Rua dos Mercadores, 118 - 3.º	Fração H - Largo da Pena Ventosa, 21 - 3.º Esq
Quartelão Corpo da Guarda	Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10
Fração H - Rua Moutinho da Silveira, 322 - 3.º	Fração A - Rua dos Mercadores 158	Fração A - Largo da Pena Ventosa, 25/27 - R/C
Fração P - Rua Moutinho da Silveira, 322 - 4.º	Fração B - Rua dos Mercadores 156	Morro da Sé - Operação F - Projeto 11
Fração R - Rua Moutinho da Silveira, 322 - 4.º	Fração C - Vela de S. Lourenço 8	Fração A - Rua da Bainharia, 50 - R/C
Quartelão Carlos Alberto	Morro da Sé - Operação G - Projeto 8	Fração B - Rua da Bainharia, 52 - 1.º
Fração C - Rua Sá de Noronha nº 115 R/C	Fração A - Rua dos Mercadores 160	Fração C - Rua da Bainharia, 52 - 2.º
Fração A - Rua Sá de Noronha 153	Fração B - Rua dos Mercadores 162 - 1.º	Fração D - Rua da Bainharia, 52 - 3.º/4.º
Fração B - Rua Sá de Noronha 149 1.º	Fração C - Rua dos Mercadores 162 - 2.º	Morro da Sé - Operação G - Projeto 12
Fração C - Rua Sá de Noronha 149 2.º	Fração D - Rua dos Mercadores 162 - 3.º	Fração A - Vela do Anjo, 18 - R/C
Fração D - Rua Sá de Noronha 149 3.º	Morro da Sé - Operação D - Projeto 5A	Fração B - Vela do Anjo, 20/22 - R/C
Prédio: Rua Moutinho da Silveira 208 a 214	Fração B - Rua dos Mercadores 164	Fração C - Rua da Bainharia, 99/101 - R/C
Fração - Travessa do Covelo nº63 R/C	Fração B - Rua dos Mercadores 176 1.º	Fração D - Rua da Bainharia, 103/105 - R/C
Fração - Rua Monte Alegre nº185 2.º andar	Fração C - Rua dos Mercadores 176 2.º	Fração E - Rua da Bainharia, 95/97 - R/C
Fração - Rua Honório de Lima nº18 2.º Frit	Fração D - Rua dos Mercadores 176 3.º	Fração F - Vela do Anjo, 24 - 1.º
Fração - Rua Moutinho da Silveira 208 a 214	Fração E - Rua dos Mercadores 176 4.º	Fração G - Rua da Bainharia, 95/97 - 1.º
Fração - Travessa Pisca nº120 2.º Esq.	Morro da Sé - Operação D - Projeto 5B	Fração H - Vela do Anjo, 24 - 2.º Dto
Fração - Rua Conselheiro Correia Barros 58 3.º	Fração A - Rua de Santa Ana nº 45 R/C Esq.	Fração I - Vela do Anjo, 24 - 2.º Esq
Fração - Rua Monsanto nº 530 3.º esq	Fração B - Rua da Bainharia nº 2 a 8 R/C	Fração J - Rua da Bainharia, 95/97 - 2.º
Fração - Rua Monsanto 327, 2.º	Fração C - Rua de Santa Ana nº 45 R/C Dto	Fração K - Vela do Anjo, 24 - 3.º Dto
Fração - Rua Diogo Botelho nº 137, 1.º ECF	Fração D - Rua de Santa Ana nº 45 1.º Dto	Fração L - Vela do Anjo, 24 - 3.º Esq
Fração - Travessa Fonte de Contumil nº 274 1.º E/F	Fração E - Rua de Santa Ana nº 45 1.º esq	Fração M - Vela do Anjo, 24 - 4.º Dto
Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2.º	Fração F - Rua de Santa Ana nº 45 2.º Dto	Fração N - Vela do Anjo, 24 - 4.º Esq
Fração - Travessa Faméis dos Santos nº89 3.º	Fração G - Rua de Santa Ana nº 45 2.º Esq	Morro da Sé - Operação G - Projeto 13
Fração - Travessa do Regado nº 108 3.º	Fração H - Rua de Santa Ana nº45 3.º	Fração A - Rua da Bainharia, 119 - R/C
Fração - Rua de Francos, 2,3 nº419 2.º	Fração I - Rua de Santa Ana nº45 4.º	Fração B - Rua da Bainharia, 117 - R/C/1.º
Fração - Rua Bento Junior nº39 Hb 03	Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	Fração C - Rua da Bainharia, 117 - 2.º
Fração - Rua Emilio Biel 89 / Rua Bouça Ribas 30 2 H	Fração A - Rua de Santana 31/39	Morro da Sé - Operação H - Projeto 14
Fração - Rua Cunha Junior nº 304 1.º	Fração B - Rua de Santana 41 - 1.º	Fração A - Rua dos Pelames, 28
Fração - Rua Oscar da Silva 211, 3.º dt H	Fração C - Rua de Santana 41, 2.º	Fração B - Rua dos Pelames, 28 - R/C Dto
Fração - Rua João Santos Ferreira, 97	Fração D - Rua de Santana 41, 3.º e 4.º	Fração C - Rua dos Pelames, 28 - R/C Esq
Fração - Rua Costa Cabral, 2417	Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	Fração D - Rua dos Pelames, 28 - R/C
Fração - Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº215 1.º Dto Tras	Fração A - Rua de Santa Ana, 20/22 - R/C/1.º	Fração E - Rua dos Pelames, 28 - 1.º Dto
Fração - Rua S. Dinis nº304 3.º	Fração B - Largo da Pena Ventosa, 3 - 1.º/2.º	Fração F - Rua dos Pelames, 28 - 1.º Esq
Fração - Rua Estrela da Vigorosa e Sport nº605 3.ºB	Fração C - Largo da Pena Ventosa, 3 - 3.º	Fração G - Rua dos Pelames, 28 - 1.º
Fração - Rua João de Deus nº 380 1.º Esq.	Fração D - Largo da Pena Ventosa, 3 - 4.º	Fração H - Rua dos Pelames, 28 - 2.º Dto
Fração - Rua Imã Maria Droste nº31 2.º Esq.	Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	Fração I - Rua dos Pelames, 28 - 2.º Esq
	Fração A - Rua de Santa Ana, 24 - R/C	Fração J - Rua dos Pelames, 28 - 2.º
	Fração B - Rua de Santa Ana, 28 - R/C	Fração K - Rua dos Pelames, 28 - 3.º Dto
	Fração C - Largo da Pena Ventosa, 5 - C/V	Fração L - Rua dos Pelames, 28 - 3.º
	Fração D - Largo da Pena Ventosa, 5 - R/C	
	Fração E - Largo da Pena Ventosa, 5 - 1.º	
	Fração F - Largo da Pena Ventosa, 5 - 2.º	
	Fração G - Largo da Pena Ventosa, 5 - 3.º	

✓
M
C
K

Propriedades de Investimento em Curso

ORU Campanhã

Rua do Heroísmo 185 a 193 e 70/72

Prédio: Rua Senhora da Lapa 16/18/22

Prédio: Rua Senhora da Lapa 84

Prédio: Rua Senhora da Lapa 96

Prédio: Rua Senhora da Lapa 100

Prédio: Rua Senhora da Lapa 188/ Rua da Glória 77

Prédio: Rua Senhora da Lapa 32/44/46

Prédio: Rua Senhora da Lapa 50/52

Prédio: Rua Senhora da Lapa 38/42

Prédio: Rua Senhora da Lapa 56/60

Prédio: Rua Vimara Peres 21/23

Prédio: Rua Central Francos 757 a 761

Prédio: Rua Nove de Abril 628

Prédio: Rua Matias de Albuquerque nº 263

Prédio: Rua Antero Quental, 225

Quarteirão Carlos Alberto

Parcela 6

Unidade de Intervenção da Lomba

Como pode ser analisado na tabela seguinte, o valor bruto desta rubrica aumentou devido a:

- transferência dos imóveis que constituem a operação D do Morro da Sé e do imóvel sito na Rua Sá de Noronha 149/153 de Inventários para Propriedades de Investimento, tendo em consideração que a sua reabilitação terminou no decorrer de 2023, existindo já 8 contratos de arrendamento outorgados no final período;
- foram também transferidos da rubrica de Inventários para Propriedade de Investimento em Curso os imóveis sítos na Rua do Heroísmo, Rua Senhora da Lapa, Rua Antero de Quental, bem como os imóveis que constituem a parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração a intenção da Sociedade na remodelação com vista ao mercado de arrendamento, havendo inclusive, na data de elaboração do presente relatório, para alguns deles candidaturas ao abrigo do programa 1º Direito aprovadas e outras ainda em fase de candidatura;
- ainda ao abrigo do programa 1º Direito, foram adquiridos diversos imóveis que serão sujeitos a operações de reabilitação profunda, entre os quais os que constituem uma das Ilhas da Lomba, bem como foram adquiridos diversos imóveis que já se encontram em condições de entrar no mercado de arrendamento acessível, tendo-se assinado até ao final do ano 7 contratos de arrendamento;
- foi realizada uma grande reparação no elevador do imóvel sito na Rua das Flores;

M
✓
CAB
K

- início dos trabalhos de reabilitação de alguns dos imóveis pelo que se registaram os gastos incorridos com projetos de arquitetura, engenharia e especialidade respetivos, bem como de execução de empreitadas.

