

RL
RL



Relatório e Contas

2017

A foto da capa é da autoria da Porto Vivo, SRU (2016), respeitante à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Esta Operação é constituída por um projeto: o Projeto 1, que integra as parcelas 2 e 3 do Quarteirão do Seminário.

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt


RL

**Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa
Portuense, S.A.**

Relatório e Contas de 2017

Aprovado em Conselho de Administração em 2 de Março de 2018

Índice

Handwritten initials: RL

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	15
SUMÁRIO EXECUTIVO	21
RELATÓRIO DE GESTÃO 2017	27
I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	29
1. Quadro Acionista da Sociedade	31
2. ‘Acordo do Porto’ – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto	31
3. Contrato-Programa	32
4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2017	33
5. Objeto Social	34
6. Assembleia Geral	35
7. Comunidade Interna e Organograma	37
8. Compromisso de Gestão	39
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2017	43
1. Introdução	45
2. Intervenção Física no Território	46
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	47
2.1.1. Operação Sé	48
2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	48
2.1.2. Operação Clérigos	51
2.1.3. Operação Vitória	51
2.1.4. Operação Santa Clara	52
2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	54
2.3. Licenciamento e Obras	54
2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	55
3. Intervenção Imaterial	57
3.1. Loja da Reabilitação Urbana	57
3.2. Divulgação do Projeto	57
3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	63
4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	65
4.1. Projeto “2nd Chance”	65
4.2. Projeto AtlaS.WH	67
4.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	68
4.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	68

5. Cooperação com Universidades e Escolas de Ensino Superior (ou Entidades do Sistema Científico)	69
6. Formação Interna	69
7. Multiplicador do Investimento Público, Estimativa de Investimento Privado e Estimativa de Receita de IVA para o Estado	70
8. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	75
9. Cobertura de Risco	76
10. Perspetivas para 2018	76
11. Eventos Subsequentes	80
12. Proposta de Aplicação de Resultados	80
13. Agradecimentos	80
14. Síntese Final	81
RELATÓRIO DE CONTAS 2017	83
1. Introdução	85
2. Processo de Reabilitação Urbana	86
2.1. Intervenção no Território	89
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	90
2.1.1.1. Operação Sé	90
a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	90
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	92
2.1.1.2. Operação Mouzinho / Flores	93
a) Quarteirão Corpo da Guarda	93
2.1.1.3. Operação Clérigos	93
a) Quarteirão das Cardosas	93
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	95
2.1.2.1. AIP Aliados	95
a) Quarteirão D. João I	95
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	95
a) Quarteirão Carlos Alberto	95
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	96
2.2.1. Operação Sé	96
3. Situação Patrimonial	98
3.1. Ativo não Corrente	98
3.2. Ativo Corrente	99
3.2.1. Inventários	99
3.2.2. Clientes	99
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	100
3.2.4. Outros Créditos a Receber e Diferimentos	100

3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários	101
3.3. Passivo	102
3.3.1. Reabilitação Urbana	103
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	104
3.3.1.2. Fornecedores	104
3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos	104
3.3.2. Estrutura	105
4. Apuramento de Resultados	107
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	108
4.1.1. Vendas e Serviços Prestados	108
4.1.2. Subsídios à Exploração	110
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	110
4.1.4. Imparidades de Inventários	112
4.1.5. Imparidades de Dívidas a Receber	112
4.1.6. Outros Rendimentos	112
4.1.7. Fornecimentos e Serviços Externos	113
4.1.8. Gastos com o Pessoal	115
4.1.9. Outros Gastos	116
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	116
4.3. Resultado antes de Impostos	117
4.4. Resultado Líquido do Período	117
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	119
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	125
EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 2017	159
1. Introdução	161
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	161
a. Resultado Líquido Previsto a 22 de Julho de 2016	161
3. Execução Orçamental	165
a. Despesas	165
b. Receitas	166
c. Resultado Orçamental	167
RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO 2017	171
I. Missão, Objetivos e Políticas	173
II. Estrutura de Capital	179
III. Participações Sociais e Obrigações Detidas	180
IV. Órgãos Sociais e Comissões	182
V. Organização Interna	197
VI. Remunerações	217

AR
M
RL

VII. Transações com partes Relacionadas e Outras	223
VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental	224
IX. Avaliação do Governo Societário	226
ANEXOS	227
ARTIGO 447º DO CÓDIGO DAS SOCIEDADES COMERCIAIS	229
	233
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	233
EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS	233
Introdução	235
Exercício de 2012	235
Exercícios de 2013 e 2014	238
Exercício de 2015	239
Exercício de 2016	239
Exercício de 2017	240
Síntese	240
DECLARAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, PREVISTAS NO N.º 1 DO ART.º 52.º DO DECRETO-LEI 133/2013	243
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	251
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	259
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	265
TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO	265
RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO DAS DIFERENTES PARCELAS	269

PC
m

RL

Índice de Tabelas

Tabela 1: Eixos da Responsabilidade Social e Ambiental da Porto Vivo, SRU	42
Tabela 2: Estado-da-Arte, a 31 de dezembro de 2017, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo	50
Tabela 3: Resumo da Atividade de Licenciamento, 31 de dezembro de 2016	55
Tabela 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU	56
Tabela 5: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, em 2017	57
Tabela 6: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana na ACRRU do Porto, 2005 - 2017	72
Tabela 7: Estimativa da Receita Global de IVA com Base no Investimento Apurado (2006 - 2017)	74
Tabela 8: Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora para 2018	79
Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção	88
Tabela 10: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana	89
Tabela 11: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2	92
Tabela 12: Resultado Estimado do Processo de Reabilitação dos Empreendimentos pertencentes ao Quarteirão das Cardosas	94
Tabela 13: Características do Desembolso do IHRU/BEI	97
Tabela 14: Ativo Não Corrente	99
Tabela 15: Disponibilidades Financeiras	101
Tabela 16: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso	106
Tabela 17: Processos de Licenciamento	109
Tabela 18: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção	111
Tabela 19 - Fornecimentos e Serviços Externos	114
Tabela 20: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal	115
Tabela 21: Juros de Financiamento Suportados com o Processo de Reabilitação Urbana	117
Tabela 22: Balanço	121
Tabela 23: Demonstração de Resultados por Naturezas	122
Tabela 24: Demonstrações das Alterações no Capital Próprio	123
Tabela 25 - Demonstração de Fluxos de Caixa	124
Tabela 26 - Composição da rubrica Caixa e seus equivalentes	134
Tabela 27 - Movimento ocorrido nos ativos intangíveis	135
Tabela 28 - Amortizações acumuladas nos ativos intangíveis	135
Tabela 29 - Movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis	136
Tabela 30 - Depreciações dos ativos fixos tangíveis	136
Tabela 31 - Empréstimos obtidos	136
Tabela 32 - Propriedades de investimento	138
Tabela 33 - Movimentos ocorridos nas propriedades de investimento	138
Tabela 34 - Depreciações das propriedades de investimento	139
Tabela 35 - Movimentos ocorridos nas imparidades das propriedades de investimento	140
Tabela 36 - Quantia escriturada das propriedades de investimento	141
Tabela 37 - Inventários 2017 e 2016	142
Tabela 38 - Variação da Produção 2017	143

Tabela 39 - Variação da Produção 2016	143
Tabela 40 - Movimentos CMVMC em 2017 e 2016	143
Tabela 41 - Resultado das vendas no quarteirão das Cardosas em 2017 e 2016	144
Tabela 42 - Movimentos ocorridos nas perdas por imparidade no Quarteirão das Cardosas	146
Tabela 43 - Movimento ocorrido nas perdas por imparidade nas Propriedades de Investimento	147
Tabela 44 - Réditos reconhecidos	147
Tabela 45 - Subsídios de Governo e Apoios do Governo	148
Tabela 46 - Estimativa de imposto	149
Tabela 47 - Outros créditos a receber	150
Tabela 48 - Fornecedores	151
Tabela 49 - Outras dívidas a pagar	152
Tabela 50 - Distribuição dos gastos com pessoal	154
Tabela 51 - Fornecimentos e serviços externos	156
Tabela 52 - Diferimentos	156
Tabela 53: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado (22.07.2016) e Apurado	164
Tabela 54: Composição da Mesa da Assembleia Geral	182
Tabela 55: Composição do Conselho de Administração	185
Tabela 56 - Reuniões Realizadas pelo Conselho de Administração em 2017	192
Tabela 57: Identificação das entidades externas destinatárias da informação financeira e periodicidade	213
Tabela 58: Remunerações da Mesa da Assembleia Geral	218
Tabela 59: Remunerações do Conselho de Administração	219
Tabela 60 - Ações detidas pelos membros do Conselho de Administração	231
Tabela 61: Resultado Negativo Obtido com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 1.º Semestre de 2017	241

Índice de Figuras

Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU	38
Figura 2: Planta das Unidades de Intervenção com DE Aprovado, Limite da ARU do CHP, e Limites dos Programas de Ação do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores	46
Figura 3: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial	47
Figura 4: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2017	49
Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo	51
Figura 6: Planta da Operação Vitória, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo	52
Figura 7: Planta da Operação Santa Clara	53
Figura 8: Exposição fotográfica 40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto” – Dia nacional dos Centros Históricos	58
Figura 9 - Participação na V Semana da Reabilitação Urbana do Porto	59
Figura 10 - Reunião da Rede de Património Mundial de Portugal	63
Figura 11: Projeto “O meu Porto é Património Mundial” – Visitas ao CHP	64
Figura 12: Imagens referentes à reunião do Projeto “2nd Chance” na cidade do Porto	66
Figura 13: Variação nos Inventários da Produção	111
Figura 14: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais	168
Figura 15: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2017	178
Figura 16: Organograma da Porto Vivo, SRU	191
Figura 17: Organograma da Porto Vivo, SRU	211
Figura 18: Análise da SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2017	212

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Participantes nas Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no ano de 2017	60
Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no ano de 2017	61
Gráfico 3: Percentagem do Tipo de Formação mais Frequentado pelos Colaboradores e Temas abordados, em 2017	70
Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção	87
Gráfico 5: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI	97
Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade	103
Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana	103
Gráfico 8: Evolução Trimestral do Resultado Apurado, 2016 e 2017	107
Gráfico 9 - Rendimento e Resultado associado à Venda de Frações/Prédios	108
Gráfico 10: Processos de licenciamento: 2016 e 2017	110
Gráfico 11 - Outros Rendimentos	113
Gráfico 12: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga	165
Gráfico 13: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida	166
Gráfico 14: Receitas, Despesas e Excedente	168

Handwritten initials and marks in the top right corner, including a circled 'A', 'R', 'J', and 'N'.

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABC** – Área Bruta Construída
- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** – Banco Europeu de Investimento
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CMP** – Câmara Municipal do Porto
- CMVM** – Comissão Mercado de Valores Mobiliários
- DE** – Documento Estratégico
- DGO** – Direção-Geral do Orçamento
- DGPC** – Direção Geral do Património Cultural
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- FEDER** – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
- GAU** – Unidade de Gestão de Área Urbana
- IF** – Instrumento Financeiro
- IGF** – Inspeção-Geral de Finanças
- IHRU** – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- JESSICA** – Acrónimo inglês de “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”
- LRU** – Loja de Reabilitação Urbana
- ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- PAL** – Plano de Ação Local
- PM** – Património Mundial
- QREN** – Quadro de Referência Estratégica Nacional
- RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal
- SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana
- UI** – Unidades de Intervenção
- UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

~~02~~ 12
12

**MENSAGEM DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO**

~~AR~~ AR
RL

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A mensagem introdutória de Conselho de Administração no Relatório e Contas da atividade de uma empresa deve destacar ad initium as forças maiores que caracterizaram ou moldaram a atividade da empresa ao longo do ano que se apresenta. No ano de 2017, que foi marcado por uma forte perspectiva de mudança, serão quatro ideias as ideias que importa destacar perante as demais.

O primeiro aspeto, que se regista com particular satisfação, é o facto de, num continuado contexto de crescente atividade e de contração de recursos, a Porto Vivo SRU ter mantido um rumo firme no cumprimento dos seus objetivos fundamentais e na prestação dos múltiplos serviços à cidade, em linha com a superior missão que lhe está confiada. Confrontada com um aumento de solicitações da cidade, dos munícipes e dos investidores - que, felizmente, em mais um ano se verificou - a Porto Vivo conseguiu, com meios ainda mais escassos, manter e reforçar uma resposta de qualidade que a dignifica, que bem ilustra o mérito e dedicação dos seus colaboradores e que serve e qualifica a Cidade.

O segundo vetor, que importa destacar pelo impacto que teve em toda a atividade ao longo de 2017, prende-se com a evolução do designado processo de municipalização da Porto Vivo, SRU. Este processo foi inicialmente estabelecido no 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, tanto pelo XXI Governo constitucional como pelos novos órgãos autárquicos. De forma significativa e notória, o contexto criado pelos desenvolvimentos do processo de municipalização em curso teve, de forma direta e indireta, um impacto na atividade da empresa ao longo de todo o ano de 2017, de natureza muito diversa, abrangendo desde os domínios da gestão operacional até aos do planeamento estratégico ou das opções de investimento e tocando outras áreas sensíveis, como as dos recursos humanos, da modernização administrativa ou da inovação tecnológica.

Sendo desejado pelos diversos atores envolvidos e, seguramente, também pela administração e pelos colaboradores da PORTO VIVO, SRU, o processo de municipalização apresentou-se como um fator inibidor do desenvolvimentos das suas atividades, normalmente nem tanto pelas mudanças que introduziu, mas sobretudo pelas condicionantes e compassos de espera impostos pelo ritmo lento e inconstante que frequentemente surgem associadas a processos desta natureza.

O terceiro aspeto, que desperta sentimentos complexos e até mesmo contraditório, está associado aos resultados financeiros do exercício de 2017. O facto de, pela primeira vez desde que foi constituída, ter a Porto Vivo, SRU apresentado resultados positivos, superiores a 590 mil Euros, é naturalmente um acontecimento que se deve assinalar com particular relevo e satisfação. Este resultado, para o qual contribuem diversas iniciativas e esforços de reforço da receita e um cuidado particular na realização de despesa, chancela em qualquer circunstância as orientações de rigor e contenção que as diferentes equipas de gestão assumiram nos últimos anos e a que a Direção Administrativa e Financeira tem dado execução de forma exemplar. Estes resultados, que se saúdam, não deixam, no entanto, de refletir também um abrandar da iniciativa e do ritmo de investimento em novos projetos, fruto da situação exposta no ponto anterior, que constituem em si mesmo uma limitação da utilização da experiência e das competências que a Porto Vivo SRU foi consolidando em projetos de reabilitação urbana e que faz parte do ser e da razão da empresa.

Finalmente, face às mudanças que se anunciam, o presente relatório surge provavelmente no fim de um ciclo de vários anos de atividade intensa da Porto Vivo SRU e é porventura este o momento de confrontar esse ciclo com o tempo vivido pela cidade e, em particular, pela zona de atuação da Porto Vivo SRU. E desse confronto resulta que a espiral recessiva que no início se vivia e que já era longa é hoje apenas memória. Memória de um tempo que era caracterizado pelo estado de degradação dos edifícios e dos equipamentos da baixa do Porto, pelo debandar dos habitantes da Cidade e do seu Centro Histórico, pela estagnação económica, pela ausência de dinâmica social e pela insegurança que resultava de um património degradado e de espaços vazios de gente, residente ou visitante. Tempo em que ser proprietário era um incómodo, em que investimento era apenas anseio e em que todas as forças pareciam puxar para baixo. Mas um tempo que foi também tempo da Porto Vivo, SRU ir ao terreno, de dinamizar, de projetar e planear, de propor e de convencer, de executar e de apoiar.

Um tempo que tinha de ser e foi de intervenção proactiva, num contexto difícil. Um tempo que é também já memória e que deu origem a um novo tempo e uma nova espiral ascendente. Que é agora de sucesso, que é de uma baixa recuperada e de uma cidade orgulhosa, que é de procura e de investimento, que é de visitantes e de reconhecimento internacional, que é sustentada e de futuro, mas também de preservação e inovação sobre o passado. Um tempo que mostra uma pedra cuidada, preservada e reabilitada, em muitas dimensões. Para as quais, de forma contida mas assumida, a Porto Vivo sabe que deu, no âmbito da sua missão, contributos relevantes. Relevantes e adequados, em cada um dos tempos...

Desta forma, concluído o ano de 2017, o Relatório e Contas da Porto Vivo, SRU espelha, de forma transparente, a atividade e o contexto que hoje se vive. Um contexto que se caracteriza pela esperada conclusão de um ciclo de intervenção proativa na cidade, pela evidência dos resultados do trabalho feito, inscrita no terreno, pelo rigor no uso dos meios e pela capacidade de adaptar os recursos às exigências crescentes. Contexto que é também o de mudança e de preparação para um novo ciclo, associado ao processo de municipalização em curso, que permitirá à Porto Vivo, SRU dar pleno uso às experiência e competências acumuladas no planeamento e na gestão da reabilitação urbana e na dinamização de projetos transformadores, ao serviço da Cidade, como é de sua origem e natureza!



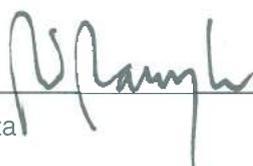
José Carlos Nascimento

Presidente Executivo do Conselho de Administração



Ana Cruz

Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza

Vogal do Conselho de Administração

For

TL

SB

SUMÁRIO EXECUTIVO

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

O Relatório de Atividades do ano de 2017 apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, promoveu-se o concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, Largo da Pena Ventosa e Viela do Anjo, para os quais foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa.

As empreitadas B, E1, E2, F, G e H foram concluídas durante o ano de 2016 e já estão em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento.

A Operação A foi concluída no 3º trimestre deste ano, estando em curso a empreitada de instalação de ramais.

Quanto à Operação C, é agora a única que ainda se encontra em curso, devido a ter sofrido atraso face ao contratualizado, derivado a achados de valor arquitetónico que surgiram durante os trabalhos. Relativamente às Operações D e I, estas continuam a aguardar condições de financiamento para poderem evoluir.

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste período, aprovou-se e teve início a intervenção de Demolições, Escavações e Contenções Periféricas, dando-se continuidade à análise do Projeto de Arquitetura do empreendimento, com a realização de diversas reuniões com o promotor. Esta intervenção continua em desenvolvimento no que se refere à empreitada do Parceiro Privado, estando o Projeto de Arquitetura, após a introdução de alterações, em fase final de análise pela Comissão Especial de Apreciação que juntou a Porto Vivo, SRU e a DGPC.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos 119 alvarás de obra e 60 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.762 requerimentos e 355 processos.

Registaram-se também 76 obras iniciadas e 70 obras em curso.

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou durante o ano de 2017, um total de 3321 atendimentos, dos quais 713 atendimentos no balcão de Informações Gerais e 2608 atendimentos no balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos.

Foram várias as visitas realizadas durante este período, sendo de destacar a de dois grupos de alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto e diversos grupos de escolas no âmbito do Projeto 28, do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM.

Relativamente aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu-se continuidade à análise dos indicadores, resultantes do trabalho de campo de levantamento para atualização do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso, do edificado do Centro Histórico do Porto, efetuado em 2016, com vista à monitorização e revisão do Plano de Gestão, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos.

Em relação ao projeto Atlas.WH, foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura ao projeto. Atualmente estão a ser preparadas melhorias para a boa execução do mesmo, em colaboração com o Departamento da Cultura da CMP e os restantes parceiros.

Handwritten initials and marks:
A circled 'A' at the top right.
A signature or set of initials below it.
The letters 'RL' at the bottom right.

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o ano de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2016.

Assim, durante o período de referência deste relatório, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em anos anteriores, destacando-se, ao nível do investimento realizado, a intervenção na operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com execução da respetiva empreitada de reabilitação. De facto, a intervenção nesta área representou um encargo para a Sociedade de cerca de 278.320,43€.

Ainda, e tendo em consideração o peso do investimento acumulado, importa realçar que o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas ficou concluído neste período, quer económica, quer financeiramente, com a transmissão de propriedade das últimas frações reabilitadas resultantes para o Parceiro Privado (de acordo com o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana), verificando-se, assim, um resultado económico final negativo em 4.610.631,14€, sendo o mesmo, no entanto, inferior ao estimado no exercício de 2012 para efeito do registo de imparidades, 5.509.993,25€.

Com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado ainda pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€¹, associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento de loteamento de prédios da Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano. De notar que esta operação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados positivos, cujo total alcançou no final de 2017 o valor aproximado de 592.800€.

¹ Montante inclui Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

RELATÓRIO DE GESTÃO 2017

RL

I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

1. Quadro Acionista da Sociedade

O capital social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, em 31 de dezembro de 2017, cabendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações ao Município do Porto, no valor de 2.400.000€, correspondentes a 2.400 ações, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em fevereiro de 2016, a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, celebrado a 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, passando assim a deter 100% do capital social da Porto Vivo, SRU condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

2. 'Acordo do Porto' – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto

Em 31 de julho de 2015, foi celebrado, entre o Estado Português, representado pelo Governo, através da Secretária de Estado do Tesouro, o Secretário de Estado das Infraestruturas, Transportes e Comunicações e o Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, e o Município do Porto, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, um Memorando de Entendimento, também denominado por 'Acordo do Porto', que pretendeu enquadrar e decidir um conjunto de questões que se encontravam pendentes entre o Estado Português e algumas das empresas por ele detidas e o referido Município.

O referido Memorando havia sido aprovado em reunião pública da Câmara Municipal do Porto em 28 de julho de 2015, e veio também a ser ratificado em Conselho de Ministros, em reunião do dia 24 de setembro, conforme subsequente Resolução n.º 85/2015, publicada em Diário da República, em 2 de outubro.

Nele, os Acionistas IHRU, I.P. e o Município do Porto comprometem-se a apresentar, em simultâneo, ao Tribunal de Contas um contrato-programa a celebrar com a Porto Vivo, SRU que visa a concessão a esta Sociedade de participações financeiras repartidas em partes iguais pelos Acionistas, durante cinco anos, de 10 milhões de Euros, à razão de 2 milhões de Euros por ano.

Acrescente-se ainda, o compromisso de se celebrar um contrato de transmissão da totalidade das ações escriturais nominativas da Porto Vivo, SRU detidas pelo Acionista IHRU, I.P., ao Município do Porto pelo valor de 1 Euro, tendo em conta a avaliação financeira da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2014, e efetuada por uma entidade independente, o BIG – Banco de Investimento Global.

Os Acionistas comprometem-se ainda a proceder à reposição de eventuais prejuízos operacionais até ao momento da transmissão das referidas ações, de acordo com a participação que cada entidade detém no capital da Porto Vivo, SRU.

Em fevereiro de 2016 a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, celebrado em 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, passando assim a deter 100% do capital social da Porto Vivo, SRU condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

Através da deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 18 de dezembro de 2017 foi renovada a ratificação do Contrato de Transmissão de Ações, celebrado em 5 de outubro de 2015, entre o Município do Porto e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, I.P, das ações por aquele detidas na Porto Vivo, SRU.

3. Contrato-Programa

Em 5 de outubro de 2015, foi celebrado o Contrato-Programa entre o IHRU, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, dando cumprimento ao Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto, de 31 de julho de 2015. O

Contrato-Programa visa criar condições para que a Porto Vivo, SRU desenvolva a sua atividade, de acordo com o seu objeto social.

RL

Em vigor por um prazo de cinco anos, o Contrato-Programa estabelece que o IHRU e o Município do Porto concederão, em partes iguais, uma participação financeira à Porto Vivo, SRU no montante de dez milhões de Euros, à razão de dois milhões de Euros por ano.

O Contrato-Programa só produzirá efeitos a partir da data de entrada em vigor do contrato de transmissão das ações escriturais nominativas, o qual está dependente do visto do Tribunal de Contas ou da notificação de dispensa do mesmo, sendo que, em fevereiro de 2016, este tribunal recusou o referido visto, condicionando, deste modo, a imediata produção de efeitos.

Através da deliberação da Assembleia Municipal do Porto de 18 de dezembro de 2017, foi renovada a ratificação do Contrato Programa outorgado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, I.P, o Município do Porto e a PORTO VIVO, SRU, em 5 de outubro de 2015

4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2017

De acordo com os elementos constantes da certidão permanente do registo comercial e Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 19 de agosto de 2014, os novos Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU, eleitos a 9 de junho de 2014, tinham a seguinte composição em 31 de dezembro de 2017:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso

Secretária: Vera Lúcia Ladeira Rodrigues

Conselho de Administração

Presidente: José Carlos Baptista do Nascimento e Silva (com funções executivas)

Vogal: Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz (sem funções executivas)

Vogal: Rui Ramos Loza (sem funções executivas)

Fiscal Único

Efetivo: António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas, inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com n.º 20161396, NIPC 502 138 394, representada pelo seu Administrador, António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179)

Suplente: Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto, Revisor Oficial de Contas n.º 1259

5. Objeto Social

De acordo com o deliberado na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, em 9 de junho de 2014, o objeto social da Porto Vivo, SRU tem a seguinte expressão, nos termos do art.º 5º dos Estatutos da Sociedade, conforme redação na sua versão atual de 19 de agosto de 2014:

“1 — A Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

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

a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;

- b) *Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;*
- c) *Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;*
- d) *Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;*
- e) *Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;*
- f) *Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.*

3 — *Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo, SRU pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.*

4 — *A Porto Vivo, SRU poderá celebrar contratos-programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto.”*

6. Assembleia Geral

Foi realizada, no dia 30 de março de 2017, a Assembleia Geral Anual, estando representada a totalidade do capital social, através da presença dos Representantes dos acionistas IHRU, IP e Município do Porto. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, bem como proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade e deliberar sobre a situação da Sociedade, incursa no art.º 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2016, este foi aprovado por unanimidade. Antes de darem continuidade à sessão de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que fosse admitido, como deliberação unânime e universal, que por isso não careceria de convocatória, a seguinte deliberação, sobre a qual estavam de pleno acordo: Primeiro: que o Senhor Eng.º Álvaro dos Santos fosse considerado exonerado das respetivas funções, sem qualquer dilação; Segundo: que, em sua substituição fosse designado de imediato, sem também qualquer dilação, o Senhor Professor Doutor José Carlos Baptista do Nascimento e Silva. O Presidente da Mesa da Assembleia declarou que as anteriores deliberações eram válidas, dado o seu carácter unânime e universal e terem cabimento nas atribuições da própria Assembleia. Dentro do primeiro ponto, o Presidente do Conselho de Administração Cessante declarou que aceitava a exoneração, tendo os Senhores Acionistas confirmado que ele receberia a indemnização correspondente ao período vincendo até ao fim do mandando assim interrompido. Os Acionistas quiseram simultaneamente que constasse da referida ata um voto de louvor ao Presidente exonerado dado o extraordinário trabalho por ele desenvolvido a bem da Porto Vivo, SRU e da cidade do Porto. Relativamente ao segundo desta matéria intercalar, os Acionistas quiseram que ficasse a constar da ata que o Presidente do Conselho de Administração designado, possuía elevadas qualidades para o exercício das funções para as quais fora, como foi, eleito e que passasse a exercer tais funções desde já, de modo a que não houvesse qualquer hiato em tão relevante cargo.

Passando ao segundo ponto da ordem do dia, foi aprovada por unanimidade a transferência para a conta de Resultados Transitados o resultado líquido apurado no exercício de 2016, negativo no valor de €738.458,77 (setecentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e oito euros e setenta e sete cêntimos). Ainda no segundo ponto, ambos os Representantes dos Acionistas declararam que as condições atuais não lhes permitiam concluir a reflexão sobre a respetiva matéria. Por isso ambos convieram em, sendo seu entendimento que não se tratava de situação de suspensão de trabalhos dentro do circunstancialismo do art.º 387 do Código das Sociedades Comerciais e solicitaram ao Presidente da Mesa que acedesse a que pudessem interromper os trabalhos pelo tempo que a ambos fosse julgado útil para poderem deliberar relativamente à reposição de prejuízos, mais fizeram saber que pela ligação entre as matérias revertidas no quarto ponto da ordem de trabalhos, que careceriam de

maior dilação para exercerem conscientemente o sentido de voto nestes dois assuntos, sendo esta proposta aprovada por unanimidade.

Finalmente, quanto ao terceiro ponto, os Acionistas deliberaram “conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como conduziu os negócios bem como ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções”.