Tabela 53: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento

	2023					2022						
	Saldo Inicial	Plus e Minus Acumulado	Amortizações	Alterações	Tot. Avaliaç.	Saldo Final	Saldo Inicial	Plus e Minus Acumulado	Amortizações	Alterações	Tot. Avaliaç.	Saldo Final
Propriedades de Investimento	7.889.713,36		8.797.724,81		2.482.996,21	66.831.422,88	7.889.713,36		8.808.916,76		4.619,97	7.889.713,36
Prédio Rua das Flores nº 150 a 160	716.219,07		70.688,05		645.531,02	645.531,02	716.219,07		70.688,05		4.619,97	716.219,07
Prédio Rua da Miraflores	214.986,21				214.986,21	214.986,21	214.986,21					214.986,21
Prédio Rua Comandante do Porto	184.977,41				184.977,41	184.977,41	184.977,41					184.977,41
Quartel do Campo do Guardo	566.145,99				566.145,99	566.145,99	566.145,99					566.145,99
Quartel do Campo do Guardo	620.011,25				620.011,25	620.011,25	620.011,25					620.011,25
Prédio Rua da Marizma 185/183	162.999,21				162.999,21	162.999,21	162.999,21					162.999,21
Prédio Rua Senhora da Lapa 84			15.976,11		15.976,11	15.976,11					15.976,11	15.976,11
Prédio Rua Mourão da Silveira 209 a 214			227.076,46		227.076,46	227.076,46					227.076,46	227.076,46
Fração Rua Norte Regedor nº 185/2º andar			181.297,46		181.297,46	181.297,46					181.297,46	181.297,46
Fração Rua Mourão da Silveira nº 184/2º andar			263.103,88		263.103,88	263.103,88					263.103,88	263.103,88
Fração Avenida Pires nº 210/2º andar			139.039,66		139.039,66	139.039,66					139.039,66	139.039,66
Fração Rua Conselheiro Correia Barros 38/3º andar			261.732,50		261.732,50	261.732,50					261.732,50	261.732,50
Fração Rua Mourão nº 185/2º andar			261.732,50		261.732,50	261.732,50					261.732,50	261.732,50
Fração Rua Mourão nº 121/2º andar			272.545,53		272.545,53	272.545,53					272.545,53	272.545,53
Fração Rua Dr. Augusto Bastião nº 131, 1º andar			254.232,00		254.232,00	254.232,00					254.232,00	254.232,00
Fração Avenida Fátima de Almeida nº 214/1º andar			232.730,81		232.730,81	232.730,81					232.730,81	232.730,81
Fração Rua da Moura nº 141/1º andar			254.232,00		254.232,00	254.232,00					254.232,00	254.232,00
Fração Avenida Fátima de Almeida nº 214/1º andar			213.948,01		213.948,01	213.948,01					213.948,01	213.948,01
Fração Avenida de Regedor nº 185/1º andar			240.218,01		240.218,01	240.218,01					240.218,01	240.218,01
Fração Rua de Franco 2 2º andar			300.586,01		300.586,01	300.586,01					300.586,01	300.586,01
Fração Rua Santa Justa nº 39/185/1º andar			242.214,01		242.214,01	242.214,01					242.214,01	242.214,01
Fração Rua Santa Justa nº 39/185/1º andar			199.138,50		199.138,50	199.138,50					199.138,50	199.138,50
Fração Rua Santa Justa nº 39/185/1º andar			542.861,21		542.861,21	542.861,21					542.861,21	542.861,21
Fração Rua Oscar de Sá nº 211/2º andar			240.218,01		240.218,01	240.218,01					240.218,01	240.218,01
Fração Rua João Santos Ferreira 91			262.822,31		262.822,31	262.822,31					262.822,31	262.822,31
Fração Rua Costa Cabral 2413			191.882,50		191.882,50	191.882,50					191.882,50	191.882,50
Fração Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº 111/1º andar			264.473,01		264.473,01	264.473,01					264.473,01	264.473,01
Fração Rua S. Denis nº 304/2º andar			271.482,01		271.482,01	271.482,01					271.482,01	271.482,01
Fração Rua Estrela de Vagos e S. Maria nº 605/1º andar			315.781,01		315.781,01	315.781,01					315.781,01	315.781,01
Fração Rua João de Deus nº 302/1º andar			303.664,01		303.664,01	303.664,01					303.664,01	303.664,01
Fração Rua Frei Manoel nº 312/2º andar			267.168,01		267.168,01	267.168,01					267.168,01	267.168,01
Morada S.ª Operação A Projeto 1	486.173,44				486.173,44	486.173,44	486.173,44					486.173,44
Morada S.ª Operação B Projeto 2	429.641,95				429.641,95	429.641,95	429.641,95					429.641,95
Morada S.ª Operação C Projeto 3	381.496,81				381.496,81	381.496,81	381.496,81					381.496,81
Morada S.ª Operação D Projeto 4	299.682,24				299.682,24	299.682,24	299.682,24					299.682,24
Morada S.ª Operação E Projeto 5A					627.848,37	627.848,37						627.848,37
Morada S.ª Operação E Projeto 5B					1.117.784,30	1.117.784,30						1.117.784,30
Morada S.ª Operação E Projeto 6			22.786,17		22.786,17	22.786,17						22.786,17
Morada S.ª Operação E Projeto 7	244.881,41				244.881,41	244.881,41	244.881,41					244.881,41
Morada S.ª Operação E Projeto 8	589.722,29				589.722,29	589.722,29	589.722,29					589.722,29
Morada S.ª Operação E Projeto 9	117.482,99				117.482,99	117.482,99	117.482,99					117.482,99
Morada S.ª Operação E Projeto 10	109.653,44				109.653,44	109.653,44	109.653,44					109.653,44
Morada S.ª Operação F Projeto 11	248.482,85				248.482,85	248.482,85	248.482,85					248.482,85
Morada S.ª Operação G Projeto 12	244.589,92				244.589,92	244.589,92	244.589,92					244.589,92
Morada S.ª Operação G Projeto 13	1.021.178,48				1.021.178,48	1.021.178,48	1.021.178,48					1.021.178,48
Morada S.ª Operação H Projeto 14	1.495.682,24				1.495.682,24	1.495.682,24	1.495.682,24					1.495.682,24
Propriedades de Investimento em Curso			8.588.889,98		988.760,70	7.600.129,23			8.888.889,98			8.888.889,98
Prédio Rua Simões de Lapa 167/2º andar			21.076,41		21.076,41	21.076,41					21.076,41	21.076,41
Prédio Rua Senhora da Lapa 84			4.315,11		4.315,11	4.315,11					4.315,11	4.315,11
Prédio Rua Senhora da Lapa 84			6.716,28		6.716,28	6.716,28					6.716,28	6.716,28
Prédio Rua Senhora da Lapa 84			6.264,91		6.264,91	6.264,91					6.264,91	6.264,91
Prédio Rua Senhora da Lapa 185- Rua de Câmara 2	24.999,14		18.925,21		33.924,35	33.924,35	24.999,14				33.924,35	24.999,14
Prédio Rua Senhora da Lapa 185- Rua de Câmara 2					34.893,35	34.893,35					34.893,35	34.893,35
Prédio Rua Senhora da Lapa 185- Rua de Câmara 2					16.905,91	16.905,91					16.905,91	16.905,91
Prédio Rua Senhora da Lapa 185- Rua de Câmara 2					46.503,36	46.503,36					46.503,36	46.503,36
Prédio Rua Senhora da Lapa 185- Rua de Câmara 2					21.781,68	21.781,68					21.781,68	21.781,68
Prédio Rua Mourão da Silveira 209 a 214	149.498,28				149.498,28	149.498,28	149.498,28					149.498,28
Prédio A. Ventura Paredes 21	12.194,20				12.194,20	12.194,20	12.194,20					12.194,20
Rua 888 Memorial 10/2	367.679,12		18.178,64		385.857,76	385.857,76	367.679,12				385.857,76	367.679,12
Rua 888 Memorial 10/5			18.981,26		206.558,21	206.558,21					206.558,21	206.558,21
Prédio Rua Camilão Franco 717 a 761			446.282,95		446.282,95	446.282,95					446.282,95	446.282,95
Prédio Rua Nova de Almeida 623			1.130.493,98		1.130.493,98	1.130.493,98					1.130.493,98	1.130.493,98
Prédio Rua Marques de Albuquerque nº 264			769.247,56		769.247,56	769.247,56					769.247,56	769.247,56
Prédio Rua Antão Quaresma 225			74.84		176.815,28	176.815,28					176.815,28	176.815,28
Quartel do Campo do Guardo - Parcela 6					581.510,70	581.510,70					581.510,70	581.510,70
Unidade de Informação da Lapa	492.936,40		1.286.582,36		2.779.518,76	2.779.518,76	492.936,40				2.779.518,76	492.936,40
Total	9.386.654,91		14.386.614,79		3.471.756,91	12.854.908,82	9.386.654,91		9.386.654,91		4.619,97	9.386.654,91

Quanto à quantia escriturada, comparativamente com o ano transato houve também um aumento devido, essencialmente, à inclusão dos imóveis acima mencionados e das intervenções ocorridas, conforme evidenciado na tabela seguinte, onde também se pode verificar os gastos e rendimentos imputados aos imóveis.

M
Carla
K

Tabela 54: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2023

Propriedades de Investimento	Quantidade em unidades	Estatísticas						Quantidade em unidades	Estatísticas	Movimentações em unidades	
		Adquiridas	Transferências em período	Operações em período	Perdas por deterioração	Perdas por extinção por perda de valor	Perdas por extinção por perda de valor			Perdas	Outras
Propriedades de Investimento	6.895,71	8.235.822,21	7.784.968,94	1.997.726,47	462.868,87	1.066,27	214.637,96	88.994.120,91	69.237,88	458.795,51	12.760,88
Predio Rua dos Flores nº 130 e 160	556.417,51	25.498,69		11.942,81				689.172,39	1.781,43	133.000,00	9.947,22
Predio Rua de Miragaia	222.049,68			3.199,98				218.289,78	1.356,39	8.178,76	
Predio Rua Conde de Porto	163.689,09			2.170,46				160.911,63	2.162,64	9.071,62	
Quartel-Corpo de Guarda	499.358,42			870,52				499.054,10	2.411,47	17.128,80	
Quartel-Carlos Alberto	444.866,97			6.780,79				440.118,18	609,88	20.760,00	66,98
Predio Rua do Homenage 185/193	301.700,00	18.081,24		4.441,79			314.639,98		1.366,15	11.861,20	58,92
Predio Rua Senhora da Lagoa 84											
Predio Rua Montinho da Silveira 208 e 214		15.996,15	199.499,38	1.899,18				215.711,43	5.106,19	16.967,56	1.947,27
Fracção Travessa do Corvo nº 6, RUC	227.175,44			199.133,81				122.700,00	18,84	44,02	
Fracção Rua Monte Negro nº 185 2º andar	191.297,44			14.761,14				97.688,00	173,67	16,58	
Fracção Rua Honório Lima nº 18 2º andar	263.235,09			102,88				263.278,47	640,42		
Fracção Travessa Pisco nº 129 2º Esq	239.839,66			1.478,78				221.951,24	522,42		
Fracção Rua Conselheiro Correia Barros nº 10	20.752,50			880,88				195.743,40			
Fracção Rua Montezuma nº 430 2º esq	261.738,01			1.233,54				245.166,66	177,81		
Fracção Rua Montezuma 271 2º	272.546,53			1.099,33				258.300,87	118,79		
Fracção Rua D. João Botelho nº 181 1º ECF	254.232,03			1.202,34				2.889.146,66		4.542,06	
Fracção Travessa Fonte do Cordeiro nº 274 1º E.P	231.750,01			1.017,73				202.282,27	78,62		
Fracção Rua do Morreu nº 147 1º 192º	254.726,83			1.207,04				240.201,32	95,15		
Fracção Travessa Ferreira das Neves nº 89 2º	227.948,03			1.378,78				254.972,79	561,67		
Fracção Travessa da Regação nº 106 1º	240.218,01			560,84				219.951,70	58,34		
Fracção Rua de Francis 2,3 e 4 192º	300.586,01			706,09				281.446,46	18,45		
Fracção Rua Barão Junco nº 39 1º B, B1	240.218,01			271,67				227.760,80			
Fracção Rua Emba Buí nº 11 Rua Bocca Barros 30 2ª	199.138,50			2.094,46				191.487,00	14,21		
Fracção Rua Cunha Junco nº 804 1º	542.861,13			418,80				134.133,75			
Fracção Rua Oscar de Sá 21 1º 1º de 11	240.218,01			296,92				236.968,63			
Fracção Rua João Santos Ferreira 91	262.802,11			321,47				256.730,88			
Fracção Rua Code Cabral 241 1º	191.582,50			187,46				189.889,08			
Fracção Rua Dr. Joaquim Pires 84 Lima nº 213 1º 1º de 11	264.413,01			311,15				264.111,86			
Fracção Rua S. Dinis nº 304 2º	271.480,01			325,92				380.126,63			
Fracção Rua Santa de Vigorosa e Sport nº 605 1º B	115.678,01			382,30				305.118,35			
Fracção Rua João de Deus nº 382 1º Esq	301.664,01			36.105				292.965,50			
Fracção Rua S. Maria D. Assis nº 31 2º Esq	261.248,01			326,05				260.726,50			
Morada Se Operação A - Projeto 1	451.021,81			729,92				449.728,93	11,89	21.574,00	69,10
Morada Se Operação B - Projeto 1	178.781,46			6.466,64				172.115,42	2.407,24	16.723,68	
Morada Se Operação C - Projeto 1	364.315,96			5.725,55				358.788,63	1.804,78	12.082,64	9,04
Morada Se Operação C - Projeto 4	285.418,17			4.066,83				281.124,14	3.053,84	18.454,94	286,50
Morada Se Operação D - Projeto 5A				996,16				421.822,43			130,79
Morada Se Operação D - Projeto 5B			427.948,57	2.291,44				1.415.933,06			
Morada Se Operação D - Projeto 6	13.786,17		10.996,99	6.954,86				541.494,30	2.884,32	12.611,79	53,89
Morada Se Operação E2 - Projeto 7	221.558,26			3.162,80				219.804,29	3.129,80	15.500,20	
Morada Se Operação E1 - Projeto 8	530.283,42			9.641,65				511.241,77	1.871,60	24.856,94	
Morada Se Operação E2 - Projeto 9	346.173,63			5.681,13				340.441,32	1.113,06	22.648,16	96,24
Morada Se Operação E1 - Projeto 10	59.100,00			1.052,27				59.100,00		1.717,64	
Morada Se Operação F - Projeto 11	218.975,54			5.777,24		1.053,27		215.268,30	1.952,32	9.808,60	
Morada Se Operação G - Projeto 12	215.703,11			11.999,26				211.620,97	6.408,91	36.874,39	
Morada Se Operação G - Projeto 13	224.411,25			3.855,11				230.872,26	1.686,89	9.180,64	
Morada Se Operação H - Projeto 14	937.622,59			15.411,30				922.211,29	6.564,58	42.502,35	59,88
Propriedades de Investimento sem Curso	1.499.882,61	4.916.238,46	1.732.886,54		6.786,57		1.994.999,38	2.415.433,68	3.833,82	51.899,51	38,93
Predio Rua Senhora da Lagoa 14/18/22	21.076,81			20.647,81				41.744,80	15,00		
Predio Rua Senhora da Lagoa 84	4.723,57			12.401,11				17.574,88	234,35	15,68	12,30
Predio Rua Senhora da Lagoa 96	1.916,28			373,33				11.431,81		73,68	
Predio Rua Senhora da Lagoa 100	6.264,97			5.629,78				11.894,48			
Predio Rua Senhora da Lagoa 185/Rua da Gama 77	24.999,14			19.923,11				64.924,45	238,52	138,06	
Predio Rua Senhora da Lagoa 12/44/46				34.804,30				34.809,25		213,79	26,63
Predio Rua Senhora da Lagoa 10/12				16.406,70				16.406,70			
Predio Rua Senhora da Lagoa 35-42				46.502,56							
Predio Rua Senhora da Lagoa 56-60				21.851,88				21.851,88			
Predio Rua Montinho da Silveira 208 e 214	199.499,38						199.499,38				
Predio R. Vinosa Paredes 27/23	21.596,82							21.596,82			
Rua do Homenage 185/22	56.979,12			18.782,04				388.857,14	164,98		
Rua do Homenage 185/193				204.639,47				311.439,47			
Predio Rua Correia de Francis 151 e 161				1.444.202,95				1.437.516,38	668,04		
Predio Rua Nova de Abril 628				1.130.411,98				1.130.411,98	928,96		
Predio Rua Marques de Albuquerque nº 263				169.247,56				169.247,56	176,57		
Predio Rua Antas e Quentes 275				74,04				196.889,32	502,48		
Quartel-Carlos Alberto - Parcela 6				581.522,16				581.518,70			
Unidade de Invenção do Lombo	992.026,85			2.286.482,35				2.278.585,76	889,62	50.592,70	
Total	8.843.193,46	11.152.814,71	8.917.968,88	149.818,47	468.914,46	1.669,87	514.138,84	64.481.599,07	71.299,48	441.981,92	17.864,18

Da leitura da tabela anterior conclui-se que o total dos gastos em 2023 com as Propriedades de Investimento perfaz 222.427,87€, resultante do valor contabilizado em depreciações (149.218,47€) acrescido dos gastos com reparação e manutenção dos imóveis (73.209,40€).

Tal como mencionado na nota 2.2.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas pelo método da linha reta, considerando uma vida útil de 50 anos, de acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, uma vez que se trata de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo. De notar que o terreno não é depreciado.