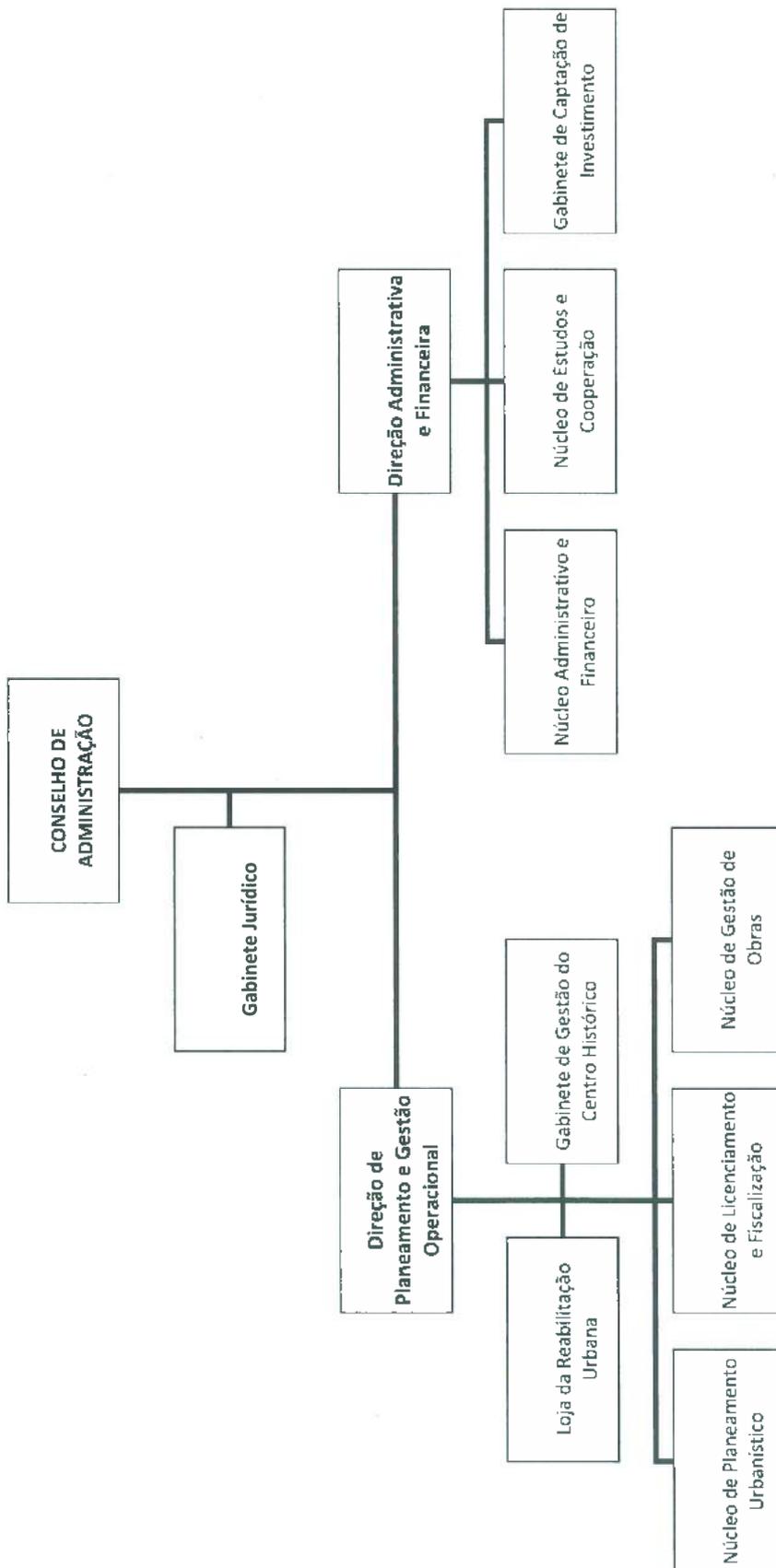
Destaca-se ainda que, através de Deliberação Unânime por Escrito Nº 30 (Trinta), no dia 27 de dezembro de dois mil e dezassete, o IHRU, I.P., devidamente representado pelo sua Presidente do Conselho Diretivo, Senhora Arquiteta Alexandra Gesta e o Município do Porto devidamente representado pelo seu Presidente Senhor Dr. Rui de Carvalho de Araújo Moreira, enquanto acionistas e detentores da totalidade do capital social da sociedade PORTO VIVO, SRU nos termos e ao abrigo do disposto na primeira parte do número 1 do artigo 54.º do Código das Sociedades Comerciais, sem observância de formalidades prévias, deliberaram por unanimidade repor o prejuízo operacional apurado no exercício de 2016, negativo no valor de -571.304,51€ (quinhentos e setenta e um mil, trezentos e quatro euros e cinquenta e um cêntimos), a realizar até ao final do mês de dezembro de 2017, pelos Acionistas na proporção da sua participação social, repondo o IHRU, I.P. o montante de 342.782,71€ e o Município do Porto do montante de 228.521,80€.

Mais deliberaram dar sem efeito o ponto quatro da Assembleia Geral, realizada em 30.03.2017, que não foi objeto de deliberação, por inutilidade superveniente, uma vez que em 27.12.2017, a Porto Vivo, SRU já não se encontrava nas condições objetivas enunciadas no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais.

7. Comunidade Interna e Organograma

No seguimento da aprovação das “Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020”, em 3 de julho de 2014, foi criado um novo Organograma da empresa (*cf.*, Figura 1), o qual reflete um compromisso por uma maior eficiência nos serviços prestados.

[Handwritten signatures and initials]



Fonte: Organograma (Porto Vivo, SRU, 2014: 4)

Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU

Handwritten marks: a circle with a cross, a signature, and the letters 'RL'.

8. Compromisso de Gestão

A Porto Vivo, SRU, na realização do seu objeto social, reafirma a sua Missão, Visão e Valores. No que diz respeito à Estratégia e aos Objetivos da Sociedade, o Masterplan (2005: 8) identificou os Vetores de Desenvolvimento que têm vindo a ser aplicados transversalmente na execução da atividade da Porto Vivo, SRU, traduzindo o interesse público fulcral de inverter a espiral de declínio a que a área de intervenção estava votada. De referir ainda os Princípios que regulam a sua própria atuação, decorrentes dos Compromissos estabelecidos e que revelam a sua Responsabilidade Social para com a Comunidade Organizacional, a Comunidade Externa e a Comunidade Local.

Estes Objetivos, Princípios e Compromissos são reafirmados em todos os Relatórios de Gestão, assim como no presente, relativo ao exercício de 2017.

Missão

Promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do concelho do Porto, ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-lei nº 307/2009 de 23.10, na sua redação atual.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

Visão

O centro da cidade do Porto constituir-se-á como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

Valores

Os valores da Porto Vivo SRU definem a sua cultura organizacional e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

Progresso e Sustentabilidade

Orgulho e Identidade

Responsabilidade e Transparência

Tradição e Património

Ousadia e Ambição

Objetivos e Vetores de Desenvolvimento

Re-habitação da Baixa do Porto

os habitantes presentes e aqueles a atrair como pilar fundamental de uma área urbana viva

Desenvolvimento e Promoção do Negócio na Baixa do Porto

os negócios como oportunidade para a afirmação da Baixa na cidade e da cidade na região

Revitalização do Comércio

o comércio como fator determinante na revitalização da cidade

Qualificação do Domínio Público

o espaço público como suporte de convívios

Dinamização do Turismo, Cultura e Lazer

o turismo, cultura e lazer como forças intrínsecas à cidade

Ações Estratégicas

determinantes para o sucesso da operação

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

COMUNIDADE

ORGANIZACIONAL

- Ações de **formação** e desenvolvimento profissional e humano dos colaboradores;
- Atenção para com o seu **bem-estar** e condições ergonómicas;
- Implementação do plano de higiene e segurança no trabalho;
- Avaliação de **desempenho**, na prossecução da gestão por objetivos de todas as áreas de trabalho;
- Implementação do **Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas**.

COMUNIDADE LOCAL

- **Gestão de Área Urbana** mobilizando as entidades com especiais interesses locais;
- Papel do **Gabinete de Gestão do Centro Histórico** na promoção e salvaguarda do valor universal deste território singular, conduzindo a **Monitorização**;
- Ação da **Loja de Reabilitação Urbana**, no aconselhamento e nas orientações técnicas para a reabilitação de edifícios.

COMUNIDADE

EXTERNA

- Condução de **visitas de trabalho e de estudo** aos projetos em curso ou já concluídos e à própria área de intervenção, destinadas a parceiros institucionais, investidores, instituições de ensino e do sistema científico nacional e internacional;
- Disponibilização de serviços que servem os interesses de agentes económicos, nomeadamente a **Loja de Reabilitação Urbana**, a **Bolsa de Imóveis**, o **Programa VIV'a Baixa**, as **Bolsas de Projetistas e Empreiteiros**, e a **Plataforma Digital**;
- Edição e publicação de trabalhos de referência;
- Apoio na realização da IV edição da **Semana da Reabilitação Urbana**;
- **Observatório da Reabilitação Urbana do Centro Histórico e da Baixa do Porto**, iniciativa conjunta com a revista Confidencial Imobiliário;

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

- **Presença** em conferências, seminários, debates, tertúlias, feiras, exposições e demais **eventos** onde é abordada a temática da reabilitação urbana;
- **Disseminação do projeto e das boas práticas** em reabilitação urbana, junto de outros municípios, conforme solicitação dos mesmos;
- Desenvolvimento do projeto internacional **2nd Chance, ao Programa URBACT III**;
- Apoio na preparação da candidatura "**Atlas.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites**", realizada pela CM Porto.
- **Apoio às instituições de ensino e de investigação**, acolhendo estudantes do primeiro, segundo e terceiro ciclos, quer no quadro da realização de estágios curriculares quer da elaboração de teses.

RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- A **reabilitação urbana** visa a sustentabilidade ambiental, valorizando recursos endógenos e capacidades especializadas da economia local, maximizando a eficiência da utilização das infraestruturas e equipamentos públicos, promovendo o ordenamento do território, e aliando o crescimento com o desenvolvimento económico e social;
- Divulgação do "**Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental: Reabilitação de Edifícios do Centro Histórico do Porto**";
- Pro-atividade do **Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental** dos edifícios do Porto, em parceria com a Câmara Municipal do Porto e a Agência de Energia do Porto;

Tabela 1: Eixos da Responsabilidade Social e Ambiental da Porto Vivo, SRU

[Handwritten signature]

RL

[Handwritten mark]

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2017

✓
Z
AR
RL
AR

1. Introdução

Sintetiza-se no presente Relatório de Atividades o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, durante 2017, sendo de destacar os trabalhos desenvolvidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), nomeadamente, no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De não menos importância, há ainda a destacar as intervenções que se desenrolam nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado, onde prossegue o acompanhamento das obras de reabilitação em curso. Em todas as situações, o trabalho que se conjuga com o Licenciamento de Obras Particulares e a Gestão de Quarteirão, que inclui a Fiscalização, apresenta uma importância muito elevada para o processo de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, apresenta-se neste Relatório o ponto de situação referente aos trabalhos da Loja de Reabilitação Urbana (LRU), do Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto e processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU.

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, salienta-se a participação no projeto "2nd Chance" do Programa URBACT III e no projeto AtlaS.WH.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba a ARU CHP e os restantes quarteirões com DE aprovado, registaram-se, no final de 2017, 119 alvarás de obra e 60 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.762 requerimentos e 355 processos.

Registaram-se também 76 obras iniciadas e 70 obras em curso.

2. Intervenção Física no Território

Nesta secção apresentam-se os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (cf., Figura 2), ao longo do ano de 2017, e está organizada tendo em conta a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU CHP) e outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado fora daquele território. No caso da ARU CHP, segue-se a organização referente à delimitação do território por operações, tal como consta no Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (Câmara Municipal do Porto e Porto Vivo, SRU, 2010: 161-173).



© PORTO VIVO, SRU (2012)

Figura 2: Planta das Unidades de Intervenção com DE Aprovado, Limite da ARU do CHP, e Limites dos Programas de Ação do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores

2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Esta secção está organizada, no que às intervenções materiais respeita, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (vide, Figura 3).

No âmbito do trabalho desenvolvido na ARU CHP, releva-se o Programa de Realojamento Definitivo, que se centra no Morro da Sé, sustentado pelo Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU / BEI.



© Porto Vivo, SRU (2012)

Figura 3: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

2.1.1. Operação Sé

2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Como parte importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, este já concluído, permanece ainda em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, apesar de já com poucas intervenções em curso. Este Programa é uma iniciativa da Porto Vivo, SRU, no sentido da Sociedade ter uma expressão significativa no terreno, que gera uma ação continuada de realização de projetos de execução, lançamento e contratualização de empreitadas e acompanhamento e assistência técnica da obra, tendo em vista o bom cumprimento da intervenção nas 10 Operações com os seus 15 Projetos e os 32 edifícios intervencionados.

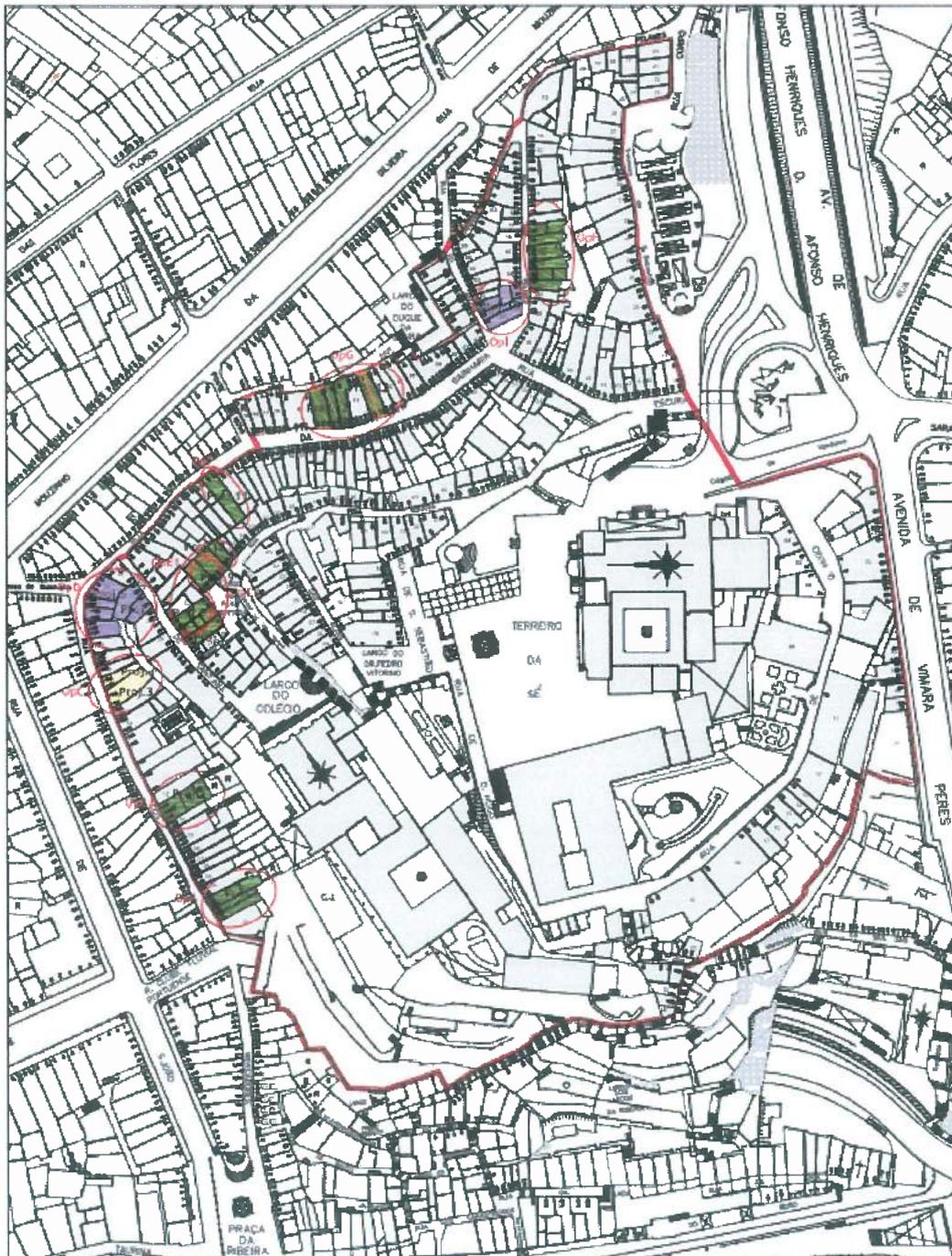
As empreitadas B, E1, E2, F, G e H foram concluídas durante o ano de 2016 e já estão em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que no âmbito do concurso para o arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant’Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, foram rececionadas 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatados, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa. No dia 16 de Junho, na presença do Senhor Ministro do Ambiente e Senhor Presidente da câmara Municipal do Porto, entre outras individualidades e público em geral, foram entregues as chaves das diversas frações arrendadas.

A Operação A foi concluída no 3º trimestre deste ano e está em preparação a empreitada de instalação de ramais.

Quanto à Operação C, é agora a única que ainda se encontra em curso, e que sofreu algum atraso face ao contratualizado, derivado a achados de valor arquitetónico que surgiram durante os trabalhos.

As Operações D e I continuam a aguardar condições de financiamento para poderem evoluir.