M ✓
GAG
K

Quanto às imparidades, no período em análise, com exceção dos imóveis que constituem a Ilha da Lomba, foi efetuada uma avaliação das propriedades de investimento por peritos externos independentes registados na CMVM (contratados para o efeito), com vista a aferir se o valor contabilizado é ou não inferior ao valor realizável líquido. A maioria dos imóveis adquiridos no período foram avaliados antes da sua aquisição (fator decisivo na decisão de compra) e os restantes avaliados no final do período em análise, à semelhança dos anos anteriores. Assim, da avaliação resultou a contabilização de imparidades no valor de 460.215,26€ referentes na sua totalidade aos imóveis adquiridos no período em análise, tendo em consideração que o valor da avaliação foi de 6.713.300,00€ e o valor registado era de 7.173.515,26€.

Foi ainda ajustada a imparidade já existente no imóvel sito na Rua da Pena Ventosa 25/27 no valor de 37.012,17€, tendo em consideração que a avaliação foi no valor de 59.100,00€, e o valor contabilizado do imóvel era de 58.046,73€, procedendo-se, por isso, à reversão da imparidade existente no valor de 1.053,27€.

Os imóveis que constituem a Ilha da Lomba não foram alvo de avaliação, uma vez que, não obstante existir um relatório de avaliação deste conjunto de imóveis datado de abril de 2022, os valores apresentados foram considerados conservadores pela equipa técnica interna, mesmo considerando um incremento de 40% do valor para efeitos de decisão de aquisição dos mesmos. Para além disso, na presente data o processo de aquisição de terrenos associados a benfeitorias ainda se encontra em curso, razões pelas quais foi posição do Conselho de Administração não proceder ao registo de qualquer imparidade relativamente a estes imóveis.

Em 2022, os movimentos ocorridos nesta rubrica foram os seguintes:

Tabela 55: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2022

Propriedades de Investimento	Operações de Investimento em 2022	Movimentos					Saldo em 31 de Dezembro de 2022 (1000€ - 114 2024) (2)	Saldo em 31 de Dezembro de 2021 (1000€)	Resultado líquido do exercício	
		Adições (1)	Transferências de Investimentos em 2022	Operações de Investimento em 2022	Reversão de imparidade (3)	Provisão para despesas com imparidade			Imparidade (4)	Depreciação (5)
Propriedades de Investimento	6 629 466,76		239 382,29	813 206,70	82 772,88	8 764 828,63	65 999,36	288 026,67	1 362,89	
Prédio Rua dos Flores nº 150, 160	599 106,04			11 091,11		588 014,93	846,66	24 528,80		
Prédio Rua de Miraflores	225 649,66			3 779,78		221 869,88	1 078,76			
Prédio Rua Comendador Porto	106 458,35			2 776,74		103 681,61	750,94	1 551,44		
Quartel do Comendador Guardado	501 862,71			8 588,11		493 274,60	1 547,00	11 188,80		
Quartel do Comendador Alberto	180 372,70		518 919,74	2 363,15		699 655,59	446 366,97	5 578,40		
Prédio Rua do Maracão	330 239,27			5 279,90	41 998,25	375 517,42		11 979,60		0,92
Prédio Rua Senhora da Lagoa 84	4 995,81		4 721,11	72,30		9 716,92				
Monte da Sa - Operação A - Projeto 1	464 116,76			2 292,89		466 409,65	4 062,66	21 574,00		69,31
Monte da Sa - Operação B - Projeto 2	385 241,30			8 488,84		393 730,14	2 198,44	10 723,69		
Monte da Sa - Operação C - Projeto 3	110 239,31			5 725,35		115 964,66	3 094,00	9 512,64		
Monte da Sa - Operação C - Projeto 4	290 076,19			8 488,89		298 565,08	2 459,98	8 814,54		195,26
Monte da Sa - Operação E2 - Projeto 5	217 112,22			3 753,74		220 865,96	1 974,65	15 582,30		
Monte da Sa - Operação E1 - Projeto 6	529 225,01			9 041,63		538 266,64	5 074,32	24 306,74		
Monte da Sa - Operação E2 - Projeto 7	352 291,74			5 681,11		357 972,85	4 894,21	22 142,18		175,92
Monte da Sa - Operação E1 - Projeto 8	977 481,12			1 635,95	29 912,17	999 029,24	99 188,00	3 211,64		
Monte da Sa - Operação F - Projeto 9	310 922,28			3 111,24		314 033,52	2 176,18	9 408,60		
Monte da Sa - Operação G - Projeto 10	135 519,48			11 049,25		146 568,73	1 432,20	11 014,75		61,08
Monte da Sa - Operação G - Projeto 11	228 080,11			3 688,85		231 768,96	2 406,20	9 182,64		
Monte da Sa - Operação H - Projeto 12	953 833,36			15 411,27		969 244,63	1 095,30	41 697,40		54,80
Propriedades de Investimento em Curso		691 026,70	783 576,21			1 474 602,91	4 468,92	288,00		
Prédio Rua Senhora da Lagoa 16/16/22			21 076,93			21 076,93				
Prédio Rua Senhora da Lagoa 84			4 711,51			4 711,51				
Prédio Rua Senhora da Lagoa 90			3 916,28			3 916,28				
Prédio Rua Senhora da Lagoa 100			8 264,97			8 264,97				
Prédio Rua Senhora da Lagoa 185 Rua da Clama 17			24 999,14			24 999,14	8 806,32	188,00		
Prédio Rua Mouzinho de Albuquerque 111 x 11			199 499,30			199 499,30				
Prédio R. Venâncio Pires 21/21			11 546,82			11 546,82				
Rua do Maracão 70/72			36 119,21			36 119,21				
Monte da Sa - Ilha da Lomba		692 000,00				692 000,00				
Total	6 629 466,76	691 026,70	6 621 133,45	112 822,70	80 772,88	8 614 719,69	68 174,16	288 026,67	1 362,89	

✓
M
CG
K

9. IMPARIDADE DE ATIVOS

9.1 Clientes

No ano de 2023 a conta de imparidades de clientes apresentava o saldo de 39.858,45€, o que reflete um aumento no valor de 36.026,73€ face ao apresentado no ano anterior.

Tabela 56: Perdas por imparidade de clientes

	31/12/2023	31/12/2022
Perdas por imparidade acumuladas	36 026,73	3 831,72
Total	36 026,73	3 831,72

Para o valor registado contribui com maior peso o valor em dívida na sociedade Norvertiber Unipessoal Lda (27.000,00€), Parceiro Privado da operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual, de acordo com o já decretado por sentença em ação judicial.

O valor registado reflete também a dívida de diversos inquilinos, de um imóvel propriedade da Sociedade e de imóveis afetos ao programa Porto com Sentido, bem como de imóveis que se encontram sob gestão da Porto Vivo, SRU. A maior parte destes processos já se encontram em sede/resolução de judicial, tendo inclusive alguns já ações de despejo e penhora de bens decretadas.

Existe ainda um outro caso, mas com menor relevância, que diz respeito a parte da dívida relativa à comparticipação na realização do certame Internacional MIPIM 2022.

9.2 Outros Créditos a Receber

Relativamente ao valor de IMT pago no ano de 2010 e 2011 à Autoridade Tributária, na sequência da reclamação graciosa apresentada, no ano de 2021 a Sociedade não foi reembolsada de qualquer valor, pelo que permanece pendente o reembolso o valor de 50.847,62€. Dada a antiguidade da dívida, encontra-se reconhecida uma perda por imparidade da totalidade do valor.

Quanto ao saldo existente na rubrica Acionistas no valor de 164.541,54€, referente à cobertura de prejuízos do ano de 2018 que deveria ter sido recebida do antigo Acionista IHRU, não tendo havido qualquer evolução neste processo, manteve-se igualmente a contabilização da perda por imparidade no valor total da dívida.

Em 2023 manteve-se contabilizada (e refletida no ativo não corrente) uma imparidade no valor de 147.100€ uma vez que o Parceiro Privado da operação de reabilitação urbana da Operação I do Programa de Realojamento

M ✓
CMB
K

Definitivo do Morro da Sé, não cumpriu o estabelecido contratualmente, havendo na presente data sentença judicial que declara a resolução do contrato e ordena a restituição do imóvel à Porto Vivo, SRU.

9.3 Inventários

Tal como mencionado no ponto 2.2.4., no ano de 2023, e uma vez que não existiam indícios de imparidade a registar, a Sociedade optou por não avaliar os imóveis incluídos nesta rúbrica, estando assim os imóveis mensurados ao custo de aquisição.

9.4 Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no ponto 8, para os imóveis registados nesta rubrica foi efetuada avaliação por peritos externos independentes, e houve lugar à contabilização de uma imparidade no valor de 460.215,26€, pois a quantia escriturada (7.173.515,26€) era superior ao valor realizável líquido (6.713.300,00€). Os imóveis que se encontravam em imparidade eram os seguintes:

- Fração - Travessa do Covelo nº63 R/C
- Fração - Rua Monte Alegre nº185 2ºandar
- Fração - Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt
- Fração - Travessa Pisca nº120 2º Esq.
- Fração - Rua Conselheiro Correia Barros nº 58 3º
- Fração - Rua Monsanto nº 530 3º Esq.
- Fração - Rua Monsanto nº 327 2º
- Fração - Rua Diogo Botelho nº 137, 1º ECF
- Fração - Travessa Fonte de Contumil nº 274 1º E/F
- Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2º
- Fração - Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º
- Fração - Travessa do Regado nº 108 3º
- Fração - Rua de Francos- 2.3 nº 419 2º
- Fração - Rua Bento Júnior nº 39 Hb. 03
- Fração - Rua Emílio Biel nº 89 / Rua Bouça Ribas nº 30 2-H
- Fração - Rua Cunha Júnior nº 304 1º
- Fração - Rua Óscar da Silva nº211 3º Drt. Ft.
- Fração - Rua João Santos Ferreira nº 97

✓
M
G
K

- Fração - Rua Costa Cabral nº 2417
- Fração - Rua S. Dinis nº304 3º
- Fração - Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB
- Fração - Rua João de Deus nº 380 1º Esq.
- Fração - Rua Irmã Maria Droste nº31 2º Esq.
- Prédio: Rua Central Francos nº 757 a 761
- Rua da Pena Ventosa nº 25/27.

10 INVENTÁRIOS

Os Inventários estão valorados ao custo de produção, que inclui, para além do custo com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos", como já referido no ponto 2.2.4.

Todos os gastos relativos a projetos e estrutura de âmbito geral, não afetos a qualquer imóvel identificado, afetam direta e imediatamente o resultado líquido do período, não sendo, designadamente, imputados ao valor dos Inventários.

Os Inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, não se tendo registado em 2023 perdas por imparidade nesta rubrica, tal como já mencionado nos pontos 2.2.4 e 9.3.

No final do período, o valor total da rubrica de Inventários foi de 3.303.444,06€, conforme se decompõe de seguida:

Tabela 57: Inventários – 2023 e 2022

Inventários	31/12/2023			31/12/2022		
	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1) - (2)	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1) - (2)
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	1 320 015,84	-	1 320 015,84	1 634 825,49	-	1 634 825,49
Rua Senhora da Lapa 32/44/46	-	-	-	35 099,37	-	35 099,37
Rua Senhora da Lapa 50/52	-	-	-	16 606,70	-	16 606,70
Rua Senhora da Lapa 38/42	-	-	-	46 030,24	-	46 030,24
Rua Senhora da Lapa 56/60	-	-	-	20 258,06	-	20 258,06
Rua da Misericórdia 19/27	79 070,22	-	79 070,22	79 070,22	-	79 070,22
Rua Antero de Quental 22	-	-	-	196 815,28	-	196 815,28
Campo dos Mártires da Pátria 19/20/21 e Trav.	1 240 945,62	-	1 240 945,62	1 240 945,62	-	1 240 945,62
Quarteirões	1 983 428,22	-	1 983 428,22	4 445 697,19	-	4 445 697,19
Quarteirão Carlos Alberto	-	-	-	508 994,04	-	508 994,04
Quart. Banheira (Residência de Estudantes)	1 983 428,22	-	1 983 428,22	1 983 289,32	-	1 983 289,32
Realojamentos Definitivos Muro da 14	-	-	-	1 953 413,83	-	1 953 413,83
Operação D	-	-	-	1 953 413,83	-	1 953 413,83
Total Inventários	3 303 444,06	-	3 303 444,06	6 080 522,68	-	6 080 522,68

M
GAB
K

Mantém-se classificados nesta rubrica apenas 2 imóveis provenientes da operação de aumento de capital por realização de entrada em espécie em 2021, uma vez que ainda não está definido qual o seu destino. Os restantes, tendo em consideração as candidaturas ao PRR apresentadas para reabilitação de alguns dos imóveis, estando já algumas aprovadas, procedeu-se à transferência de classificação destes para Propriedades de Investimento em Curso, uma vez que uma das condições deste apoio é destinar os imóveis ao arrendamento acessível.

Foram ainda transferidos de Produtos e Trabalhos em Curso para Propriedades de Investimento os imóveis que constituem a Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração que as frações reabilitadas têm como destino o mercado de arrendamento, havendo já contratos de arrendamento em vigor no final do ano.

Importa ainda salientar que, como garantia ao desembolso do financiamento do IHRU/BEI, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia. No ano de 2019, na sequência do acordo de reabilitação assinado entre a Porto Vivo, SRU e um Parceiro Privado relativo à reabilitação da parcela que constitui a Operação I do Programa de Realojamentos Definitivos do Morro da Sé, sito no Quarteirão do Souto, foi solicitada daquela hipoteca a exclusão deste imóvel, no sentido de o negócio poder ser concretizado.