Handwritten notes:
 1
 2
 3
 4



PORTO VIVO SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Baixa Portuense, S.A.
G.O.E. - Gabinete de Operações Especiais

VERDE
OPERAÇÃO CONCLUÍDA
ATA 4 DE DEZEMBRO
AZUL
OPERAÇÃO EM PREPARAÇÃO

De Dezembro 2017

©Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 4: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2017

Apresenta-se na tabela seguinte o estado-da-arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo.

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão	
					Previsão Contrato	Data de Receção Provisória
A	1	Rua dos Mercadores, 74 a 80, e Rua dos Mercadores, 80A a 84	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	15/01/2013	<i>1º Semestre 2017</i>	11/09/2017
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013
C	3 e 4	R. dos Mercadores, 156 a 158, e Rua dos Mercadores, 160 a 162	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	22/09/2014	1º semestre 2018	-
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176 a 188, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45	-	-	-	-
E1	8 e 10	Rua de Sant'Ana, 24 a 30, e Rua da Pena Ventosa, 25 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	08/05/2014
E2	7 e 9	Rua de Sant'Ana, 20 a 22, e Largo da Pena Ventosa, 17 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	<i>1º Semestre de 2015</i>	29/07/2015
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014
G	12 e 13	Rua da Bainharia, 93 a 105, e Rua da Bainharia, 117 a 121	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	23/07/2013	-	12/10/2016
H	14	Rua dos Pelames, 20 a 38	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	26/11/2014 Prorrogação 6 meses (26/05/2015)	30/09/2015
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11	-	-	-	-

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

Tabela 2: Estado-da-Arte, a 31 de dezembro de 2017, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

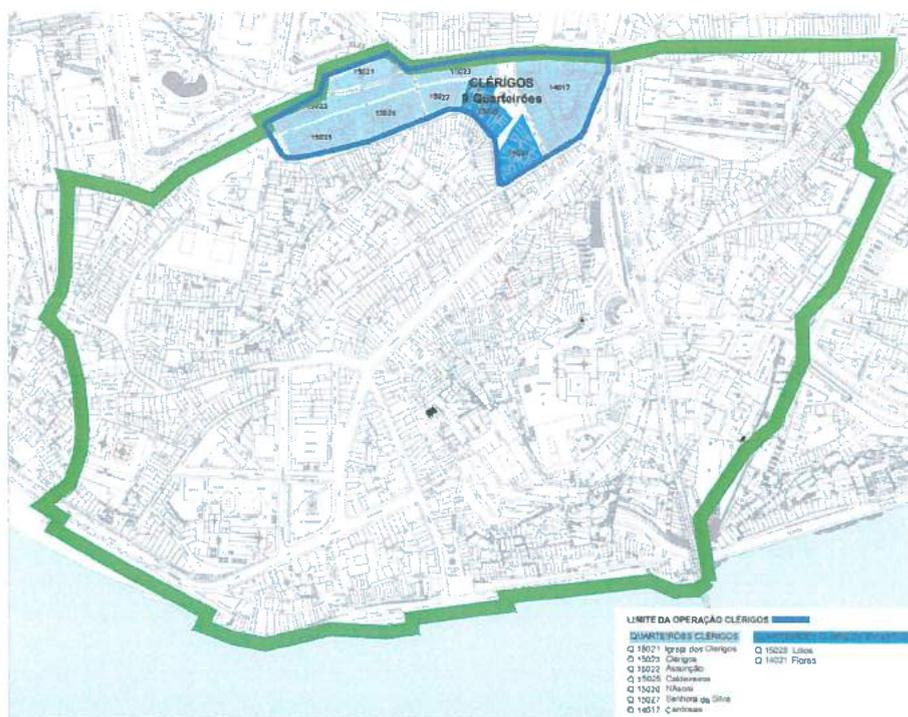
Como nota final neste âmbito, dá-se conta da candidatura do Projeto 9 da Operação E2 ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana², que apesar de ter logrado obter uma nomeação para a fase final, não foi premiada.

² Vide: <http://www.premio.vidaimobiliaria.com/candidatura/programa-de-realojamento-definitivo-operação-e2-projeto-9>.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

2.1.2. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, essencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.

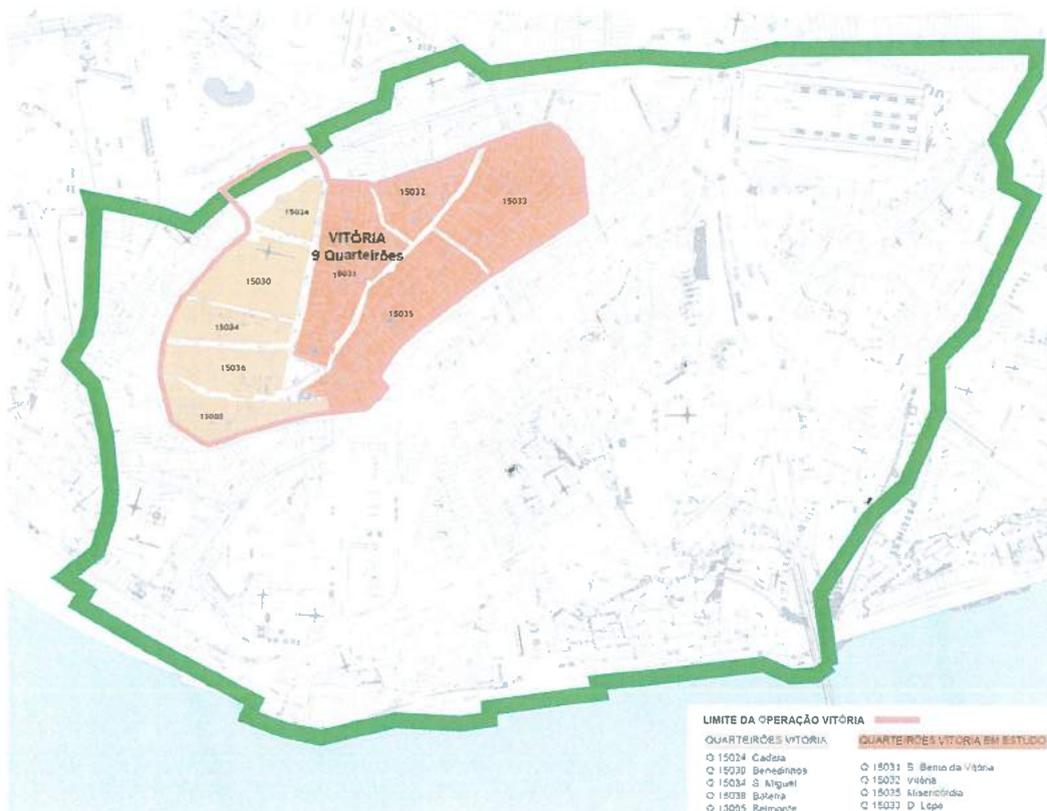


© PORTO Vivo, SRU (2016)

Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

2.1.3. Operação Vitória

A Operação Vitória está integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico e tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 6: Planta da Operação Vitória, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

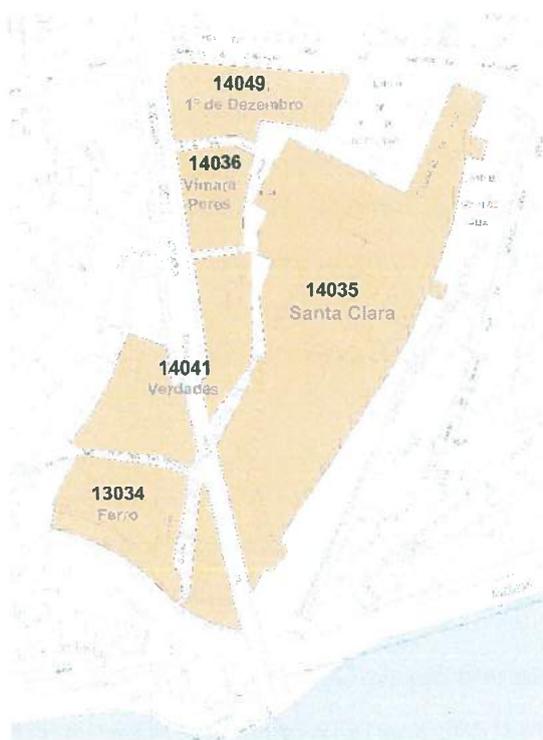
2.1.4. Operação Santa Clara

A aprovação da candidatura do projeto “2nd Chance”, cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), permitirá suportar os custos com uma equipa projetista que virá a tratar da área de Santa Clara.

Durante o primeiro semestre de 2017, aprofundou-se a dinâmica já estabelecida em 2016, sendo mantidos contactos com os investidores privados que serão associados do projeto e foram sendo estudadas as intervenções no âmbito dos projetos de execução que se vão desenvolver. Importante notar a relevância da mobilização dos parceiros

[Handwritten signatures and initials]

privados, sejam proprietários ou investidores, para a viabilidade do projeto de revitalização e reabilitação que se pretende executar.



©PORTO VIVO, SRU (2015)

Figura 7: Planta da Operação Santa Clara

e Via Pública, Agência de Energia do Porto, Escola Superior de Artes do Porto / Departamento de Arquitetura, Faculdade de Engenharia e Critical Concrete, na concretização dos objetivos do Plano de Ação que se está a desenvolver no âmbito do Projeto URBACT – Waiking Up the Sleeping Giants, bem como, os projetos que cada um dos parceiros representa.

No último trimestre de 2017, procedeu-se à estruturação do Plano de Ação Integrado, estando a sua conclusão programada para o primeiro trimestre de 2018.

Foram também realizados diversos contactos com as entidades públicas que integram o Grupo de Ação Local, com vista a serem delineadas as estratégias de intervenção pública que contribuam para criar um estado de atratividade na zona que esta hoje não tem.

Em março realizou-se no Porto a reunião de parceiros internacionais do Projeto, onde foi apresentado o ponto da situação do projeto.

Já no decorrer do segundo semestre deste ano, continuou-se a trabalhar com a rede de parceiros nacionais – Câmara Municipal do Porto / Ambiente

2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste período, aprovou-se e teve início a intervenção de Demolições, Escavações e Contenções Periféricas e deu-se continuidade à análise do Projeto de Arquitetura do empreendimento, realizando-se diversas reuniões com o promotor. Esta intervenção continua em desenvolvimento no que se refere à empreitada do Parceiro Privado, estando o Projeto de Arquitetura, após a introdução de alterações, em fase final de análise pela Comissão Especial de Apreciação que juntou a Porto Vivo, SRU e a DGPC.

Em virtude da conclusão da obra de reabilitação da parcela 27, no exercício de 2015, na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, foi, também, aprovada e assinada a escritura referente à Propriedade Horizontal, fechando-se assim este processo.

Relativamente à Parcela 6 da Unidade de Intervenção de Carlos Alberto não existiram progressos relativamente às negociações com o antigo proprietário, nem com o avanço da obra de reconstrução deste conjunto de frações que se incluem no empreendimento Pátio Luso.

2.3. Licenciamento e Obras

No que diz respeito à atividade de Licenciamento, e de acordo com a Tabela 3, ao longo de todo o ano de 2017, foram emitidos 119 alvarás de obra e 60 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.762 requerimentos e 355 processos. Estes indicadores de gestão urbanística comprovam a grande dinâmica urbanística que se tem vindo a registar na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, nos últimos anos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
1.º Trimestre	34	8	437	91
2.º Trimestre	28	16	445	93
3.º Trimestre	30	16	441	98
4.º Trimestre	27	20	439	73
Total	119	60	1.762	355

Tabela 3: Resumo da Atividade de Licenciamento, 31 de dezembro de 2016

Do acompanhamento efetuado, ao longo do ano de 2017, registaram-se 76 obras iniciadas

2.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

Relativamente às parcelas em que a Porto Vivo, SRU detém propriedade e onde decorrem ou já foram concluídos projetos de reabilitação, apresenta-se na Tabela 4 os indicadores de comercialização e arrendamento. Assim, no plano de comercialização das frações reabilitadas, no período entre 2005 e 2016, constata-se um Índice de Comercialização Total de 88%. O Índice de Comercialização do período corrente situou-se nos 13%, registando-se um Tempo Médio de Absorção do mercado de 12 meses.

Indicador	Descritivo	Fórmula	Resultado
Índice de Comercialização Total	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{105}{119} * 100 = 88\%$
Índice de Arrendamento Total	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{21}{25} * 100 = 84\%$
Índice de Comercialização no período corrente	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{2}{16} * 100 = 13\%$
Índice de Arrendamento no período corrente	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{4}{8} * 100 = 50\%$
Índice de Comercialização Futura	Indicador do total de frações com Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao número de frações para venda futura com processo de reabilitação a decorrer ou concluído, no período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Média do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{t=0}^n n.^\circ \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.224}{105} = 12$

Tabela 4: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU

3. Intervenção Imaterial

Incluem-se na presente secção os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da Baixa do Porto.

3.1. Loja da Reabilitação Urbana

Ao longo de 2017, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 3.321 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2016	2017				Total
		1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	
Informações Gerais e Património	748	180	200	198	135	713
Incentivos e Financiamento	2.904	721	700	462	725	2.608
Total	3.652	901	900	660	860	3.321

Tabela 5: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, em 2017

Durante este período, foi preparada a atualização da informação relativa aos Incentivos, tanto para o *website* da Porto Vivo, SRU como para produção de novos folhetos para divulgação.

3.2. Divulgação do Projeto

Durante o ano de 2017, prosseguiu-se a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

No âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que ocorreu no dia 25 de março, a Porto Vivo, SRU associou-se mais uma vez a este evento com a preparação de uma exposição de fotografia, intitulada: “40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto”. A exposição contou com a participação de trabalhos de associados da PORTOGRAFIA – Associação Fotográfica do Porto e teve lugar no Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto, I.P., onde esteve patente ao público até 7 de abril, tendo registado 688 visitantes.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 8: Exposição fotográfica “40 Imagens de 40 anos de reabilitação do Centro Histórico do Porto” – Dia nacional dos Centros Históricos

No âmbito do Programa “Porto Acolhe”, foram realizadas 2 visitas a 44 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto.

Destaca-se a colaboração com a InovaDomus e a UNAVE – Associação para a Formação Profissional e Investigação da Universidade de Aveiro (UA) na promoção de um Ciclo de Seminários e Workshops que se realizaram em 2017, no âmbito da “Reabilitação do Património Edificado”.

R
RL
St



Figura 9 - Participação na V Semana da Reabilitação Urbana do Porto

© RICARDO NOVAIS PEREIRA (2017)

Realizou-se também uma visita e apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão a 13 técnicos de um município holandês.

Efetou-se uma apresentação do trabalho da Porto Vivo, SRU e uma visita a alunos da Universidade de Dundee;

Destaca-se ainda a participação no Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, no âmbito da sensibilização da população escolar, estimulando o conhecimento e o sentimento de pertença pelo CHPM, no qual a Porto Vivo, SRU participou em 4 sessões. A iniciativa tem como objetivo principal realçar a importância da classificação atribuída pela UNESCO ao Centro Histórico do Porto enquanto bem único e insubstituível. Neste contexto, foram desenvolvidas atividades dentro e fora da escola para promover a consciência sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como para criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

O ano letivo 2016/2017 foi o quinto consecutivo do projeto “O meu PORTO é Património Mundial” e envolveu 783 alunos e 21 professores de 16 escolas.