Quanto à variação da produção, reconhecida na Demonstração dos Resultados, esta foi decomposta no ano de 2023 e 2022 da seguinte forma:

Tabela 58: Variação da Produção 2023

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2023			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	-	72 516,66	-581 510,70	-508 994,04
Morro da Sé	-	612 221,09	-2 565 496,06	-1 953 274,97
Prédios diversos (aumento de capital)	-	1 326,72	-316 136,37	-314 809,65
Total	-	686 064,47	-3 463 143,13	-2 777 078,66

Tabela 59: Variação da Produção 2022

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2022			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	-	136 804,46	-318 910,96	-182 106,50
Morro da Sé	-	861 203,14	-256 313,64	604 889,50
Prédios diversos (aumento de capital)	-	7 361,07	-498 953,26	-491 592,19
Total	-	1 005 368,67	-1 074 177,86	-68 809,19

✓
M
C
K

Os movimentos registados em 2023 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

Quarteirão Carlos Alberto:

Relativamente à parcela 6, em 2023 foram contabilizados gastos no valor de 72.516,66€ relativos às obras de reabilitação, de acordo com o contrato de empreitada celebrado, bem como gastos com o projeto de arquitetura, de coordenação de obra e de fiscalização e segurança. De mencionar ainda a transferência desta parcela para Propriedades de Investimento em Curso refletida no abatimento da rubrica de Inventários no montante de 581.510,70€, sendo registada a respetiva variação da produção por contrapartida da rubrica de Trabalhos para a Própria Entidade. Esta transferência deve-se ao facto de haver intenção de que as futuras frações reabilitadas sejam também colocados no mercado de arrendamento acessível aquando da conclusão da obra.

Morro da Sé:

Os gastos com maior impacto nesta rubrica foram os relacionados com a execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, com a empreitada de reabilitação, ligação à rede de eletricidade e coordenação e fiscalização da obra desenvolvidos nos imóveis que constituem a Operação D.

Tendo em conta a conclusão da reabilitação destes imóveis, procedeu-se igualmente à transferência destas parcelas para Propriedades de Investimento refletida no abatimento da rubrica de Inventários no montante de 2.565.496,06€, sendo registada também a respetiva variação da produção por contrapartida da rubrica de Trabalhos para a Própria Entidade. As frações reabilitadas foram colocadas no mercado de arrendamento acessível.

Prédios diversos:

O valor de 1.326,72€ reflete essencialmente os gastos com assessoria jurídica na elaboração do caderno de encargos do procedimento de reabilitação dos imóveis sitos na Rua Senhora da Lapa.

Quanto aos abatimentos no valor de 316.136,37€, reflete o valor dos imóveis transferidos para a rubrica Propriedades de Investimento em Curso, uma vez que já existe candidatura apresentada ao PRR para a sua reabilitação, com vista ao arrendamento acessível.

11 AGRICULTURA

Não aplicável.

M
GMS
K

12 CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

13 RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2023 e 2022 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Tabela 60: Réditos Reconhecidos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2023		2022	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Impostos e contribuições e taxas	-	-	289,40	0,02%
Venda de bens	-	-	470 000,00	24,94%
Prestação de Serviços	2 141 577,00	76,27%	1 203 696,50	63,86%
Outros Rendimentos e Ganhos	666 398,91	23,73%	209 246,52	11,10%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	-	-	1 591,44	0,08%
Totais	2 807 975,91	100,00%	1 884 823,86	100,00%

O valor contabilizado na conta de Prestações de Serviços, tal como nos últimos anos, no ano de 2023 encontram-se contabilizadas nesta conta as rendas, no valor de 1.170.911,47€, relativas a frações destinadas a habitação, pois foi tido em consideração o objeto social da Sociedade, conforme mencionado no ponto 1.1, subdivididas da seguinte forma:

- Imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU – 269.742,52€
- Imóveis afetos ao Programa Municipal “Porto com Sentido” – 638.728,44€
- Imóveis sob gestão da Porto Vivo, SRU – 262.440,51€

Para além das rendas, no ano de 2023 está ainda refletido na rubrica de Prestação de Serviços, o valor dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito do contrato de Mandato Administrativo celebrado a 2 de agosto de 2022, que visa assegurar os meios financeiros necessários para habilitar a Sociedade a realizar obras de reabilitação e conservação dos imóveis sob sua gestão, no montante de 970.665,53€.

Na conta Outros Rendimentos estão contabilizados, essencialmente, os seguintes rendimentos:

- 231.742,50€ referentes às rendas das frações não habitacionais contabilizadas em propriedades de Investimento;

- 142.000€ relativos a aplicação de sanções contratuais dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I e da operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- 135.461,40€ correções relativas a anos anteriores (maioritariamente relativas às sanções contratuais do Parceiro Privado da operação I do Programa de Realojamento definitivo do morro da Sé bem como restituição de IMI);
- 131.503,45€ contabilizados na conta Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos, que corresponde ao valor dos rendimentos reconhecidos no período por compensação dos gastos incorridos nos projetos subsidiados pelo PRR. De acordo com a NCP 14 do SNC-AP, os subsídios relacionados com ativos depreciables são reconhecidos como rendimentos durante os períodos e na proporção em que a depreciação desses ativos é reconhecida, enquanto no caso dos ativos não depreciables (terrenos e propriedade de investimento em curso) os rendimentos são reconhecidos apenas no caso de se ter registado alguma perda por imparidade;
- 15.867,11€ referentes a penalizações contratuais no âmbito dos contratos de arrendamento existentes, face ao atraso/falta de pagamento estabelecido contratualmente;
- 6.967,22€ reembolsados pela Companhia de Seguros na sequência de um processo de sinistro ocorrido num imóvel propriedade da Sociedade.

14 RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO

A Sociedade contabilizou no período em análise os seguintes valores na rubrica de Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos:

Tabela 61: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos

Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2023	2022
Transferências correntes	2 000 000,00	2 000 000,00
IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana	1 000 000,00	1 000 000,00
Município do Porto	1 000 000,00	1 000 000,00
Subsídios Correntes	1 305 593,71	1 036 518,21
Município do Porto - Contrato Programa	1 305 593,71	1 036 518,21
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação	192 679,81	249 919,83
Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira	165 277,56	235 161,20
Projeto "Porto com Sentido"	377 806,69	336 447,17
Programa 1º Direito	569 829,65	214 990,01
Totais	3 305 593,71	3 036 518,21



De realçar que o montante de 2M€ contabilizado em Transferências Correntes traduz o valor recebido do IHRU e do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.

O valor contabilizado em Subsídios Correntes é referente ao subsídio à exploração no âmbito do Contrato Programa, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira, do Projeto “Porto com Sentido” e do Programa 1º Direito, estando refletida a respetiva contrapartida nos gastos da Sociedade.

Quanto ao valor apresentado no Capital Próprio, na rubrica “Outras variações do Capital Próprio” (8.183.993,42€), representa o valor da comparticipação efetivamente recebida do PRR dos imóveis listados seguidamente, imóveis estes que serão afetos ao arrendamento acessível, sendo alguns deles ainda alvo de reabilitação. O valor recebido corresponde genericamente a 95% dos valores aprovados, sendo o restante valor contabilizado aquando do seu efetivo recebimento, por não ser certo o seu recebimento.

Tabela 62: Outras variações do Capital Próprio

Outras Variações do Capital Próprio	2023				2022			
	Subsídios Ativos		Ajustamentos em	Outras Variações em Património Líquido	Subsídios Ativos		Ajustamentos em	Outras Variações em Património Líquido
	Valor Recebido	Rendimentos Reconhecidos	Subsídios		Valor Recebido	Rendimentos Reconhecidos		
Transferências e subsídios para aquisição de ativos depreciais - Projetos PRR								
Projeto da Ilha da Lomba - SICR 60063	1 880 770,95	-	-423 623,46	1 459 147,49	-	-	833 494,27	833 494,27
Projeto Rua Central Francos nº757/761 - SICR 60829	1 300 000,00	-	-292 500,00	1 007 500,00	-	-	-	-
Projeto Rua Nova de Abril nº628 - SICR 61376	1 260 000,00	-	-283 500,00	976 500,00	-	-	-	-
Projeto Travessa Pinca nº120 2º Esq. - SICR 61437	217 550,00	-5 039,33	-48 948,75	163 562,10	-	-	-	-
Projeto Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt - SICR 61476	256 500,00	4 984,03	57 712,51	193 803,46	-	-	-	-
Projeto Rua Millas de Albuquerque nº 263 - SICR 61493	700 000,00	-	-187 500,00	512 500,00	-	-	-	-
Projeto Rua Monte Alegre nº185 2º - SICR 61473	179 550,00	-25 354,51	-40 398,75	113 796,74	-	-	-	-
Projeto Travessa Fonte de Ovelha nº63 R/O - SICR 61467	213 750,00	-26 360,10	-48 093,75	139 296,07	-	-	-	-
Projeto Rua Monsanto nº 539 3º Esq. - SICR 61898	237 500,00	-8 600,69	-53 437,50	179 461,80	-	-	-	-
Projeto Travessa Fonte de Ovelha nº 274 1º Esq. - SICR 61898	212 800,00	-7 805,63	-47 880,00	157 064,37	-	-	-	-
Projeto Rua D. João Botelho nº 137, 3º Esq. - SICR 61894	230 850,00	-8 275,93	-51 941,25	174 632,84	-	-	-	-
Projeto Rua Monsanto nº 327, 2º - SICR 61815	241 000,00	-4 100,58	-55 575,00	187 315,42	-	-	-	-
Projeto Rua do Moleiro nº149 - SICR 61958	251 320,00	-8 129,31	-52 088,12	175 102,57	-	-	-	-
Projeto Rua Condição Correia Barros 58 3º - SICR 61810	190 000,00	-3 429,09	-42 750,00	143 820,91	-	-	-	-
Projeto Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º - SICR 61939	251 750,00	-6 154,72	-56 643,76	188 951,53	-	-	-	-
Projeto Travessa do Regado nº 108 5º - SICR 61956	218 500,00	-5 182,15	-49 162,51	164 235,36	-	-	-	-
Projeto Rua de Franco - 2.ª nº419 2º - SICR 61709	271 700,00	-18 169,55	-61 132,51	197 397,94	-	-	-	-
Projeto Rua António Bal. 89 / Rua Sousa Rebelo 30 3º H - SICR 61819	182 400,00	-1 928,84	-41 040,00	139 431,16	-	-	-	-
Projeto Rua Cinza Junior nº 304 1º - SICR 61819	308 750,00	-2 286,81	-69 468,75	237 074,44	-	-	-	-
Projeto Rua Bento Junior nº59 Hb 03 - SICR 62157	218 500,00	-1 900,16	-49 882,51	167 417,33	-	-	-	-
Projeto Rua João Ramos Ferreira nº97 - SICR 62371	238 402,50	-1 599,64	-53 840,56	183 162,30	-	-	-	-
Projeto Rua Costa Cabral nº2417 - SICR 62373	175 750,00	-112,92	-39 543,75	135 093,33	-	-	-	-
Projeto Rua Oscar de Silva nº211 - SICR 62312	288 500,00	-946,47	-49 162,51	168 391,02	-	-	-	-
Projeto Rua Espírito de Vigorosa e Sport nº605 3ºB - SICR 62312	285 000,00	-2 630,35	-64 126,00	218 238,65	-	-	-	-
Projeto Rua João de Deus nº 380 1º Esq. - SICR 62540	272 650,00	-7 214,75	-61 346,25	209 089,00	-	-	-	-
Projeto Rua S. Diogo nº308 3º - SICR 62557	246 050,00	-2 801,53	-55 361,25	187 887,22	-	-	-	-
Projeto Rua D. Joaquim Pinheiro de Lima nº213 1º Dto. Frac.	239 875,00	-394,98	-61 971,88	185 508,14	-	-	-	-
Projeto Rua José Maria Dosta nº31 2º Esq. - SICR 62624	242 250,00	-1 799,72	-54 506,25	185 944,03	-	-	-	-
Total	18 724 832,45	-133 903,48	-2 414 176,88	8 183 993,42				833 494,27

Tal como já mencionado no ponto anterior, o valor dos rendimentos reconhecidos no período é calculado com base nos gastos incorridos nos projetos subsidiados pelo PRR. De acordo com a NCRF 22 do SNC, os subsídios relacionados com ativos depreciais são reconhecidos como rendimentos durante os períodos e na proporção em que a depreciação desses ativos é reconhecida, enquanto, no caso dos ativos não depreciais (terrenos e propriedade de investimento em curso) os rendimentos são reconhecidos apenas no caso de se ter registado alguma perda por imparidade.

O ajustamento do subsídio corresponde ao valor do imposto que lhe está associado, tendo em consideração o reconhecimento do subsídio como rendimento que irá estar sujeito a tributação no futuro. Assim, sobre o valor



contabilizado na conta Outras Variações do Capital Próprio, calculou-se a carga fiscal associada (22,5% de imposto estimado, sendo 21% de IRC, acrescido de 1,5% de derrama).

15 PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

À semelhança dos anos anteriores, no ano de 2023 não foram registados movimentos na rubrica de provisões.

16 EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Foi contabilizado neste período o valor de 3,92€ relativo a diferenças de câmbio favoráveis.

17 ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (24 de Abril de 2024).

De notar que o Acionista desta Sociedade tem o poder de alterar as demonstrações financeiras apresentadas aquando da realização da Assembleia Geral.

Após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgação nas contas do exercício.