De destacar, a colaboração com a Câmara Municipal do Porto, a Associação Comercial do Porto, a Vida Imobiliária e a Promevi na organização da V Edição da Semana da Reabilitação Urbana Porto 2017, que decorreu entre os dias 6 e 12 de novembro, no Palácio da Bolsa.

Durante o ano de 2017, realizou-se uma entrevista, ao Jornal de Notícias e foram também publicadas 193 notícias em publicações nacionais diárias, a saber: Jornal de Notícias, Público, Correio da Manhã, Destak, Revista Punkto, e Vida Imobiliária, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja: CM Jornal, Dinheiro Vivo, Expresso, Diário de Notícias, Jornal Economico, Jornal de Notícias, Noticias ao Minuto, Observador, idealista., RTP, TVI 24, SIC Notícias, Construir, Porto Canal, Sapo 24, Lusa, Radio Nova, CMP, Vida Imobiliária, Viva Porto, Casa Sapo, Diário Imobiliário, Ovar Novos Rumos, Santa Casa da Misericórdia do Porto, APPII (Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários), Ambitur, Revista Sábado, Impala News, Revista AICEP (Agência para o Investimento e Comércio Extremo de Portugal), ZAP.aeiou, Porto 24, Porto Net da Universidade do Porto, Magazine Imobiliário, Revista Construir, Sapo Lifestyle, Revista VIP e no site de candidatura à presidência da Câmara Municipal do Porto Rui Moreira 2017.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de 24, sendo que quinze foram realizadas na cidade do Porto, e as restantes distribuíram-se por Santiago de Compostela, Berlim, Alto Douro Vinhateiro, Dubrovnik, Gijon, Génova, Lisboa, Sintra e Bruxelas.

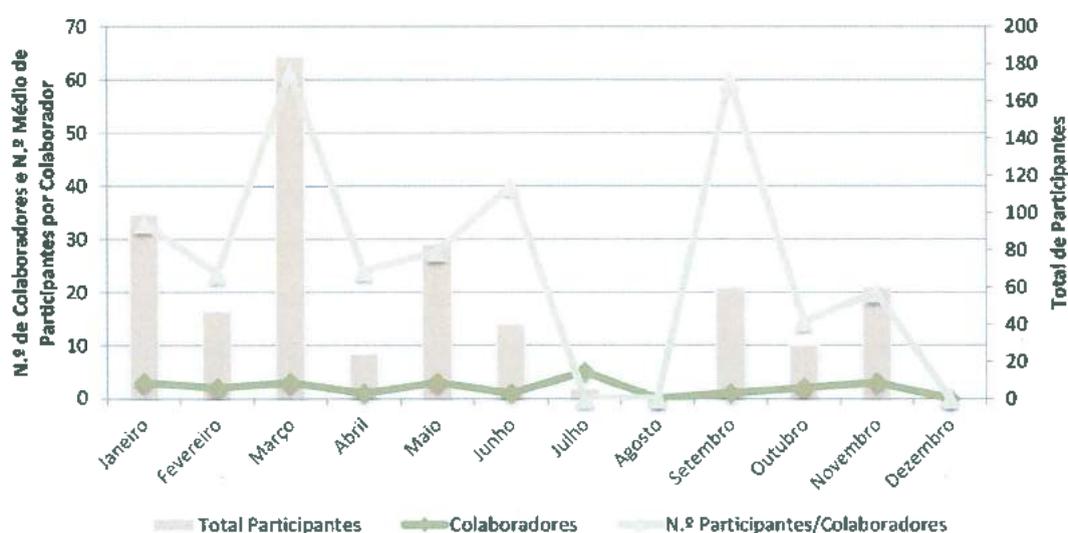


Gráfico 1: Participantes nas Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no ano de 2017

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Ao nível dos temas apresentados, tal como se revela no gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no ano de 2017, de um conjunto de 5 grandes temáticas, destacam-se claramente 14 sessões sobre Reabilitação e o Centro Histórico do Porto, 3 sessões sobre a matéria desenvolvida pela Porto Vivo e 3 sobre o Plano de Gestão CHP PM, 3 sobre Apoios à Reabilitação e 1 sessão sobre Reabilitação Urbana.

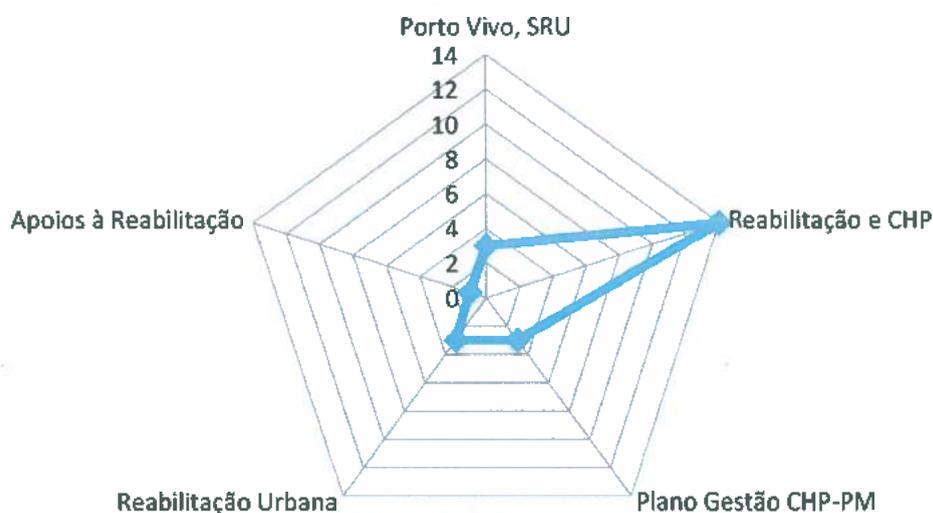


Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no ano de 2017

Conferências, Seminários e Workshops

- Participação no *workshop* “Eficiência energética e a qualidade do ar exterior”, organizado pela InovaDomus e pela Universidade de Aveiro/UNAVE;
- Almoço-conferência sobre o tema “Relações Portugal e Estados Unidos: Passado, Presente e Futuro”, no Palácio da Bolsa;
- Participação na conferência “Mercados de Construção da América Latina e África”, organizado pela AICCOPN;
- Participação na 13ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro;
- Participação em 19 de setembro na 14ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, organizada pela Comissão Nacional da UNESCO, que decorreu no Ministério dos Negócios Estrangeiros.
- Participação no *workshop* “Caracterização e modelação do edificado”, no dia 29 de setembro, nas instalações da OPO-LAB, no Porto.
- Participação na 15ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, organizada pela Paisagem Cultural de Sintra e Comissão Nacional da UNESCO e que teve lugar no Palácio de Monserrate, em Sintra.

Apresentações

- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, em Génova (Itália);
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU a um grupo de 47 alunos de ERASMUS Mundo, da Universidade do Porto;
- Apresentações no Colégio Luso-Francês e na Escola EB2,3 da Areosa, sobre o tema “O Meu Porto é Património Mundial” no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na 1ª reunião do Grupo de Ação Local do Projeto 2nd Chance;
- Apresentação denominada “40 Imagens de 40 anos de Reabilitação de Centro Histórico do Porto”, no âmbito Exposição de Fotografia, organizada pela Portografia;
- Apresentação denominada “Impacto Patrimonial do Turismo”, no âmbito da participação no IV Encontro Ibérico de Gestores Património, em Santiago de Compostela;
- Apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão a um grupo de técnicos de município holandês;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara na reunião do Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping giants”, no Porto;
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU ao Prof. Rossbach e 23 alunos da Universidade de Chatham, Pittsburgh;
- Apresentação sobre as intervenções e áreas de atuação da Porto Vivo, SRU a alunos da Universidade de Dundee;
- Apresentação da atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU a alunos da Unidade Curricular de Estudos e Práticas de Património do Mestrado em História da Arte, Património e Cultura Visual da FLUP;
- Participação na V Semana da Reabilitação Urbana do Porto;
- Participação na CONCRETA que se realizou na Exponor de 23 a 26 de novembro;

7
122
✍

3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

Na presente secção, destaca-se os trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, cujos serviços são assegurados por força do Protocolo celebrado com o Município do Porto.

Durante o ano de 2017, tendo em vista recolher a informação necessária à Monitorização efetuou-se o registo fotográfico dos edifícios e registo em tabela, do estado de conservação, ocupação, usos, indústrias criativas e obras em curso. O trabalho insere-se no Plano de Ação do Plano de Gestão, que visa a atualização e manutenção de todo o processo de recolha, análise e diagnóstico do Sistema de Monitorização, de acordo com o estabelecido no contrato celebrado entre a CMP e a Porto Vivo, SRU.

Foi efetuada, igualmente, a análise dos indicadores referentes a 2016, bem como uma atualização dos alojamentos locais registados e dos restantes empreendimentos turísticos.

Destaca-se também a realização do levantamento dos edifícios e frações para venda e arrendamento, atualizando-se a lista de oportunidades de negócio no CHP e nas UI.



Figura 10 - Reunião da Rede de Património Mundial de Portugal

© PORTO VIVO, SRU (2017)

A convite da Comissão Nacional da UNESCO e no âmbito da Rede de Património Mundial de Portugal, a Porto Vivo, SRU representou e participou no VI Encontro Ibérico de Gestores de Património Mundial, que decorreu em Santiago de Compostela, nos dias 29, 30 e 31 de Março.

O tema do Encontro foi o “Impacto del turismo en el Patrimonio Mundial”, e foi realizada uma apresentação sobre o impacto do Turismo no CH Porto Património Mundial e na cidade.

Ainda no âmbito da Rede do Património Mundial de Portugal, importa salientar a participação na 13ª Reunião, organizada pelo Alto Douro Vinhateiro que se realizou a bordo de um antigo Barco Rabelo numa viagem entre Pinhão e Pocinho, na 14ª Reunião, que decorreu no Ministério dos Negócios Estrangeiros e na 15ª Reunião, organizada pela Paisagem Cultural de Sintra e Comissão Nacional da UNESCO e que teve lugar no Palácio de Monserrate, em Sintra.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU efetuou 3 visitas e 1 sessões em sala de aula, envolvendo 90 alunos e 6 professores. Foi ainda iniciada a preparação da calendarização e implementação do projeto, com as escolas de 2º ciclo.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 11: Projeto “O meu Porto é Património Mundial” – Visitas ao CHP

Neste período, efetuou-se ainda uma análise dos edifícios licenciados pela Porto Vivo, SRU desde 2011 com a identificação do número de alvará de obras e do alvará de utilização. Foi ainda contabilizado o número de licenciamentos destinados a alojamento local, apartamentos turísticos e habitação.

[Handwritten signatures and initials]

Enquadra-se ainda neste Gabinete, o trabalho de Gestão da Área Urbana, em parceria com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, através de visitas periódicas com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização.

4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

Nesta secção, salienta-se o programa de ações de cooperação institucional desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, de âmbito nacional ou internacional, de forma a afirmar as suas boas práticas a um público-alvo alargado, bem como reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa e do Centro Histórico do Porto, e contribuir ainda para enriquecer a sua capacidade técnica, científica e cultural, e das suas entidades parceiras e restantes agentes.

4.1. Projeto “2nd Chance”

O Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants” é liderado pela cidade de Nápoles e conta com a Porto Vivo, SRU como entidade parceira, após a assinatura da Convenção de Parceria em julho de 2016. O objetivo do Projeto 2nd Chance será descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, ou ainda complexos de edifícios ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto, será desenvolvido um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podem ser revitalizados em conjunto com a comunidade local e em benefício de toda a cidade. Com este objetivo, a Porto Vivo, SRU elegeu a Área de Ação Integrada de Santa Clara como território onde será desenvolvido este projeto a nível local, juntando futuramente parceiros estratégicos no âmbito do Grupo Local URBACT (GLU) a criar.

Neste âmbito, realizou-se a 6 de janeiro, a 1ª Reunião do Grupo do Ação Local (GAL), nas instalações do edifício do Recolhimento do Ferro. Durante esta reunião, dos 50 convidados, estiveram presentes 32 participantes de diferentes entidades de relevo da cidade, foram apresentados os parceiros internacionais do Projeto, os objetivos da Rede e os objetivos do Plano de Ação Local (PAL) a ser elaborado sobre a Área de Ação Integrada (AAI) de Santa

Clara. Nesta reunião deu-se assim, um passo importante na estabilização da estratégia de atuação e no compromisso de intervenção pública e privada.

Ainda no âmbito do Grupo de Ação Local, foram realizadas nove reuniões de trabalho, com o debate de diversos temas e duas visitas de trabalho ao terreno de Santa Clara.

Nos dias 26 a 27 de janeiro, a Porto Vivo, SRU participou na 1ª reunião bi-/trilateral em Génova, Itália sobre o tema “Managing “reactivated” buildings/sites: Legal agréments between municipalities and civic associations about use of buildings; regularions concerning common goods: use of vacante buildings”, organizada pela Universidade de Génova.

Foi ainda realizada nos dias 28 e 29 de março a reunião do Projeto na cidade do Porto, onde participaram todos os parceiros das outras 10 cidades. Nesta reunião foi apresentado o nosso Plano de Ação Local e onde se discutiram temas que contribuem para a sua realização e comprometimento de todos os parceiros locais.



© Porto Vivo, SRU (2017)

Figura 12: Imagens referentes à reunião do Projeto “2nd Chance” na cidade do Porto

Durante o mês de Junho, realizaram-se mais duas reuniões no âmbito do projeto “2nd Chance”. Entre os dias 1 e 3 em Dubrovnik e entre os dias 27 e 30 em Gijon. Em Dubrovnik foram discutidos modelos alternativos de financiamento deste tipo de projetos e em Gijon cada parceiro fez uma apresentação das linhas gerais do seu Plano de Ação Local e da forma como têm evoluído.

De 3 a 7 de Outubro, a Porto Vivo, SRU esteve também presente na Reunião de Verão URBACT, onde se apresentaram boas práticas de projetos dos mais diversos domínios, servido este encontro para disseminação e aprendizagem.

Em Novembro houve ainda participação na reunião conjunta em Bruxelas, onde se discutiram modelos de gestão de projetos enquadráveis no espírito da rede de trabalho.

A rede europeia de parceiros integra ainda as cidades de Maribor (Eslovénia), Liverpool (Reino Unido), Lublin (Polónia), Bruxelas (Bélgica), Caen (França), Chemnitz (Alemanha), Dubrovnik (Croácia), Génova (Itália) e Gijon (Espanha). O perito líder da rede é o urbanista Nils Scheffler.

O projeto “2nd Chance” é cofinanciado Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

4.2. Projeto AtlaS.WH

Na expectativa do lançamento da primeira convocatória de projetos do Programa INTERREG Espaço Atlântico, no primeiro trimestre de 2016, o Município do Porto, juntamente com a Porto Vivo, SRU, começou a desenvolver um projeto intitulado “AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites”.

O AtlaS.WH pretende reunir os sítios urbanos com classificação de Património Mundial (PM) no Espaço Atlântico, de forma a estudar, discutir e resolver questões e desafios comuns no quadro da gestão desses territórios.