18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1 Clientes, Contribuintes e Utentes e Outras Contas a Receber

De acordo com a nota 2.2.5.2, estas rubricas são mensuradas pelo seu custo amortizado.

A conta de Clientes apresenta um saldo de 62.447,04€ (25.175,36€ em 2022) que traduz o montante em dívida das entidades com quem a Porto Vivo, SRU mantém uma relação de prestação de serviços ou decorrente de acordos e contratos celebrados, nomeadamente, de arrendamento.

Quanto à rubrica Outras Contas a Receber que consta no Ativo Corrente, esta inclui o seguinte:

M
✓
CRP
K

Tabela 63: Outras Contas a Receber

Outras contas a receber	31/12/2023	31/12/2022
Devedores por acréscimos de rendimentos	45 955,13	-
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	45 955,13	-
Outros devedores	374 922,15	66 139,99
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-50 847,62	-50 847,62
TOTAL	370 029,66	15 292,37

Na conta “Outros Devedores por Acréscimos de Rendimentos” está refletido o valor das despesas de 2023 por faturar ao Município do Porto no âmbito do Contrato de Mandato Administrativo.

A conta de outros devedores traduz essencialmente:

- o valor das cauções pagas a fornecedores, estipuladas nos contratos de arrendamento celebrados, quer da sede da sociedade, quer dos contratos de alojamento temporário celebrados com o intuito de realojar temporariamente inquilinos que residam em imóveis que careçam de intervenções profundas;
- as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, pagas pela Sociedade e ainda não reembolsadas, bem como os valores de IMT pagos aquando da aquisição nos imóveis sitos na Rua 9 de Abril, Rua Central de Francos, Rua Matias de Albuquerque e dos imóveis que constituem a Ilha da Lomba, nos termos do disposto no art. 45.º, n.º 2, al. b); n.º 3 e n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, tal como já explicado no ponto 8;
- o valor de faturas emitidas em 2023 que, no entanto, foram alvo de emissão de nota de crédito no início de 2024, não se tendo por isso reconhecido o respetivo gasto;
- valores das despesas ocorridas no período a serem faturadas aos coproprietários da Unidade de Intervenção da Ilha da Lomba;
- o valor a receber das Águas do Porto relativo a depósitos de garantias prestadas, cuja devolução será efetuada após a realização de vistoria às instalações prediais dos imóveis que foram reabilitados.

Tal como já mencionado no ponto 9.2., encontra-se contabilizada uma perda por imparidade no valor de 50.847,62€ relativa a valores de IMT pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada na totalidade pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada. Face ao exposto, a quantia escriturada relativa a este processo é nula.

18.2 Fornecedores e Outras Contas a Pagar

A conta de Fornecedores registou um aumento face ao ano anterior, apresentando, em 31 de dezembro de 2023, o valor de 156.020,03€ (40.322,02€ em 2022), e reflete o valor das faturas de 2023 que apenas foram pagas em 2024.

Quanto à rubrica Outras Contas a Pagar, no final do período, estava distribuída da seguinte forma:

Tabela 64: Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente

Outras contas a pagar	31/12/2023	31/12/2022
Credores por acréscimos de gastos	299 394,53	297 481,03
Remunerações a liquidar	230 339,99	197 501,40
Juros a liquidar	12 882,31	10 801,17
Outros credores por acréscimos de gastos	56 172,23	89 178,46
Cauções	42,80	42,80
Outros credores	2 201,98	42 022,08
TOTAL	301 639,31	339 545,91

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2023 foi de 230.339,99€ (197.501,40€ em 2022).

O valor de 56.172,23€ contabilizado na conta Outros Credores por Acréscimos de Gastos reflete gastos de 2023 que só serão faturados em 2024.

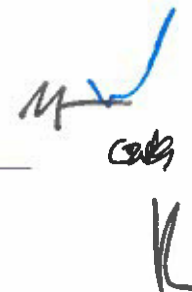
O valor desta rubrica refletido no Passivo Não Corrente estava distribuído da seguinte forma:

Tabela 65: Outras Contas a Pagar – Passivo Não Corrente

Outras contas a pagar	31/12/2023	31/12/2022
Cauções	265 359,19	119 814,25
Ajustamentos de Subsídios	2 384 588,32	-
TOTAL	2 649 947,51	119 814,25

O valor da rubrica Cauções diz respeito a valores de retenções, a título de garantia, a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas no montante de 115.459,97€ (pois são exigíveis à mais de 12 meses). Estão também aqui incluídas as cauções recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados no valor total de 149.899,22€.

Quanto ao valor registado em Ajustamento de Subsídios (2.384.588,32€), este reflete o valor do imposto que está associado ao valor dos subsídios recebidos no período, tal como já explicado no ponto 14 acima.



18.3 Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2023, não havia dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2020 a 2023 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

Nos termos do artigo 88.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, a Sociedade encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 131.820,09€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Tabela 66: Estimativa de Imposto

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2023	2022
Tributações autónomas	5 177,90	2 915,63
Derrama	21 464,78	18 833,53
Coleta	105 177,41	79 100,81
Totais	131 820,09	100 849,97

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos.

Foram, reconhecidos ativos por impostos diferidos no valor de 324.639,77€, dos quais 102.939,92€ são relativos ao valor apurado do imposto recuperável em períodos futuros das perdas por imparidade registadas em Ativos Não Correntes (este gasto não é aceite fiscalmente de acordo com o estipulado no artigo 31ºB do CIRC), O restante valor, no montante de 221.699,85€, diz respeito ao valor do imposto a recuperar nos prejuízos fiscais dedutíveis em períodos futuros, dado que é espectável que a Sociedade apresente resultados positivos, de acordo com o apresentado nos Instrumentos de Gestão Previsional dos anos de 2024 - 2028, aprovados pelo Conselho de Administração em 9 de novembro de 2023.

Foi ainda registado o valor expectável do imposto diferido a favor da Sociedade relativo ao ajustamento do Subsídio reconhecido, no ano no valor de 29 588,26 €.

18.4 Capital Social e Acionistas

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado, em 31 de julho de 2015, entre o Estado Português e o Município do Porto - normalmente designado como “Acordo do Porto” - e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, em 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que as ações (6.000 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 1.000,00 € cada) foram transmitidas ao Município do Porto, que passou a deter a totalidade do capital social na data do respetivo pagamento.

A 21 de março 2023, em Assembleia Geral, foi deliberado pelo Acionista que o resultado positivo no valor de 1.148.539,74€ fosse transferido da seguinte forma: 5% no valor de 57.426,99€ para Reservas Legais, e o restante, no valor de 1.091.112,75€, transferido para Resultados Transitados.

No dia 1 de setembro de 2021 foi realizada uma escritura de aumento de capital, passando o Capital da Social da Sociedade a ser de 8.382.608,52€ representado por 838.260.852 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 0,01€ cada. Este aumento de capital foi realizado em espécie com a transferência que o Município do Porto fez para a Sociedade de diversos imóveis.

18.5 Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava a seguinte decomposição:

Tabela 67: Diferimentos – Ativo/Passivo

Diferimentos	31/12/2023	31/12/2022
Gastos a reconhecer (Ativo)	21 526,21	53 542,64
Seguros	7 416,55	45 592,88
Outros gastos a reconhecer	14 109,66	7 949,76
Rendimentos a reconhecer (Passivo Corrente)	233 285,51	70 946,04
Outros rendimentos a reconhecer	233 285,51	70 946,04
Rendimentos a reconhecer (Passivo Não Corrente)	1 410 000,00	1 410 000,00
Outros rendimentos a reconhecer	1 410 000,00	1 410 000,00

M ✓
CPS
K

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2023 relativas a gastos de 2024, bem como às comissões de gestão de 2024 da linha de financiamento sob a forma de saldo descoberto obtida junto do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2023. Em “Rendimentos a reconhecer” foram contabilizadas rendas cobradas em 2023, mas que se referem a rendimentos de 2024 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

Está também refletido em Diferimentos, mas no Passivo não Corrente da Sociedade, o valor de 1.410.000€ que diz respeito ao rendimento diferido, já em 2022, relativo à venda dos imóveis que constituem a Unidade de Alojamento Turístico do Morro da Sé. Tal como já explicado no relatório do período transato, entendeu o Conselho de Administração da Sociedade que, não obstante a venda se ter realizado em 2022, existe risco financeiro e patrimonial, sendo aplicada a condição resolutiva estipulada no Contrato de Reabilitação Urbana que faz parte integrante do Contrato de Compra e Venda, que consiste em:

- (i) que não se concluem as Ações de Reabilitação Urbana no prazo de 60 meses;
- (ii) que ocorra a alteração da afetação dos imóveis ao funcionamento do Equipamento de Alojamento Turístico, antes de 31 de dezembro de 2029.

A verificar-se estas condições, a Sociedade terá de devolver 75% do valor da venda pelo que foi diferido o respetivo rendimento.

18.6 Gastos com pessoal

No final do período de 2023 e 2022, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme tabela seguinte:

Tabela 68: Distribuição dos Gastos com Pessoal

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2023		2022	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	1 241 879,00	76,75%	983 990,54	78,86%
Indemnizações	33 629,28	2,08%	-	-
Encargos sobre remunerações	283 827,95	17,54%	215 424,38	17,26%
Seguros de acidentes de trabalho	13 623,12	0,84%	8 157,65	0,65%
Outros	45 044,33	2,78%	40 222,98	3,22%
Totais	1 618 003,68	100,00%	1 247 795,55	100,00%

Encontram-se ao serviço da Sociedade 42 trabalhadores com vínculo laboral (28 efetivos, 5 contratados a termo, 8 requisitados e 1 em comissão de serviço). No ano de 2023, ocorreu a saída de 3 trabalhadores, um efetivo, um requisitado e um contratado a termo, no entanto ocorreu a entrada de 7:

- rescisão do contrato de trabalho um elemento do Programa de Arrendamento Acessível (efetivo), outro do Programa Ilhas e 1º Direito (contrato a termo) e outro da Direção de Geral de Operações (requisitado);
- contratação de dois assistentes técnicos, mediante celebração de contrato a termo, um para o Balcão da Habitação Acessível e outro para a unidade orgânica de Cadastro e Rentabilização de Ativos;
- contratação de três técnicos superiores, igualmente mediante celebração de contrato a termo, um para integrar aa equipa do Programa de Arrendamento Acessível, e dois para Programa Ilhas e 1º Direito;
- contratação de um Diretor para a Direção Geral Jurídico-Administrativa, através da celebração de um acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto;
- contratação de um técnico superior como Coordenador do Gabinete de Manutenção, também através da celebração de um acordo de cedência de interesse público com o Município do Porto.

Tendo em consideração o definido no artigo 6º dos Estatutos da Sociedade, o mandato dos titulares dos órgãos estatutários é coincidente com o dos titulares dos órgãos autárquicos. Assim, em novembro de 2021 foi renomeada a Administração, constituída por 3 membros: um presidente do Conselho de Administração, um Vice-Presidente (com funções executivas) e um Vogal (não executivo). Quanto a remunerações, só o administrador executivo é que auferre rendimentos.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2023, à semelhança do ano de 2022.

18.7 Fornecimentos e Serviços Externos

A conta de Fornecimentos e Serviços Externos apresentava-se distribuída da seguinte forma:

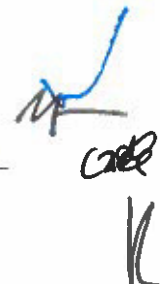


Tabela 69: Fornecimentos e Serviços Externos

DESCRIÇÃO	2023		2022	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos e Concessões	677 715,97	22,14%	989 368,62	37,88%
Serviços Especializados	1 435 109,78	46,89%	948 784,66	36,33%
Materiais de Consumo	40 236,06	1,31%	51 032,77	1,95%
Energia e Fluidos	13 131,38	0,43%	11 090,76	0,42%
Deslocações e Estadas	12 100,33	0,40%	9 460,92	0,36%
Serviços Diversos	882 071,83	28,82%	601 925,82	23,05%
TOTAL	3 060 365,35	100,00%	2 611 663,55	100,00%

Dos gastos mencionados na tabela acima, importa referir o seguinte:

- os subcontratos dizem respeito essencialmente a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como parcela 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto;
- em serviços especializados foram os gastos com assessoria jurídica, serviços informáticos, e outros prestadores de serviços, e também, com um peso significativo, nesta rubrica, os gastos com a conservação e reparação de imóveis sob gestão da Sociedade bem como de arquitetura, engenharia, arqueologia e projetos dos mesmos;
- relativamente ao valor apresentado na conta de serviços diversos, este valor diz respeito, essencialmente, à importância paga de rendas de espaços (sede e outros), aluguer de equipamentos informáticos, aluguer de viaturas, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos judiciais. Incluídas nesta rubrica estão também as rendas entregues ao Município do Porto no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", na sequência dos contratos de subarrendamento celebrados.

18.8 Responsabilidades

As responsabilidades da Porto Vivo, SRU, relativas a eventuais obras a efetuar nos prédios objeto de empreitadas de obras públicas promovidas diretamente pela empresa, estão asseguradas através das cauções/garantias bancárias prestadas pelos empreiteiros, bem como por retenções nos pagamentos, para o período de garantia contratual, nos termos do preceituado no Código dos Contratos Públicos.

19 BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.

20 DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

Conforme mencionado na nota 18.4, a única entidade que tem participações no capital social da Sociedade em 31 de dezembro de 2023 é o Município do Porto, detentora de 100% do Capital Social, pelo que o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2023 daquela entidade.