Os principais objetivos do projeto AtlaS.WH, ainda numa fase preliminar, prendem-se com:

- Abordar, de uma forma conjunta e dentro de um quadro comum, os principais desafios que cada sítio urbano PM enfrenta, incluindo o turismo, a gentrificação, e a proteção do comércio tradicional;
- Desenvolver estratégias e políticas públicas para a sustentabilidade dos sítios urbanos PM;

- Criar modelos de governança, abertos à comunidade, integrados e participativos;
- Desenvolver ferramentas de gestão, guias de recomendação, e modelos de avaliação e de monitorização;
- Criar uma plataforma duradoura da rede de parceiros PM no Espaço Atlântico, a fim de divulgar as melhores práticas e reforçar a cooperação.

Em maio de 2017 foi comunicada a aprovação da 2ª fase da candidatura projeto Atlas WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020.

Durante este período, foi elaborada a revisão de toda a metodologia e distribuição de tarefas entre as cidades parceiras – Florença, Santiago de Compostela, Bordéus e Edimburgo.

O projeto será realizado até final de novembro de 2020.

4.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da AdE Porto, pelo que se procura em todo o momento aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, por um lado no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008 e por outro na participação da AdE no Projecto 2nd Chance e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

4.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

A Porto Vivo, SRU, associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT, participa ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um cluster de atividades criativas no Norte de Portugal.

No 3º trimestre de 2017, a Porto Vivo, SRU, na qualidade de associada, participou na Assembleia Geral da ADDICT, onde foram aprovadas as Contas de 2016 e nomeados dois novos representantes para a Direção, um dos quais, o Arq.to Paulo de Queiroz Valença em representação desta Sociedade. Foi ainda proposta uma estratégia para reativar e dinamizar a Associação através do reforço de um Fundo Social, por parte dos associados, tendo em vista superar dificuldades de passivo e de tesouraria. Porém, a falta de adesão a este projeto que fora aprovado em Assembleia Geral, fez impossibilitar a prossecução dos objetivos da ADDICT, o que levou à demissão de todos os membros da Direção e assim também da Porto Vivo, SRU.

5. Cooperação com Universidades e Escolas de Ensino Superior (ou Entidades do Sistema Científico)

Investigadores e estudantes de diferentes áreas técnicas e de diversos níveis de ensino superior têm solicitado recorrentemente à Porto Vivo, SRU o apoio no desenvolvimento de projetos de investigação. Neste sentido, deu-se acompanhamento de vários trabalhos académicos, incluindo teses de doutoramento, de estudantes nacionais e estrangeiros, para além do acompanhamento e coordenação de alguns estágios no âmbito de vários mestrados.

6. Formação Interna

Durante o ano de 2017, a Porto Vivo, SRU manteve o incentivo à participação dos seus colaboradores através de participação em ações de formação, seminários e conferências. Neste âmbito, há a destacar 16 sessões onde se aprofundaram temas que passam por apoios à reabilitação, finanças e contabilidade, reabilitação urbana, contratação pública e direito, conforme se pode confirmar pela leitura do gráfico 3:

[Handwritten signatures and initials]

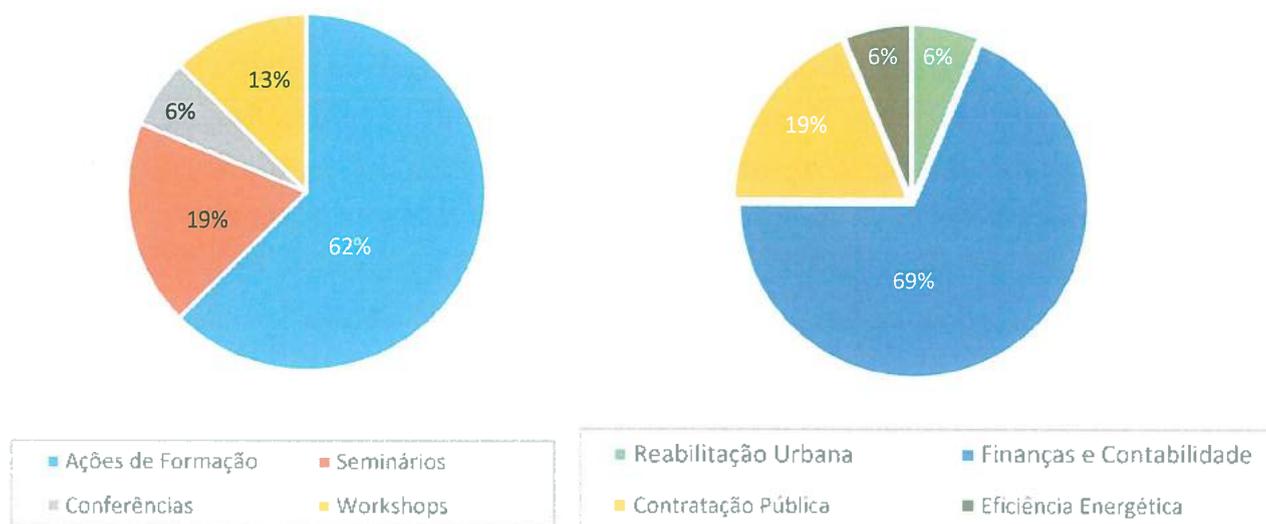


Gráfico 3: Percentagem do Tipo de Formação mais Frequentado pelos Colaboradores e Temas abordados, em 2017

Quanto ao tipo de formação frequentado pelos colaboradores, 62% assumiu a forma de ações de formação, 19% a seminários, 13% a *workshops* e 6% a conferências, como se pode confirmar no gráfico 3.

Os tópicos de maior interesse suscitados nestas ações formativas prendem-se com Finanças e Contabilidade (69%), Contratação Pública (19%), Reabilitação Urbana (6%) e Eficiência Energética (5%). Trata-se de um conjunto de 4 grandes temas, ministrados por 6 entidades formativas distintas. Um total de 6 colaboradores participou neste conjunto de ações de formação, somando-se 161 horas formativas.

7. Multiplicador do Investimento Público, Estimativa de Investimento Privado e Estimativa de Receita de IVA para o Estado

No âmbito da atividade conduzida pela Porto Vivo, SRU, no território que compreende a antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), atualiza-se nesta secção

a estimativa do investimento privado face aos dados apurados do investimento público em reabilitação urbana, de modo assim a obter um indicador do efeito de arrastamento da intervenção (e do investimento público) em reabilitação urbana.

Como resulta da Tabela 6, no período entre 2005 e 2017, cada euro de investimento público em reabilitação urbana e requalificação do espaço público, no território da ACRRU, alavancou 35€ de investimento privado em reabilitação urbana. Este exercício resulta do cálculo da estimativa de investimento privado, uma vez que este é exclusivamente da responsabilidade de agentes privados e não existe um mecanismo que permita apurar, com maior aproximação, o valor do investimento final efetivamente executado. Assim, para o efeito, estimou-se o valor do investimento privado nas parcelas licenciadas pela Porto Vivo, SRU e pela Câmara Municipal do Porto, ao qual se acrescentou o valor do investimento apurado a partir dos pedidos de não exercício de direito de preferência e a participação privada do investimento em reabilitação ao abrigo dos programas RECRUA, RECRIPH e SOLARH, os quais foram descontinuados em 2012.

Conforme apresentado na Tabela 6, o volume de Investimento Privado Total em reabilitação ascende a perto de 2,3 mil milhões de Euros, decorrente da análise dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU (para o período entre 2005 e 2017) e da Câmara Municipal do Porto (para o período entre 2011 e 2017), acrescentando-se ainda o histórico de transações realizadas no âmbito dos processos de Pedidos de Renúncia ao Direito de Preferência³ exercido na ACRRU (para o período de 2007 a 30-06-2017) e o investimento realizado no âmbito dos Programas de Apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP e Incentivos do Município do Porto, descontinuados desde 2012, o qual corresponde à estimativa orçamental em obra, decorrente do “Valor de Obra” declarado durante a instrução dos respetivos processos.

³ Contudo, é importante referir que estes processos podem não ser totalmente relacionados com a reabilitação urbana conduzida na área de intervenção, mas revelam, acima de tudo, a dinâmica imobiliária em termos de atração de investimento.

Componente	Investimento Global na ACRRU do Porto		Total
	01-01-2005 a 31-12-2017		
Investimento Privado	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Porto Vivo, SRU (2005-31-12-2017)	519.731.935 €	
	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Câmara Municipal do Porto (2011 a 31-12-2017)	1.096.162.573 €	2.342.183.843 €
	Valor de Transações dos Processos relativos ao Exercício dos Direitos de Preferência (2007 a 30-06-2017)	714.332.985 €	
	Estimativa do Investimento no âmbito do RECRIA, RECRIPH e SOLARH (2005 a 2012)	11.956.349 €	
Investimento Público	Comparticipação IHRU/CMP no âmbito do RECRIA, RECRIPH e SOLARH (2005 a 2012)	12.213.223 €	
	Investimento Total Porto Vivo, SRU (2005 a 31-12-2017)	34.572.252 €	
	Investimento Direção Regional de Cultura do Norte (2007 a 2013)	276.450 €	67.571.189 €
	Investimento TNSJ, E.P.E. (2008 a 2013)	142.387 €	
	Investimento Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais (2011 a 31-12-2017)	20.366.877 €	
Total	2.409.755.032 €	1€ público - 35€ privados	

Fonte: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto; Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, E.M.; Direção Regional de Cultura do Norte (2016).

Tabela 6: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana na ACRRU do Porto, 2005 - 2017

Já no que se refere ao investimento público, a somar à comparticipação por via dos Programas de Apoio do IHRU e Incentivos do Município do Porto, conforme referido anteriormente, há a acrescentar o montante de investimento bruto total para o período em causa da Porto Vivo, SRU, somando-se ainda o investimento realizado pela empresa Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, E.M., e diretamente pela Câmara Municipal do Porto, bem como pela Direção Regional de Cultura do Norte e do Teatro Nacional de São João, E.P.E., no âmbito da ACRRU do Porto, para o período entre 2005 e 2017. Assim, no plano global, o Investimento Público em reabilitação urbana cifrou-se em 67,5 milhões de Euros.



Em conclusão, e conforme exposto na Tabela 6, o Volume de Investimento Global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto, no período de 2005 a 2017, totalizou mais de 2,4 mil milhões de Euros. Trata-se, ainda assim, de um valor subestimado, na medida em que:



- Não engloba o investimento privado realizado, entre 2005 e 2009, nos quarteirões que estão (ou estavam) sob gestão da Câmara Municipal do Porto;
- Considera apenas o investimento privado em reabilitação (aquisição de parcelas, custo de construção, custos administrativos e de fiscalização, encargos financeiros, custos de comercialização, etc.), não incluindo, por conseguinte, todo o investimento em equipamentos realizado pelos agentes económicos que se instalam de novo na área de intervenção ou que investem na modernização dos respetivos equipamentos; assim, por exemplo, no caso de uma fração reabilitada para restauração, considera-se o investimento total com as obras de reabilitação da fração, mas não se considera o investimento realizado em maquinaria, mobiliário ou em ativos intangíveis (*software*, por exemplo);
- Também não considera o investimento realizado pelas atividades já instaladas na área de intervenção (modernização das instalações, por exemplo), em resultado do acréscimo da procura da zona, efeito que, pelo menos em parte, tem que ser imputado ao investimento público em reabilitação e qualificação do espaço público, que torna a área de intervenção mais atrativa para os visitantes.

Período	Taxa de IVA Reduzido (a)		Taxa de IVA Normal (b)		Subtotal	Subtotal	Receta Global de IVA
	IVA 5%	IVA 6%	IVA 20%	IVA 21%			
2006	01-01-2006 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2016	01-01-2006 a 31-12-2016	01-01-2006 a 30-06-2008	01-07-2010 a 30-06-2010	01-01-2006 a 30-06-2017	01-01-2006 a 30-06-2017
2006	57.885	57.885	386.556	386.556	386.556	386.556	444.441
2007	962.567	962.567	6.418.020	6.418.020	6.418.020	6.428.020	7.390.587
2008	1.703.922	1.703.922	5.689.395	5.689.395	5.418.471	11.107.866	12.811.787
2009	685.882	685.882			356.659	356.659	1.042.541
2010	1.018.494	1.212.192	2.240.686		529.617	1.085.714	3.326.400
2011		1.738.155	1.738.155			866.181	2.604.336
2012		3.801.604	3.801.604			1.894.466	5.696.070
2013		7.892.708	7.892.708			3.933.200	11.825.908
2014		7.286.283	7.286.283			3.630.998	10.917.281
2015		8.978.089	8.978.089			4.474.579	13.453.668
2016		16.436.904	16.436.904			8.188.067	24.618.970
2017		10.268.959	10.268.959			5.117.365	15.386.323
Total (2006-2017)	4.428.749	57.619.894	62.048.643	12.503.871	6.304.746	28.104.855	47.468.669

Notas:

Unidade: Euros

(a) Estimativa que considera a aplicação da taxa de IVA reduzido no valor de obra, para o período em causa.

(b) Estimativa que considera a aplicação da taxa de IVA normal em materiais e serviços, para o período em causa.

Tabela 7: Estimativa da Receita Global de IVA com Base no Investimento Apurado (2006 – 2017)

Adicionalmente, não se tem em conta, nos cálculos apresentados, o efeito de dinamização da atividade económica nos quarteirões envolventes, com inequívocos efeitos positivos sobre o emprego, a receita fiscal e as exportações de bens e serviços. Também não foi considerado o efeito de atração que a zona de intervenção exerce sobre a localização de atividades que produzem serviços intermédios para o mercado externo (indústrias criativas, *software*, *call centers*, a título exemplificativo). Estes efeitos indiretos, muito significativos mas cuja dimensão não é possível estimar, podem ser aproximados pelos seus efeitos no mercado imobiliário, patentes nas transações de propriedades na zona de intervenção sobre a qual a Câmara Municipal do Porto pode exercer o direito de preferência.

Com base nos cálculos da estimativa de investimento em reabilitação, é possível estimar ainda o volume de receita em IVA associado à execução do processo de reabilitação urbana⁴ para o erário público, representando portanto o montante global de um dos possíveis benefícios diretos para o Estado decorrente do processo de reabilitação conduzido pela Porto Vivo, SRU. O cálculo do IVA tem por base a estimativa de investimento em obra por parte dos agentes privados (em que se aplica a taxa de IVA reduzida), conforme apresentada nos projetos submetidos à apreciação da Porto Vivo, SRU e da Câmara Municipal do Porto, acrescentando-se ainda a estimativa do custo do projeto e outros custos suportados (em que se aplica a taxa de IVA normal). Tal como se apresenta na Tabela 7, a receita global de IVA estimado para o período que compreende 2006 até 2017 cifrou-se em cerca de 109 milhões de Euros.

8. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

A Porto Vivo, SRU não tem quaisquer dívidas em mora à Segurança Social e à Administração Fiscal.

⁴ Para o cálculo da estimativa de receita de IVA teve-se em linha de conta a estimativa de valor de obra (em que se aplica o IVA à taxa reduzida) e as estimativas de custos dos projetos, custos administrativos, fiscalização de obra e custos de comercialização (em que se aplica o IVA à taxa normal). Não foram contabilizadas as receitas de IVA a gerar pelas atividades económicas indiretas resultantes da reabilitação urbana.

9. Cobertura de Risco

O Conselho de Administração dispõe de processos de acompanhamento e avaliação permanente da evolução financeira e operacional, emitindo relatórios trimestrais de atividade e execução financeira, enviados aos Acionistas.

Encontra-se também em vigor o "Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas", conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração, em Ata n.º 1016, de 17 de agosto de 2016.

10. Perspetivas para 2018

Tendo em conta o enquadramento estratégico definido no Masterplan (2005) e o Contrato-Programa celebrado em 5 de outubro de 2015 entre o IHRU, IP, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, cumprir-se-á o Plano de Atividades e Orçamento 2018, aprovado em Conselho de Administração em 4 de agosto de 2017.

Em concreto, prosseguirá, em 2018, o desenvolvimento de projetos que visam reabilitar e revitalizar a Baixa e Centro Histórico do Porto, no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Assim, no plano de intervenção física no território, a Porto Vivo, SRU conduzirá a sua atividade com vista a alcançar os seguintes objetivos operacionais:

- executar, na qualidade de entidade gestora, a Operação de Reabilitação Urbana sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, a qual engloba 83 quarteirões, no seguimento da aprovação do "Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto" em instrumento próprio, a



Ru



4 de junho de 2012, pela Assembleia Municipal do Porto, e conforme publicação do Aviso n.º 9562/2012, de 12 de julho, vigorando os Documentos Estratégicos de 22 Unidades de Intervenção, aprovados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e, eventualmente, estabelecendo novos Documentos Estratégicos ou Programas de Execução, no âmbito da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, desenvolvendo para o efeito um programa de intervenções mais imediatas;

- dinamizar a reabilitação urbana das 10 outras Unidades de Intervenção já delimitadas na antiga ACRRU ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e que se localizam fora da ARU do Centro Histórico, assim cumprindo o prescrito na legislação aplicável até que sejam aprovadas ORU's nesses mesmos territórios;
- dinamizar o processo de reabilitação urbana da Área de Ação Integrada de Santa Clara com o apoio da candidatura aprovada ao Projeto "2nd Chance" do programa URBACT III;
- dinamizar a reabilitação das Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- concluir os concursos públicos internacionais para reabilitação e exploração das parcelas anteriormente afetadas às Operações Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico nos Quarteirões Pelames e Bainharia;
- dinamizar o processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto; e continuar a incentivar os privados a reabilitar o seu património e criar condições para que outros investidores possam intervir também em parceria ou em substituição de proprietários inoperantes, aproximando interessados ou, eventualmente, através também de Contratos de Reabilitação Urbana ou de venda forçada, como a legislação prevê.

Pretende-se ainda, 8 anos volvidos sobre a aprovação e apresentação pública do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, proceder à sua revisão e atualização, fruto das mudanças entretanto já empreendidas.

Há ainda a destacar, no âmbito das parcerias estratégicas, o desenvolvimento e finalização do Projeto “2nd Chance” no âmbito da candidatura a cofinanciamento comunitário que se enquadra nos objetivos estratégicos da Sociedade.

No quadro seguinte, sintetizam-se as opções estratégicas que ditarão a atuação da Porto Vivo, SRU ao longo do ano de 2018 e identificam-se os projetos âncora que serão desenvolvidos.

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2018

Vetores Estratégicos de Desenvolvimento	<ul style="list-style-type: none"> • Re-habitação da Baixa do Porto • Desenvolvimento e promoção do negócio da Baixa do Porto • Revitalização do comércio • Dinamização do turismo, cultura e lazer • Qualificação do domínio público • Ações estratégicas
Objetivos Estratégicos 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa Portuense, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, através das seguintes ações: <ol style="list-style-type: none"> i. Reabilitação da ARU do Centro Histórico do Porto e execução da respetiva ORU ii. Reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado iii. Prioridade à reabilitação simples • Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto, através das tarefas infracitadas, elaborando a estratégia de intervenção e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos: <ol style="list-style-type: none"> i. Apoio e incentivo aos proprietários particulares ii. Atração de investimento iii. Mobilização de parceiros institucionais iv. Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional v. Cooperação com instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa Portuense, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2018

Projetos Âncora
2018

- Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com especial destaque das Operações D e I
- Reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto
- Lançamento dos concursos públicos internacionais para reabilitação e exploração das parcelas anteriormente afetadas às Operações Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico nos Quarteirões Pelâmes e Bainharia
- Gestão de Área Urbana, em articulação com os serviços e departamentos da Câmara Municipal do Porto
- Incentivo à execução dos Acordos de Reabilitação celebrados e promoção da assinatura de novos Acordos com os proprietários, incentivando os privados a reabilitar o seu património
- Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial
- Colaboração com a Agência de Energia do Porto (AdEPorto)
- Desenvolvimento e finalização do projeto 2nd Chance, com apoio do Programa URBACT III
- Colaboração com o projeto Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, liderado pela Câmara Municipal do Porto
- Candidaturas a concursos no âmbito do Programa Portugal 2020, com especial destaque para a área da reabilitação urbana e outros programas europeus que se enquadrem nos objetivos estratégicos da Sociedade.
- Procura de novas parcerias nacionais e internacionais que promovam a reabilitação urbana nas suas mais diversas componentes
- Promover e divulgar a experiência adquirida e as boas práticas em reabilitação urbana, mediante a realização ou participação em estudos, conferências e palestras, de forma a incentivar o investimento em reabilitação
- Apoiar entidades gestoras, municípios, particulares e demais entidades envolvidas em processos de reabilitação no âmbito da delimitação de áreas de reabilitação urbana
- Integrar equipas de projeto para estudo e elaboração de sugestões de alteração da legislação e regulamentação relativa à reabilitação urbana e matérias conexas
- Colaborar com instituições de ensino universitário e de investigação nas áreas conexas à atividade de reabilitação urbana
- Colaborar com instituições nacionais e internacionais no desenvolvimento e desenho de modelos de reabilitação urbana integrada e sustentável e de instrumentos e veículos financeiros adequados

Tabela 8: Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora para 2018

11. Eventos Subsequentes

Mais informamos que após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgação nas contas do exercício, ficando as contas autorizadas para emissão em 2 de março de 2018 (cf., Ata n.º 1056 do Conselho de Administração).

12. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido apurado no período de 2017, positivo no valor de 592.858,84€ (quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e oito euros e oitenta e quatro cêntimos) seja transferido 5% do mesmo, correspondente a 29.642,94€ para Reservas Legais e o restante no valor de 563.215,90€ para conta de Resultados Transitados.

13. Agradecimentos

O Conselho de Administração dirige uma primeira palavra de agradecimento aos Acionistas, nomeadamente, pelo empenho, disponibilidade e consenso alcançado durante o exercício de 2017.

Uma segunda palavra de agradecimento é dirigida aos Órgãos Sociais, que, com dedicação e zelo, acompanham e aconselham a Porto Vivo, SRU no desenrolar das atividades em curso.

Aos colaboradores da Porto Vivo, SRU, reconhecemos o empenho, competência e dedicação no contributo que prestam para o cumprimento da Missão e Objeto Social.

O agradecimento estende-se às Entidades Parceiras, que ativamente cooperaram com a Porto Vivo, SRU em projetos estratégicos e na procura de soluções. É nesta forte rede de relações institucionais que reside o nosso maior ativo estratégico.

Agradecemos o comprometimento de todos na importante tarefa de reabilitar e revitalizar o Centro Histórico e Baixa do Porto, no respeito pela sua identidade e seu valor universal.

14. Síntese Final

O Relatório de Atividades de 2017 aborda as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física na área de atuação, bem como os projetos de foro imaterial e a divulgação do processo de reabilitação urbana desenvolvido pela Sociedade.

De destacar, portanto, o ponto de situação na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, nomeadamente, com a continuação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Num plano imaterial, deu-se à participação no projeto “2nd Chance” do Programa URBACT III e no projeto AtlaS.WH.

São estes, em síntese, os projetos e iniciativas mais relevantes que comprovam o compromisso da Porto Vivo, SRU em incentivar a dinâmica de reabilitação urbana na Baixa e Centro Histórico do Porto.

Zor
Rc
~~de~~

RELATÓRIO DE CONTAS 2017

1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o exercício de 2017, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período de 2016.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão, que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório será apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas entre os resultados apurados e os previstos em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2017” (aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016).

Assim, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pelo recebimento do valor aproximado de 1,57M€⁵, associado à cobrança da taxa do processo de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano (5.152.605,65€⁶). De notar que esta transação permitiu que, pela primeira vez desde a constituição da Sociedade, fossem apurados resultados líquidos positivos, cujo total alcançou no final de 2017 o valor aproximado de 592.800€.

Adicionalmente, destaca-se a alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova 50/54, cujo valor de venda, 525.000€, além de permitir um encaixe financeiro significativo, traduziu-se na obtenção de um resultado positivo de aproximadamente 367.000€.

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

⁵ Total que inclui o Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).

⁶ Valor exposto na Tabela 7: Necessidades de Tesouraria, constante na página 71 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017.

2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo do ano de 2017 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em exercícios anteriores, destacando-se, ao nível do investimento efetuado, e no valor total de 278.320,43€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que se refere à execução das respetivas empreitadas de reabilitação.

Ainda no âmbito desta intervenção há a realçar o concurso, sob a forma de sorteio, para o arrendamento de 39 frações⁷, das quais 28 são frações habitacionais e 11 espaços comerciais, tendo sido rececionadas, durante o primeiro trimestre de 2017, 1.738 candidaturas, tendo-se obtido uma taxa de elegibilidade das mesmas de 78,5%, permitindo prever a obtenção de rendas mensais no total aproximado de 10.600€.

Não obstante o peso do processo de intervenção no Morro da Sé, realça-se que o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifra em cerca de 13,85M€⁸, conforme se pode verificar na Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, apresentada seguidamente. De realçar que todas as frações pertencentes a este empreendimento foram já alienadas e/ou transmitidas a antigos proprietários e arrendatários ou ao Parceiro Privado (no âmbito do estipulado no respetivo

⁷ Das 39 frações a arrendar apenas 4 correspondem a operações cujo processo de reabilitação já foi totalmente terminado, estando, inclusive, parte das frações resultantes já arrendadas. As restantes 35 frações são referentes a operações cujo investimento ainda não está finalizado, nomeadamente, operação E2, G e H.

⁸ Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento já realizado com a criação dos dois empreendimentos pertencentes a este Quarteirão, sendo o restante valor, em aproximadamente 0,23M€, inerente a custos suportados com a aquisição das frações B e C da parcela 22 (frações por reabilitar) e alienadas no exercício de 2009, através de uma permuta.

Handwritten signature
RL
~~RL~~

Contrato de Reabilitação Urbana⁹), estando este processo de intervenção finalizado ao nível financeiro e económico¹⁰.



Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas pertencentes às diferentes áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, por alienar, três frações, todas destinadas a escritórios, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, a Sociedade tem ainda 6 frações por arrendar pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

⁹ Uma vez que foi ultrapassado o período correspondente ao direito de comercialização por parte do Parceiro Privado (1 ano após a emissão da licença de utilização) para as últimas frações em processo de alienação (C e AU), a Sociedade transmitiu a posse das mesmas para o mesmo pelo montante de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor de avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (constituída por três peritos avaliadores), de acordo com o estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do correspondente Contrato de Reabilitação Urbana.

¹⁰ Apesar de se encontrar a decorrer um processo judicial com o proprietário da parcela 36 deste Quarteirão, por alegados prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e no decurso, das obras realizadas, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana as possíveis responsabilidades da Sociedade serão imputadas ao Parceiro Privado.

Área de Intervenção	Ativo Corrente				Ativo Não Corrente				Resultado da Venda	Rendas Obtidas	Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (8) - (9) - (10)	Resultado da Venda	
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas / Permutadas (2)	Imparidades (3)	Custo das Frações Arrendadas (4)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)					Amortizações (9)
Quartelão Carlos Alberto	4.615.310,39	4.406.705,86	-	-	208.604,53	295.272,58	-	-	-	-	-	-	
Quartelão das Cartoasas	13.855.324,22	13.655.324,22	-	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	
Quartelão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.253.658,93	-	951.799,99	-	-3.777,64	-	385.054,00	24.866,00	-	541.879,99	114.638,10	
Quartelão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	
Morro do Sé	7.858.541,01	80.299,70	-	3.951.136,77	3.827.104,54	-95.299,70	93.894,59	-	77.627,19	0,00	3.967.404,17	91.594,15	
Prédio: R. Miregala	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	-	11.016,43	-	240.969,88	32.262,97	
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	7.157,02	-	177.540,39	20.067,32	
Total	34.692.075,66	25.316.746,41	0,00	5.339.620,18	4.035.709,07	-4.518.980,20	93.894,59	385.054,00	120.866,64	0,00	4.827.794,13	258.502,54	186.130,70

(unidade: euros)

Notas:

- (1): Investimento total realizado e afeto diretamente ao processo de reabilitação de cada área de intervenção (aquisição de parcelas, projetos, obras, coordenação e segurança de obra, entre outras).
- (2): Custo total suportado com a reabilitação das frações vendidas, de acordo com o critério aprovado pelo Conselho de Administração ou pelos Exmos. Acionistas da Sociedade.
- (3): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações ainda não alienadas, mas cujo processo de reabilitação/venda ainda está em curso.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de reabilitação.
- (5): Valor contabilizado na rubrica de "Inventários", referente a frações/parcelas ainda em processo de reabilitação.
- (6): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas.
- (7): Investimento realizado após o termo do processo de reabilitação, caracterizado como despesas com a manutenção e conservação das frações arrendadas.
- (8): Valor no Ativo das frações arrendadas alienadas.
- (9): Amortizações contabilizadas desde a entrada das frações/parcelas reabilitadas no processo de arrendamento.
- (10): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações/parcelas arrendadas em processo de arrendamento.
- (11): Valor contabilizado na rubrica de "Propriedades de Investimento", referente a frações arrendadas em processo de arrendamento.
- (12): Rendas totais registadas com o processo de arrendamento das frações.
- (13): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas, acrescido das amortizações efetuadas ao longo dos exercícios.

Tabela 9: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção

FR
FR
FR

2.1. Intervenção no Território

No presente subcapítulo expõem-se as operações realizadas ao longo do exercício de 2017 nas principais áreas de intervenção, contribuindo estas para o nível acumulado do investimento apresentado anteriormente. A tabela seguinte exhibe o resumo de tais operações:

Área de Intervenção	Vendas	Rendas ¹¹	Obras ¹²	Outros Gastos ¹³
Morro da Sé	45.000,00	67.335,36	278.320,43	208.240,67
Q. Cardosas	599.337,52	-	-	2.262,28
Q. Corpo da Guarda	266.100,00	31.520,78	-	2.650,32
Q. D. João I	-	-	-	1.074,00
Q. Carlos Alberto	110.728,44	-	40.885,72	2.377,46
R. Miragaia	-	10.932,78	-	541,30
R. Comércio do Porto	-	7.831,68	-	865,86
Total	1.021.165,96	117.620,60	319.206,15	218.011,89

(unidade: euros)

Tabela 10: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana

A acrescer a estas áreas de intervenção releva-se, ainda, neste período, a venda do prédio sito na Rua Ponte Nova, pelo valor de 525.000€, correspondendo esta operação a um resultado económico positivo de 367.351,98€, na medida em que a mesma estava contabilizada no Ativo da Sociedade (desde a sua constituição, e através da entrada de capital efetuada pelo Município do Porto) pelo valor de 157.648,02€.