Na sequência das transações realizadas, no ano de 2023 e 2022 foram contabilizados os seguintes rendimentos:

Tabela 70: Rendimentos com parte Relacionadas

Transações com Partes Relacionadas	2023			2022		
	Rendimentos e Ganhos			Rendimentos e Ganhos		
	Prestações de Serviços	Subsídios à Exploração	Outras Rendimentos	Prestações de Serviços	Subsídios à Exploração	Outras Rendimentos
Serviços Prestados						
Projeto co-financiado "Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa" (AIIA) - atividade III.7	-	-	-	112.902,76	-	-
Contrato de Mandato Administrativo	970.665,33	-	-	226.563,99	-	-
Contratos Programa						
Memorando de Entendimento	-	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-	-
Empresa Mãe						
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã Estação	-	192.679,81	-	249.919,83	-	-
Operação de Reabilitação Urbana da Conjeira	-	165.277,56	-	235.161,20	-	-
Município do Porto						
Projeto "Porto com Sentido"	-	377.806,69	-	336.447,17	-	-
Programa 1.º Direito	-	569.829,65	-	214.990,01	-	-
Contratos de arrendamento						
Imóvel R. das Flores nº 150/160	-	-	-	-	-	24.526,00
Imóvel R. Mouzinho da Silveira nº208/214	-	-	16.867,56	-	-	-
Imóvel Rua Sá de Noronha n.º 115	-	-	5.378,40	-	-	5.378,40
Débito de despesas	-	-	1.947,37	-	-	-
Totais	970.665,33	2.305.593,71	24.193,33	339.266,75	2.036.518,21	29.906,40

Conforme se pode verificar na tabela anterior, apenas foram contabilizados rendimentos nas relações com o Acionista, com as restantes partes relacionadas não houve qualquer tipo de transação neste âmbito.

Já no que diz respeito aos gastos, a contabilização foi a apresentada seguidamente:

Tabela 71: gastos com partes relacionadas - Gastos

Transações com Partes Relacionadas	2023		2022	
	Gastos e Perdas		Gastos e Perdas	
	Fornecimentos e Serviços Externos	Outros Gastos	Fornecimentos e Serviços Externos	Outros Gastos
Empresa Mãe				
Município do Porto	638.905,16	176,72	472.885,23	176,72
Outras Partes Relacionadas				
CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto	7.107,12	3.414,85	1.859,40	1.529,11
Associação Porto Digital	29.676,50	-	18.259,68	-
Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.	74.658,46	-	18.656,19	-
Totais	750.347,24	3.591,57	511.660,50	1.705,83

O valor das transações registadas com o Município do Porto refere-se maioritariamente às rendas dos contratos de subarrendamento do Programa Municipal “Porto com Sentido”. Já no que diz respeito às restantes partes relacionadas, o referente à CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto reflete essencialmente o valor dos consumos de água da Sociedade bem como dos imóveis que se encontram em arrendamento, e emissão de plantas topográficas e serviços de apreciação de projetos de imóveis sujeitos a intervenção de reabilitação. O valor da Associação Porto Digital reflete o valor do serviço de comunicações, datacenter, suporte e acesso à internet. Por último, o valor dos gastos incorridos com a Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A. diz respeito ao arrendamento e despesas de condomínio do imóvel onde se situa atualmente a sede da Sociedade.

Os saldos pendentes no final do ano eram os seguintes:

Tabela 72: Transações com partes relacionadas – saldos pendentes

Transações com Partes Relacionadas	2023			2022			2021		
	Créditos entregues a terceiros	Outras contas a receber	Outras a receber	Créditos a receber	Créditos por reconhecer de terceiros	Recebimentos de rendimentos	Créditos a receber	Outras contas a receber	Outras a receber
Empresas Não									
Município do Porto	-	-	-	61.453,24	23.615,57	45.955,13	399.966,95	-	-
CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto	-	947,72	-	50,84	231,34	-	-	1.085,65	-
Outras Partes Relacionadas									
Associação Porto Digital	-	-	-	-	-	-	-	-	22,92
Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.	22.877,67	-	5.876,78	-	3.028,68	-	388.776,7	-	-
Total	22.877,67	947,72	5.876,78	61.453,24	23.615,57	45.955,13	399.966,95	1.087,65	23.921,37

O valor refletido em “Outras contas a receber” refere-se a depósitos de garantias prestadas à CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto, cuja devolução será efetuada após a realização de vistoria às instalações prediais dos imóveis reabilitados. Quanto aos valores pendentes da Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A., o valor contabilizado em “Cauções entregues a terceiros” refere-se à caução efetuada aquando da celebração do contrato de arrendamento da sede, conforme assim previsto, e o valor dos “Gastos a reconhecer” reflete o valor da renda de janeiro de 2024 que foi faturada e paga em dezembro de 2023.

Os valores pendentes com expressão no Passivo da Sociedade referem-se a:

- o Município do Porto – fatura no valor de 61.453,24€ que foi alvo de emissão de nota de crédito no início de 2024; rendas por entregar ao Acionista dos contratos de subarrendamento do Programa Municipal “Porto com Sentido” (23.615,57€), devido, maioritariamente a incumprimento por parte dos inquilinos;
- o os “Acréscimos de rendimentos” no valor de 45.955,13€ são referentes ao valor de despesas incorridas em 2023 afetas ao Contrato de Mandato Administrativo apenas faturadas em 2024;
- o Outras partes relacionadas – contrapartida do acréscimo de gasto contabilizado das faturas emitidas/a emitir no ano de 2024, mas referentes a gastos do período em análise. O saldo da conta de “Fornecedores” reflete o valor por pagar relativo a um acerto de saldo de faturas e notas de crédito de consumos de águas de uma das frações propriedade da Sociedade.

Quanto aos rendimentos a reconhecer contabilizados e afetos ao Município do Porto referem-se ao valor das rendas recebidas ainda no ano de 2023, mas relativas a janeiro de 2024, ou seja, rendas recebidas

antecipadamente (15.448,20€), bem como ao valor da diferença entre o valor do subsídio à exploração recebido e as despesas efetivamente suportadas no período (178.618,29€), que será devolvido ao Município do Porto.

Por último, importa ainda informar que a remuneração bruta paga em 2023 ao Pessoal Chave de Gestão foi de 55.977,64€, remuneração esta atribuída à Vice-presidente da Sociedade, tendo em consideração que os outros dois membros do Conselho de Administração não são remunerados.

A Administração

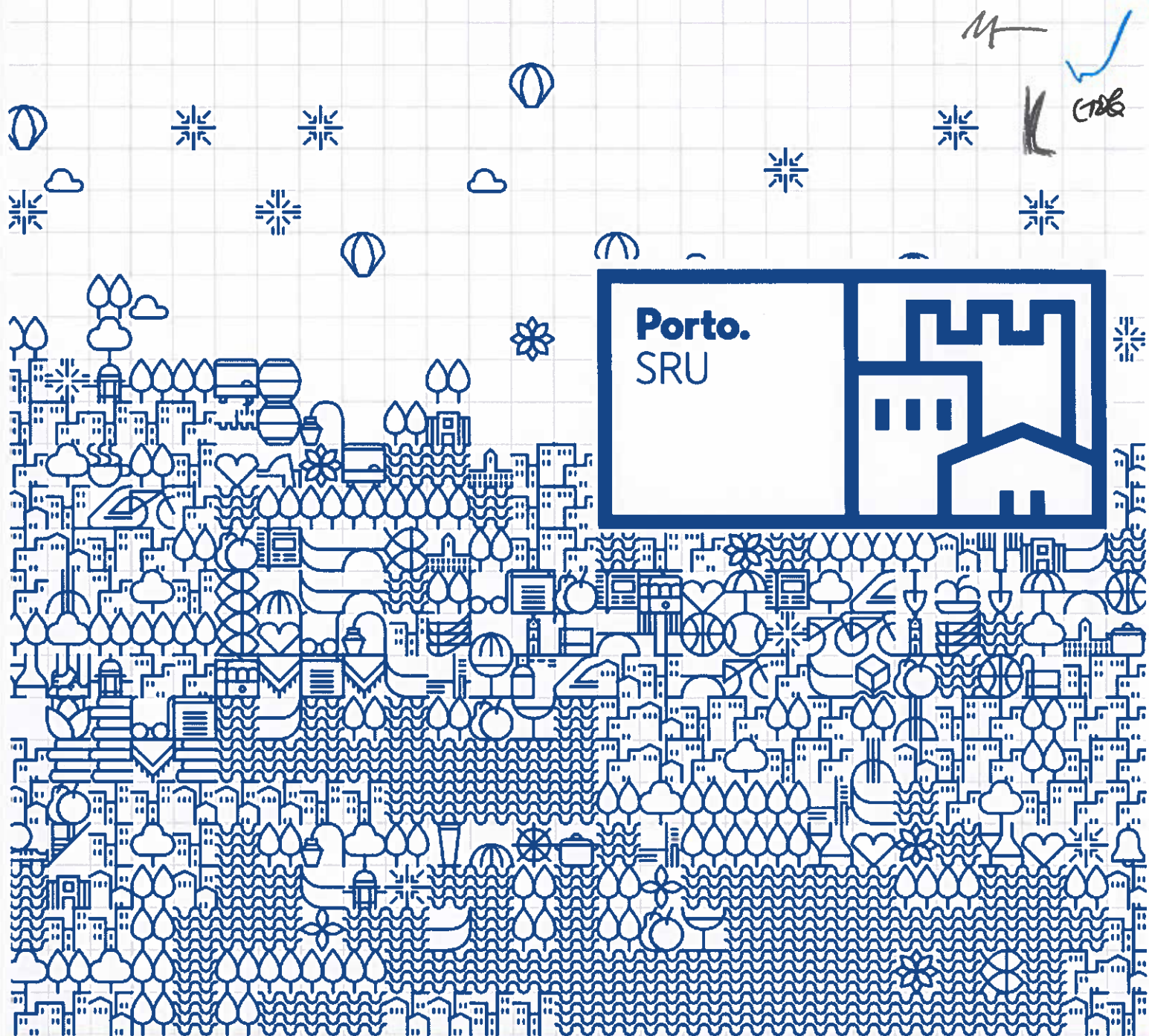


Handwritten signature of the Administration, consisting of three distinct scribbles.

O Contabilista Certificado



Handwritten signature of the Certified Accountant, reading "Carla Gonçalves" with a stylized flourish.



Porto.
SRU



07.

DEMONSTRAÇÕES

ORÇAMENTAIS

ML
CDS
K

Porto Vivo, SRU
Relatório & Contas de 2023

Tabela 74: Demonstração da Execução da Receita

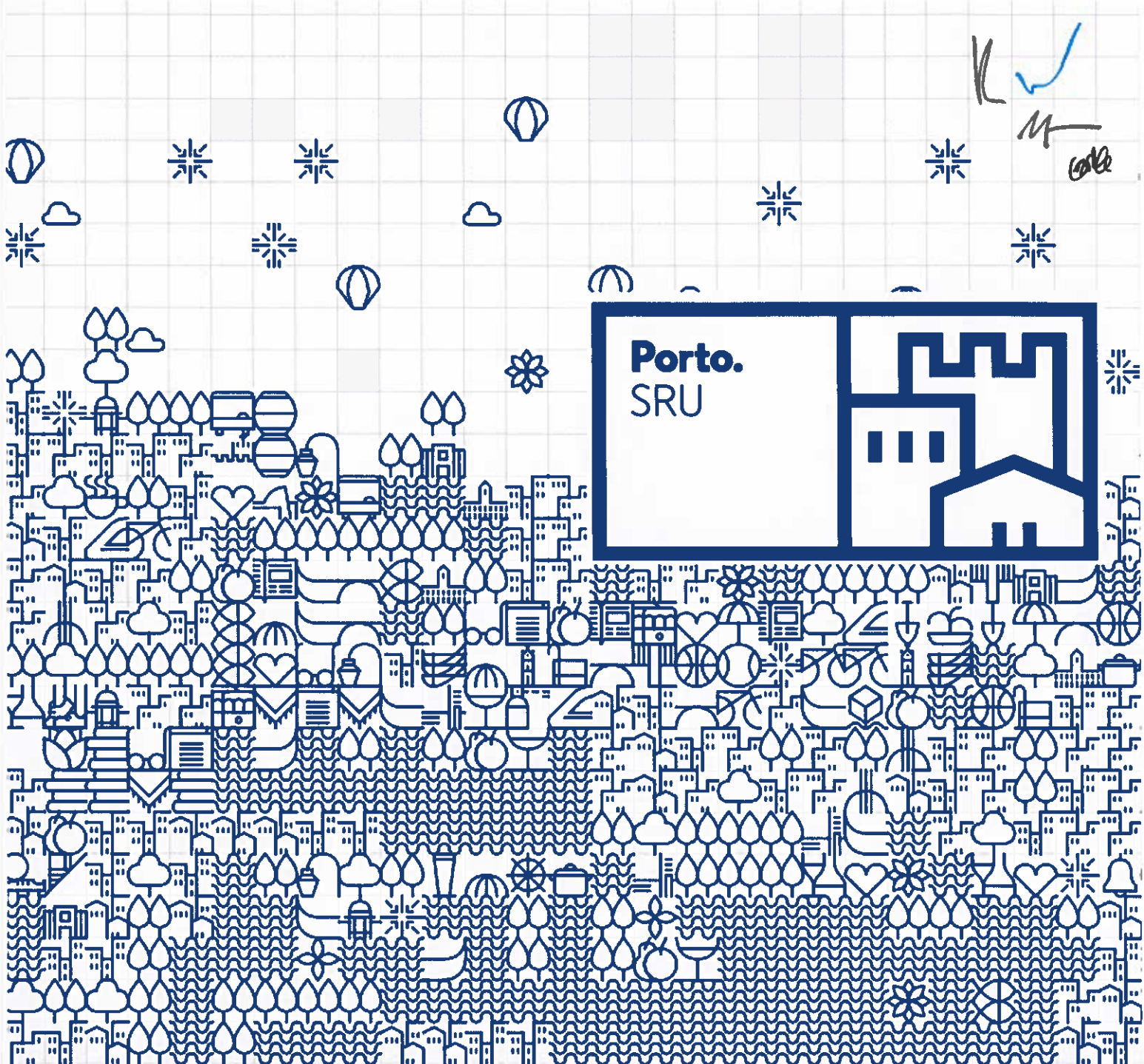
Unidade: euros

Descrição	Dotações orçamentais		Receitas próprias		Receitas de apoios		Populações anfitriãs		Despesas comunitárias		Benefícios comunitários		Perda de dotações orçamentais		Resultado líquido		Quota de execução (em %)	
	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)	(N)	(O)	(P)	(Q)	(R)	(S)	(T)	(U)	(V)
Receita corrente	6 923 934,00	24 690,71	4 048 723,61	1 111 748,44	5 943 350,35	60 085,56	7 979,26	5 875 265,53	5 883 264,79	38 401,09	0,12%	84,85%						
Receita fiscal																		
R1.1 Impostos diretos																		
R1.2 Impostos indiretos	54 027,00																	
R2 Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde																		
R3 Taxas, multas e outras penalidades	535 622,00	4 306,30	529 527,89	4 298,59	520 522,61	608,34	525,06	519 913,67	519 913,67	11 608,63	0,10%	96,97%						
R4 Rendimentos de propriedade	3 484 212,00		3 484 212,00	58 795,79	3 484 212,00	58 795,79		3 425 416,21	3 425 416,21									
R5 Transferências e Subsídios Correntes	3 484 212,00		3 484 212,00	58 795,79	3 484 212,00	58 795,79		3 425 416,21	3 425 416,21									
RS.1 Transferências Correntes	3 484 212,00		3 484 212,00	58 795,79	3 484 212,00	58 795,79		3 425 416,21	3 425 416,21									
RS.1.1 Administrações Públicas	1 000 000,00		1 000 000,00		1 000 000,00			1 000 000,00	1 000 000,00									
RS.1.1.1 Administração Central - Estado Português	2 484 212,00		2 484 212,00	58 795,79	2 484 212,00	58 795,79		2 425 416,21	2 425 416,21									
RS.1.1.2 Administração Central - Outras entidades																		
RS.1.1.5 Administração Local																		
RS.1.2 Evénios - UE																		
RS.1.3 Outros																		
RS.2 Subsídios Correntes																		
R6 Venda de bens e serviços	2 834 511,00	13 396,62	1 991 771,25	48 654,06	1 934 144,83	661,43	6 195,16	1 927 265,74	1 933 465,40	23 000,41	0,22%	67,99%						
R7 Outras receitas correntes	15 492,00	4 910,79	3 121,47		4 471,51		1 259,04	3 212,47	4 471,51	1 661,76	8,13%	20,74%						
Receita de capital	18 683 160,00	4 390,17	10 124 576,48	3 656,99	9 971 673,99	147,46	4 329,09	9 967 197,37	9 971 526,46	154 463,29	0,63%	72,84%						
R8 Venda de bens de investimento	2 000,00																	
R9 Transferências e Subsídios de Capital	13 602 710,00		9 896 179,18		9 896 179,18			9 896 179,18	9 896 179,18									
R9.1 Transferências de Capital	13 602 710,00		9 896 179,18		9 896 179,18			9 896 179,18	9 896 179,18									
R9.1.1 Administrações Públicas	13 602 710,00		9 896 179,18		9 896 179,18			9 896 179,18	9 896 179,18									
R9.1.1.1 Administração Central - Estado Português	13 602 710,00		9 896 179,18		9 896 179,18			9 896 179,18	9 896 179,18									
R9.1.1.2 Administração Central - Outras entidades																		
R9.1.1.3 Segurança Social																		
R9.1.1.4 Administração Regional																		
R9.1.1.5 Administração Local																		
R9.1.2 Evénios - UE																		
R9.1.3 Outras																		
R10 Outras receitas de capital	78 450,00	4 390,17	228 397,30	3 656,99	75 494,74	147,46	4 329,09	71 018,19	75 347,28	154 463,29	5,52%	90,58%						
R11 Reposição não abalada aos pagamentos	23 000,00		22 922,10		22 922,10			22 922,10	22 922,10									
R12 Outros Financiamentos																		
R13 Préstimos Financiados																		
Saldo da aplicação anterior - operações orçamentais	4 222 821,00		4 222 821,00		4 222 821,00			4 222 821,00	4 222 821,00									
Total	76 652 927,00	29 091,88	25 270 099,79	111 005,73	27 150 733,50	69 233,02	12 298,55	27 081 237,83	27 150 528,38	95 085,29	0,63%	89,29%						

Tabela 75: Demonstração da Execução da Despesa

Unidade: euros

Rubrica	Programas	Despesas por grupos de atividades	Despesas corrente	Custos / Despesas	Compensativos	Chargos	Despesas por tipo de despesas			Complementos transferidos	Chargos por parte	Características de comprometimento	
							Principais atividades	Principais atividades	Total				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
D1	Despesa Corrente	33 387,43	5 877 323,00	-	5 256 911,15	4 655 408,76	40 607,32	4 528 800,44	4 569 407,76	601 502,39	86 001,00	0,49%	77,06%
D1.1	Despesas com o pessoal	217,97	1 785 828,00	-	1 653 644,04	1 590 679,71	217,65	1 590 462,06	1 590 679,71	62 964,33	-	0,01%	89,38%
D1.1.1	Remunerações, Certas e Permanentes	-	1 367 751,00	-	1 276 387,93	1 255 019,07	-	1 255 019,07	1 255 019,07	21 368,86	-	-	91,6%
D1.1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	-	44 939,00	-	37 533,32	37 533,32	-	37 533,32	37 533,32	-	-	-	85,52%
D1.1.3	Segurança social	217,97	373 158,00	-	339 722,79	298 127,32	217,65	297 909,67	298 127,32	41 595,47	-	0,0%	79,83%
D2	Aquisição de bens e serviços	33 169,46	3 445 996,00	-	3 074 789,35	2 577 133,83	40 389,67	2 450 743,16	2 491 132,83	497 655,52	86 001,00	1,17%	71,12%
D3	Juros e outros encargos	-	271 554,00	-	268 214,04	268 214,04	-	268 214,04	268 214,04	-	-	-	98,77%
D4	Transferências e Subsídios Correntes	-	7 100,00	-	5 551,00	5 551,00	-	5 551,00	5 551,00	-	-	-	78,18%
D4.1	Transferências Correntes	-	7 100,00	-	5 551,00	5 551,00	-	5 551,00	5 551,00	-	-	-	78,18%
D4.1.1	Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.1.3	Segurança Social	-	7 100,00	-	5 551,00	5 551,00	-	5 551,00	5 551,00	-	-	-	78,18%
D4.1.1.3	Famílias	-	366 845,00	-	284 712,72	213 830,18	-	213 830,18	213 830,18	40 882,54	-	-	98,29%
D5	Outras despesas correntes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D6	Despesa Capital	41 866,70	16 123 114,00	-	12 266 576,57	12 132 057,76	41 866,70	12 084 634,18	12 126 500,88	134 518,81	5 556,88	0,2%	74,95%
D6	Aquisição de bens de capital	41 866,70	16 123 114,00	-	12 266 576,57	12 132 057,76	41 866,70	12 084 634,18	12 126 500,88	134 518,81	5 556,88	0,2%	74,95%
D9	Despesa não Efetiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D9	Despesas com ativos financeiros	-	2 500 001,00	-	2 500 000,00	2 500 000,00	-	2 500 000,00	2 500 000,00	-	-	-	100,0%
D10	Despesas com passivos financeiros	-	24 500 438,00	0,00	20 025 317,72	17 291 746,39	87 474,52	19 113 931,62	19 195 908,63	336 071,20	91 557,88	3,31%	76,03%
	Total	75 754,13	24 500 438,00	0,00	20 025 317,72	17 291 746,39	87 474,52	19 113 931,62	19 195 908,63	336 071,20	91 557,88	3,31%	76,03%



Porto.
SRU



08.

ANEXOS ÀS DEMONSTRAÇÕES

ORÇAMENTAIS

Tabela 77: Alterações Orçamentais da Receita

Unidade: Euros

Rubrica	Tipo	Prévias			Sociais			Especiais			Especiais
		Rubrica			Rubrica			Rubrica			
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
Receita corrente		13 199 780,00		803 649,00	6 889 503,00	0,00	6 923 934,00				
Receita fiscal											
R1.1 Impostos diretos	M			61 837,00	7 800,00		54 037,00				
R1.2 Impostos indiretos											
R2 Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde											
R3 Taxas, multas e outras penalidades	M/P	340 122,00		248 600,00	53 100,00		535 622,00				
R4 Rendimentos de propriedade	M	7 414 925,00		3 930 713,00	3 484 212,00		3 484 212,00				
R5 Transferências e Subsidios Correntes	M	7 414 925,00		3 930 713,00	3 484 212,00		3 484 212,00				
RS.1 Transferências Correntes	M	7 414 925,00		3 930 713,00	3 484 212,00		3 484 212,00				
RS.1.1 Administrações Públicas	M	4 930 713,00			1 000 000,00		1 000 000,00				
RS.1.1.1 Administração Central - Estado Português											
RS.1.1.2 Administração Central - Outras entidades		2 484 212,00					2 484 212,00				
RS.1.1.5 Administração Local		5 121 571,00		485 300,00	2 772 300,00		2 834 571,00				
R6 Venda de bens e serviços	M/P	233 170,00		7 912,00	225 590,00		15 492,00				
R7 Outras receitas correntes											
Receita de capital		2 100,00		15 071 921,00	1 390 861,00		13 683 160,00				
R8 Venda de bens de investimento		2 000,00					2 000,00				
R9 Transferências e Subsidios de Capital	M			14 987 571,00	1 384 861,00		13 602 710,00				
R9.1 Transferências de Capital	M			14 987 571,00	1 384 861,00		13 602 710,00				
R9.1.1 Administrações Públicas	M			14 987 571,00	1 384 861,00		13 602 710,00				
R9.1.1.1 Administração Central - Estado Português											
R9.1.1.2 Administração Central - Outras entidades											
R9.1.1.3 Segurança Social											
R9.1.1.4 Administração Regional											
R9.1.1.5 Administração Local											
R9.1.2 Exterior - UE											
R9.1.3 Outras											
R10 Outras receitas de capital	M/P	100,00		84 350,00	6 000,00		78 450,00				
R11 Reposição não liberada aos pagamentos	M/P	20 000,00		5 000,00	2 000,00		23 000,00				
R12 Ativos Financeiros											
R13 Passivos Financeiros											
Saldo da gestão anterior - operações orçamentais				6 227 828,90			6 227 828,90				
Total		13 141 985,00		29 013 920,00	8 280 364,00	0,00	20 837 975,00				

Notas: Tendo em consideração a existência de fontes de financiamento diferentes, quaisquer movimentações entre as mesmas são reproduzidas no mapa, sobrevalorizando o impacto das alterações orçamentais em cada rubrica.

Tabela 78: Alterações Orçamentais da Despesa

Unidade: Euros

Rubrica	Tipo	Despesa						Observações
		Doações / Incentivos		Alterações Orçamentais		Delegações Competidas		
		[5]	[6]	Inscrições / Reduções	Diminuições / Aumentos	Créditos Especiais	[7] - [5] + [6] - [8]	
Despesa corrente		6 249 132,00	2 723 975,00	3 095 784,00	-	5 877 323,00		
D1 Despesas com o pessoal	M/P	1 758 344,00	408 596,00	381 112,00	-	1 785 828,00	Aumento do quadro do pessoal	
D1.1 Remunerações Certas e Permanentes	M/P	1 351 059,00	376 530,00	359 858,00	-	1 367 731,00		
D1.2 Abonos Variáveis ou Eventuais	M/P	36 731,00	20 350,00	12 142,00	-	44 939,00		
D1.3 Segurança social	M/P	370 554,00	11 716,00	9 112,00	-	373 158,00		
D2 Aquisição de bens e serviços	M/P	3 545 326,00	1 695 310,00	1 794 640,00	-	3 445 996,00		
D3 Juros e outros encargos	M/P	327 085,00	282 740,00	338 271,00	-	271 554,00		
D4 Transferências e Subsídios Correntes	M/P	13 659,00	-	6 559,00	-	7 100,00		
D4.1 Transferências Correntes	M/P	13 659,00	-	6 559,00	-	7 100,00		
D4.1.1 Administrações Públicas	M	1 158,00	-	1 158,00	-	-		
D4.1.1.3 Segurança Social	M	1 158,00	-	1 158,00	-	-		
D4.1.1.3.1 Famílias	M/P	12 501,00	-	5 401,00	-	7 100,00		
D4.1.1.3.2 Outras despesas correntes	M/P	604 718,00	337 329,00	575 202,00	-	366 845,00		
Despesa capital		5 058 953,00	18 723 068,00	7 658 907,00	-	16 123 114,00		
D6 Aquisição de bens de capital	M/P	5 058 953,00	18 723 068,00	7 658 907,00	-	16 123 114,00	Revisão do Plano Plurianual de Investimento	
D10 Despesas com Passivos Financeiros	M	1 000 000,00	2 500 001,00	1 000 000,00	-	2 500 001,00	Amortização adicional parcial do Desembolso HRU/BEI	
Total		12 308 085,00	25 947 044,00	11 754 691,00	0,00	24 500 354,00		

Nota: Tendo em consideração a existência de fontes de financiamento diferentes, quaisquer movimentações entre as mesmas são reproduzidas no mapa, sobrevalorizando o impacto das alterações orçamentais em cada rubrica.

M
caes
K

Tabela 82: Transferências e Subsídios Concedidos

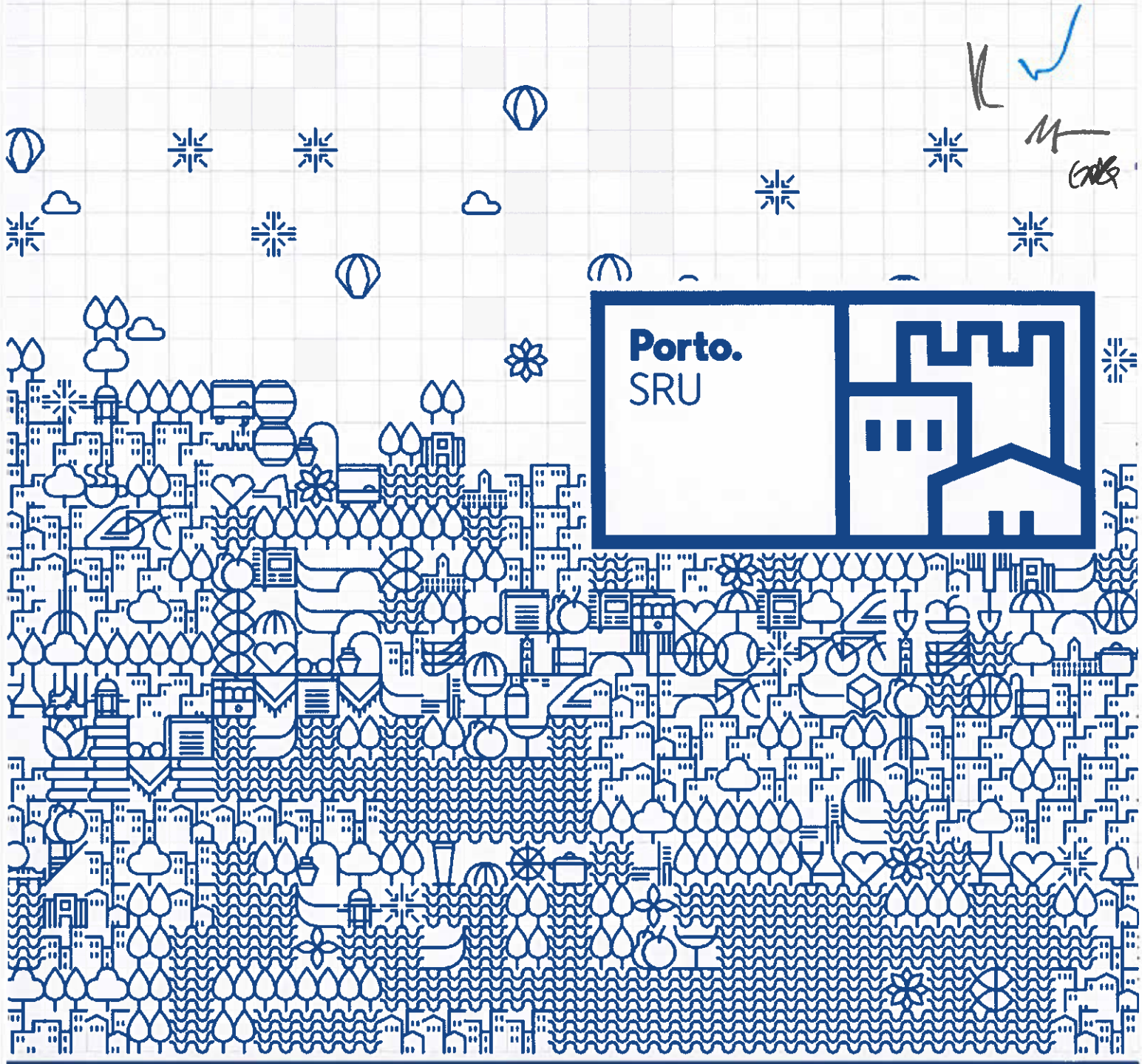
Unidade: euros

Tipo de despesa	Espeçíficos (projetos)		Entidade beneficiária e empenhada (autorizada)	Despesas autorizadas (projetos)	Despesas autorizadas (projetos)	Despesas autorizadas (projetos)	Transferências em execução	
	[11]	[12]						[13]
Transferências correntes								
Quotas de Associado		Quota anual de Associado	AdEPorto	2 251,00	2 251,00	2 251,00		
Quotas de Membro		Quota anual	Urban Land Institute	4 849,00	3 300,00	3 300,00		
Total - Transferências e Subsídios Concedidos				7 100,00	5 551,00	5 551,00		

Tabela 83: Transferências e Subsídios Recebidos

Unidade: euros

Tipo de Receita	Espeçíficos (projetos)	Entidade	Entidade beneficiária	Receitas Recebidas	Receitas Recebidas	Receitas Recebidas	Transferências em execução
Transferências Correntes							
Contrato Programa - Memorando de Entendimento		ARU - Centro Histórico do Porto	Município do Porto	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	
Contrato Programa - Memorando de Entendimento		ARU - Centro Histórico do Porto	IRLU I.P.	1 000 000,00	1 000 000,00		
Contrato Programa - Subsídio à Exploração		GRU's Companhia-Estação e Ourifeira	Município do Porto	495 620,00	495 620,00		3 632,80
1.º Aditamento ao Contrato Programa - Subsídio à Exploração		Projeto Porto com Sentido	Município do Porto	411 181,00	411 181,00		
4.º Aditamento ao Contrato Programa - Subsídio à Exploração		Filhas I L.º Drelio	Município do Porto	577 431,00	577 431,00		55 792,99
Transferências de Capital							
Contratos de Participação para aquisição e reabilitação de frações ou prédios para		Aquitação e Reabilitação de Imóveis	IRLU I.P.	13 652 710,00	9 696 179,18		
Total - Transferências e Subsídios Recebidos				3 486 842,00	3 486 842,00		



CERTIFICAÇÃO LEGAL DE
CONTAS

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2023 (que evidencia um total de 30.138.746,02 euros e um total do património líquido de 19.035.905,72 euros, incluindo um resultado líquido de 1.163.324,21 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no património líquido, a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. em 31 de dezembro de 2023, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 18.5 do anexo às demonstrações financeiras, encontra-se diferido parcialmente o rendimento decorrente da venda efetuada em 2022 de um imóvel para posterior reabilitação urbana por parceiro privado, no valor de 1.410.000 euros, em virtude de terem sido fixadas condições resolutivas que, a verificarem-se, implicarão a reversão da propriedade dos imóveis e a devolução de 75% do valor de venda fixado. Face ao risco associado de incumprimento por parte do parceiro privado, entendeu a Administração diferir o rendimento correspondente ao montante que eventualmente terá de ser devolvido.

A nossa opinião não é afetada em relação a esta matéria.



Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o SNC-ÅP;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;



2

- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão.
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as demonstrações orçamentais

Auditamos as demonstrações orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 22.100.540,38 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 19.195.908,64 euros) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

O órgão de gestão é responsável pela preparação e aprovação das demonstrações orçamentais no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as demonstrações orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.



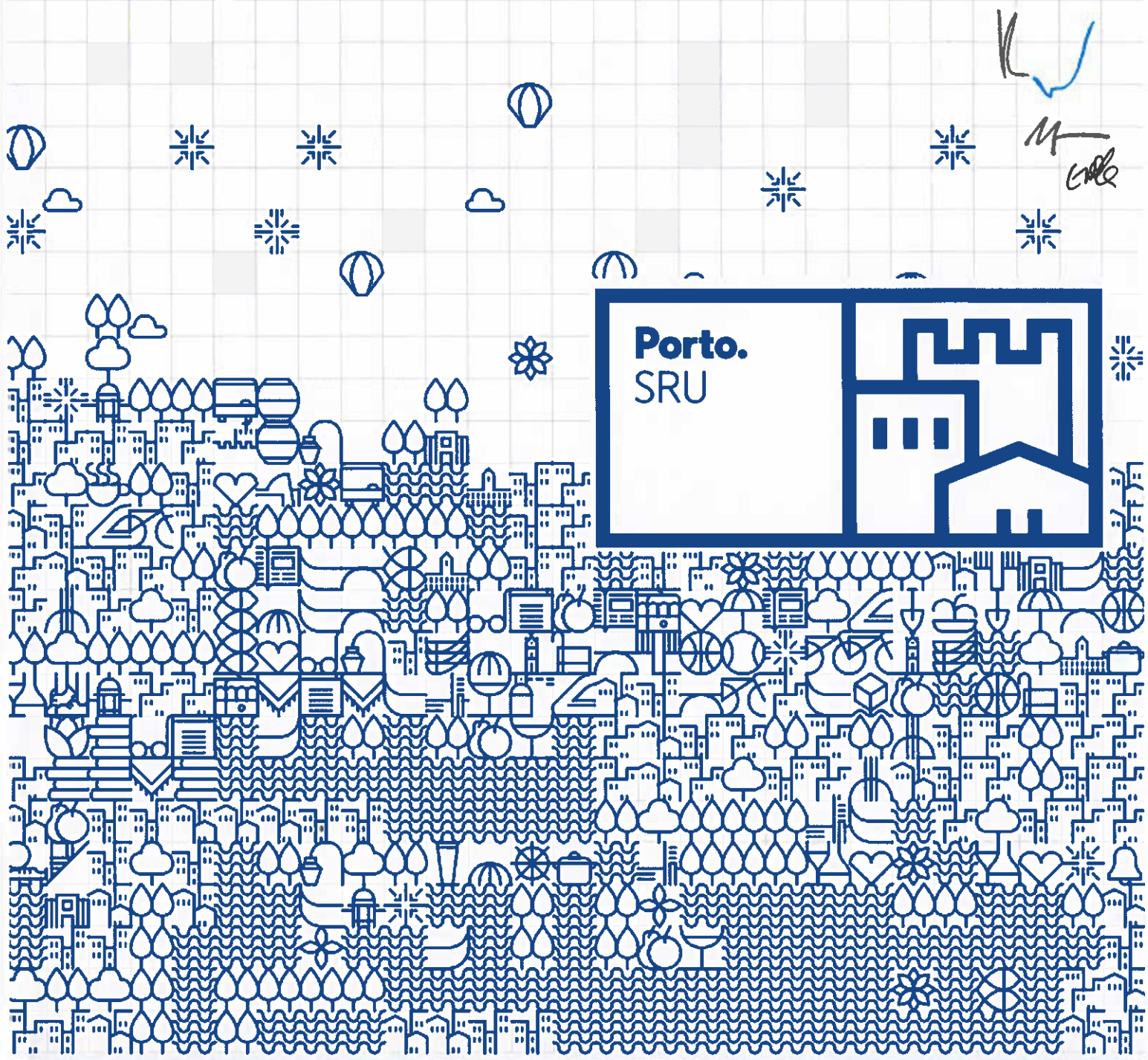
Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, exceto quanto ao referido no parágrafo 34 da NCP 27, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e demonstrações orçamentais, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Porto, 26 de abril de 2024



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



RELATÓRIO E PARECER DO
FISCAL ÚNICO

**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO
E
REVISOR OFICIAL DE CONTAS
DA
PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA
DO PORTO, E.M., S.A.**

Senhor Acionista,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2 - RELATÓRIO

- 2.1 Ao longo do exercício, com a profundidade que se nos afigurou adequada, procedemos às verificações e controlos que por lei nos são cometidos, designadamente, examinando registos contabilísticos e testando, por escolha aleatória, a conformidade dos lançamentos com os documentos que lhes serviram de suporte.
- 2.2 Foram colocados à nossa disposição balancetes e outra documentação, através dos quais foi possível apreciar a gestão da Sociedade e validar as variações patrimoniais ocorridas.
- 2.3 Em reuniões com responsáveis pelos serviços, fomos informados da atividade da Empresa, tendo-nos sido prestados todos os esclarecimentos e informações que solicitámos.
- 2.4 O Relatório de Gestão, elaborado pelo Conselho de Administração, faz uma exposição da situação da Sociedade, alude aos factos mais relevantes ocorridos, sintetiza a evolução previsível e apresenta a proposta de aplicação dos resultados.
- 2.5 O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo estão apresentados de acordo com as disposições legais aplicáveis, refletem a posição dos registos contabilísticos e apresentam a situação financeira da sociedade.



1

- 2.6 O relatório do governo societário ainda não se encontra elaborado, de modo a dar cumprimento ao disposto no artigo 54º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro.
- 2.7 Ao Conselho de Administração agradecemos as facilidades e o apoio que nos concedeu para o desempenho das nossas funções.
- 2.8 Expressamos, também, os nossos agradecimentos aos colaboradores da Empresa, com quem tivemos de contactar no desempenho das nossas atribuições, por todo o apoio prestado.

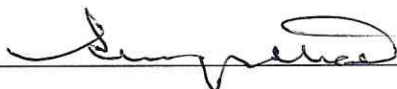
3 - PARECER

Face aos trabalhos efetuados e como corolário do que precede, somos de PARECER:

- 3.1 que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023;
- 3.2 que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade e dela tirem as conclusões referidas no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Porto, 26 de abril de 2024

O Fiscal Único



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