¹¹ No que respeita ao Morro da Sé, são apenas consideradas as rendas resultantes diretamente do processo de reabilitação das parcelas (inclui as penalizações devidas por não pagamento atempado das mesmas, de acordo com o respetivo contrato de arrendamento celebrado), excluindo-se, por isso, as rendas recebidas no âmbito do realojamento temporário das famílias.

¹² Inclui os gastos respeitantes a diferentes empreitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo, no âmbito dos diferentes contratos celebrados, bem como obras coercivas realizadas pelo Município do Porto.

¹³ Inclui, entre outras, os encargos suportados no âmbito de assessoria jurídica prestada com os processos expropriativos, bem como os inerentes aos projetos de arquitetura, à coordenação e segurança de obra e à realização de sondagens arqueológicas, deduzidas, de faturas a Parceiros Privados, bem como de outros recebimentos imputáveis ao respetivo processo de reabilitação (reembolso de custas judiciais suportadas). Apesar de estarem igualmente consideradas, nesta síntese, os gastos inerentes a condomínio e seguros, os mesmos não contribuem para o valor dos prédios, sendo, por isso, considerados como custos da estrutura da Sociedade.

2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

2.1.1.1. Operação Sé

A intervenção de Reabilitação Urbana do Morro da Sé resulta de um conjunto de diversas operações que se subdividem em três domínios, nomeadamente, na recuperação do edificado (que visa melhorar as condições de habitabilidade da população residente e oferecer fogos de qualidade a novos residentes), na requalificação do espaço público (que pretende aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e na promoção de ações imateriais (que tem como objetivo a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

Esta intervenção concretiza-se, para a Sociedade, através do desenvolvimento de dois programas, nomeadamente, do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e do Programa de Realojamento Definitivo, caracterizados especificamente nos pontos seguintes.

a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

A Porto Vivo, SRU além de ter intervindo como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, foi responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais.

Não obstante este Programa estar totalmente encerrado na presente data, quer física, quer financeiramente, encontra-se ainda em curso o processo de validação e aprovação do relatório final e, conseqüentemente, a respetiva transferência da comparticipação final, no que refere à operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, por parte da Autoridade de Gestão, operação esta que teve como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas de edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo promovendo a

7
RL
de

melhoria da sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética¹⁴.

De realçar, no entanto, que, além desta operação material, a Sociedade detinha um papel relevante na execução das operações referentes à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, tendo sido, neste caso, responsável pela aquisição dos imóveis necessários. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstanciava num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, encontra-se atualmente em análise a definição da estratégia relativamente ao destino dos prédios adquiridos. Não obstante, estima-se na presente data, a continuação da promoção do processo de criação da Residência de Estudantes, estando a ser ponderada, no entanto, a continuidade do modelo da intervenção referente à criação da Unidade de Alojamento Turístico, dadas as atuais condições de mercado.

o Valorização da Imagem e da Eficiência Energética

Até final de 2017, a Sociedade realizou investimento relacionado com os trabalhos de eficiência energética num total acumulado de 652.454,37€ (95% do contratualizado), conforme apresentado na tabela seguinte.

De notar que apesar de apenas 546.689,33€ representarem despesas elegíveis (80% face ao valor aprovado), e, por isso, comparticipadas pelo QREN, tendo em consideração a finalização desta operação a 31 de julho de 2015, importa manter o registo autónomo deste tipo de despesas no sentido de acompanhar a execução destes trabalhos, quer para controlo interno, quer para efeitos de reporte de informação ao IHRU/BEI, na medida em que esta operação é financiada pelo Desembolso recebido, conforme apresentado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI.

Este valor elegível traduzir-se-á, assim, numa comparticipação total para a Sociedade de

¹⁴ Tendo em consideração a data de conclusão, para efeitos de comparticipação, desta operação (31 de julho de 2015), ficaram excluídas os respetivos trabalhos afetos às operações C, D e I.

cerca 437.000€¹⁵, sendo que a transferência da diferença comparativamente ao já recebido está dependente da aprovação por parte da Autoridade de Gestão do relatório final apresentado.

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 31.12.2017	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Participação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.881,15	75.881,15	60.760,12
F	45.031,30	44.772,83	44.772,83	35.818,26
G	184.672,20	184.334,66	114.211,15	80.033,02
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	104.389,04
Total	683.338,41	652.454,37	546.689,33	415.536,32

(unidade: euros)

Tabela 11: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, durante o período em análise foi contabilizado um investimento no valor total de 278.320,43€ com o desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se, neste total, o encargo de 124.550,26€ referente à execução da empreitada de reabilitação da Operação A.

Destaca-se que o grau de execução dos diversos contratos celebrados, ainda não executados totalmente e/ou com impacto no investimento realizado no presente período, nomeadamente, no que respeita às sondagens arqueológicas, aos serviços de arquitetura e engenharia e às empreitadas de reabilitação é superior a 88%, correspondente a um custo suportado superior

¹⁵ Tendo em consideração que estes trabalhos foram imputados ao valor dos prédios à medida que foram sendo realizados, sendo, por isso, considerados como investimento, as respetivas participações contribuem negativamente para o mesmo, não tendo, deste modo, impacto direto no nível do resultado apurado.

a 2,8ME (IVA incluído).

[Handwritten signature]
RL
[Handwritten mark]

2.1.1.2. Operação Mouzinho / Flores

a) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, sete foram já vendidas, sendo que uma das quais foi alienada em junho, pelo valor de 266.100€ e com um resultado económico positivo de 95.253,90€, estando as restantes três arrendadas¹⁶ e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 541.879,99€. Apesar de representarem neste período um encargo de 2.650,32€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, adicionalmente, um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 31.520,78€.

De um modo global, a Sociedade registou com a alienação das vendas um resultado positivo total de 182.353,06€¹⁷.

2.1.1.3. Operação Clérigos

a) Quarteirão das Cardosas

Durante o ano de 2017, a Sociedade finalizou o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas, através da transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado,

¹⁶ O contrato de arrendamento de uma das frações termina a 31 de março de 2019, sendo que o das restantes duas termina a 31 de maio de 2020.

¹⁷ Corresponde à soma entre o resultado obtido com a venda de frações que entraram diretamente no processo de comercialização, e negativo em 3.777,64€, com o resultado obtido com a venda das frações que se encontravam arrendadas, positivo em 186.130,70€.

tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, e pelo valor global de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor da avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (composta por três peritos avaliadores¹⁸). Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 3.149,84€, tendo em consideração que, para efeitos de apuramento das respetivas imparidades no final do exercício 2016, se estimou um custo superior a suportar com o processo de reabilitação das mesmas¹⁹.

De um modo global, esta intervenção apresenta um resultado negativo para a Sociedade de 4.610.631,14€, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Ano de Venda	Custo Total	Valor de Venda ^{a)}	Resultado							
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	Final	
2012	-	100.000,00	100.000,00	-	-	-	-	-	-	100.000,00
2013	3.332.788,40	2.402.610,00	-1.188.493,67	258.315,27	-	-	-	-	-	-930.178,40
2014	5.089.016,88	3.001.084,00	-2.698.563,57	289.337,97	921.292,72	-	-	-	-	-2.087.932,88
2015	2.235.794,63	1.538.187,50	-1.034.876,96	-25.945,05	236.944,93	126.269,95	-	-	-	-697.607,13
2016	1.971.004,25	1.370.000,00	-368.731,69	-28.378,85	-63.902,48	-259.594,77	119.603,54	-	-	-601.004,25
2017	993.246,00	599.337,52	-319.327,36	-25.947,84	-26.458,46	-130.612,24	105.287,58	3.149,84	-	-393.908,48
Total	13.621.850,16	9.011.219,02	-5.509.993,25	467.381,50	467.876,71	-263.937,06	224.891,12	3.149,84	-	-4.610.631,14

^{a)} O valor de venda corresponde à soma das contrapartidas recebidas pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, uma parte em numerário (100.000€) e uma parte em espécie (3 frações entregues a proprietários e arrendatários, em cumprimento dos acordos celebrados), acrescidas ainda de 50% do valor de comercialização das frações reabilitadas ou do valor de avaliação das mesmas.

Tabela 12: Resultado Estimado do Processo de Reabilitação dos Empreendimentos pertencentes ao Quarteirão das Cardosas

¹⁸ Um perito avaliador nomeado pela Porto Vivo, SRU, um perito avaliador nomeado pelo Parceiro Privado e um perito independente nomeado por ambos os peritos

¹⁹ Foi estimado um custo de reabilitação das frações C e AU no valor de 996.395,84€, sendo que o mesmo totalizou o montante de 993.246€.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials RL]
[Handwritten signature]

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. AIP Aliados

a) Quarteirão D. João I

Ao longo do período de referência deste relatório, e no que respeita ao processo de reabilitação do Quarteirão D. João I a Sociedade suportou despesas no valor total de 1.074,00€, referente a assessoria jurídica prestada no âmbito do processo expropriativo judicial referente às parcelas 1 e 2, montante que será reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portfolio Imobiliário”, de acordo com o estipulado na escritura de transmissão de propriedade das parcelas adquiridas ao longo dos anos.

2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

a) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o período em análise, a alienação das frações E, F, H e I pertencentes à parcela 27, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação celebrado com o Parceiro Privado “Pascoal & Veneza, Lda.” a 20 de fevereiro de 2012. Esta alienação, no valor de 110.728,44€, permitiu, além da obtenção da respetiva receita, um resultado económico positivo de 24.085,10€, tendo em consideração o nível de custos suportados pela Sociedade com a aquisição das mesmas.

De modo resumido, neste empreendimento, na presente data a Sociedade obteve um resultado positivo acumulado de aproximadamente 295.300€.

2.2. Desembolso do IHRU/BEI

2.2.1. Operação Sé

Reconhecido como um instrumento financeiro fundamental na execução das operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, a operação financeira relativa ao desembolso do empréstimo IHRU/BEI, no valor de 10,8M€²⁰, apresentava, no final de 2017, as características enunciadas seguidamente:

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Suportados	O pagamento de juros é efetuado trimestralmente, sendo a taxa de juro contratada correspondente à taxa Euribor a 3 meses, acrescida das margens do IHRU e do BEI (0,200% e 0,535%, respetivamente).	897.599,37
Hipotecas²¹	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 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 Banharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.	1.445.735,04
Utilização Total	O montante financiado foi utilizado no âmbito da execução de operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, designadamente, Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Realojamentos Temporários e Programa de Realojamento Definitivo. Neste total está considerado, no entanto, o valor do Imposto de Selo pago pela constituição da hipoteca mencionada anteriormente (317.250€), bem com os encargos financeiros líquidos.	8.772.305,01
Recuperação do Investimento	O acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado referente à criação e exploração da Unidade de Alojamento Turístico, a sanção contratual aplicada a um empreiteiro por atraso na execução das respetivas obras, bem como as rendas recebidas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	484.960,13
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	13.396,48
Saldo dos Depósitos à Ordem - IGCP	Tendo em consideração a integração da Sociedade no Setor Institucional das Administrações Públicas, foi transferida a maior parte das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	2.499.258,64

²⁰ O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = “Utilização Total: 8.772.305,01€” – “Recuperação do Investimento: 484.960,13€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 13.396,48€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – IGCP: 2.499.258,64€”.

²¹ Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

[Handwritten signatures and initials]

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial²²	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.098.488,11
Juros Totais Obtidos - IGCP	A aplicação do montante não utilizado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	5.764,97

Tabela 13: Características do Desembolso do IHRU/BEI

Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor²³ aplicável ao longo dos períodos de referência tem verificado uma diminuição, vigorando, atualmente, um valor negativo, sendo este o fator explicativo para o decréscimo dos gastos financeiros suportados com este financiamento (conforme apresentado no ponto 4.3 Resultado antes de Impostos). De facto, o valor negativo verificado nesta taxa implica que os juros a pagar incluam apenas o *spread* associado, ainda que, por esse motivo, este seja inferior ao contratualizado.



Gráfico 5: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

²² Os juros obtidos em 2015, no valor de 56.493,81€, não foram contabilizados como proveitos, mas sim como uma dívida ao Estado, tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que o respetivo valor foi recebido pela constituição de depósitos a prazo em 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), ano em que a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. A situação deverá ficar regularizada durante o exercício de 2018, uma vez que se aguarda orientações para operacionalizar a respetiva entrega ao Estado.

²³ No 1º período de referência, entre 23 de abril e 15 de junho de 2010, foi considerada a taxa Euribor a 2 meses. Nos restantes períodos foi considerada a taxa Euribor a 3 meses (de acordo com o contratualizado).

De notar, ainda, que a aplicação, ao longo dos diferentes exercícios, em depósitos a prazo/CEDIC's, dos montantes do desembolso não utilizados, permitiu que os rendimentos financeiros obtidos fossem pouco inferiores ao total daqueles encargos, mesmo quando considerados os rendimentos líquidos (devido à taxa de retenção na fonte de 25%, estes totalizam o montante aproximado de 828.000€). Releva-se, no entanto, que a partir do presente ano, e não estando prevista a obtenção de rendimentos financeiros significativos, o valor dos juros a pagar terá que ser garantido através das rendas a cobrar.

De facto, a acrescer às rendas recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados em 2016 e dada a taxa de ocupação das 39 frações incluídas no concurso para arrendamento, a Sociedade obteve em 2017 o montante de 67.335,86€ em rendas no âmbito do programa de realojamentos definitivos no Morro da Sé, valor que cobriu os juros a pagar que totalizaram o valor de 44.608,80€.

3. Situação Patrimonial

3.1. Ativo não Corrente

O Ativo não Corrente apresenta um acréscimo de aproximadamente 2.500.000€ comparativamente ao saldo registado no final do período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pela passagem de Frações das Operações E2, G e H do Morro da Sé para Propriedades de Investimento de acordo com o discriminado na tabela seguinte:

Rubrica	31.12.2016	31.12.2017
Ativos Fixos Tangíveis	19.219,92	11.496,84
Equipamento Básico	17.009,34	10.604,97
Equipamento Administrativo	2.114,15	891,87
Outros Ativos Fixos Tangíveis	96,43	0
Propriedades de Investimento	3.048.445,26	5.572.658,33
Fração A - Rua das Flores	656.553,54	644.864,20
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	244.749,56	240.969,58
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	722.331,22	541.879,99
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	181.310,85	177.540,39
Operação B - Morro Sé	362.500,00	411.111,66

For
RL
[Signature]

Rubrica	31.12.2016	31.12.2017
Operação E1 – Morro Sé	640.661,12	669.783,58
Operação F – Morro Sé	241.338,97	237.611,73
Operação E2 – Morro Sé	-	617.256,23
Operação H – Morro Sé	-	1.005.569,02
Operação G – Morro Sé	-	1.026.071,95
Ativos Intangíveis	2.653,97	0
Total	3.070.319,15	5.584.155,17

(unidade: euros)

Tabela 14: Ativo Não Corrente

3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final do ano de 2017 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 4.109.305,89€, verificando-se um decréscimo de cerca 3.200.000,00€ face ao montante registado no período homólogo de 2016 (7.313.686,10€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, com principal destaque para as frações C e AU pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, não obstante o registo/correção de imparidades referentes a diversos prédios da Sociedade efetuadas no final de 2016, conforme apresentado no ponto 4.1.4. Imparidade de Inventários do respetivo Relatório & Contas, bem como pela passagem de Frações das Operações E2, G, e H, do Morro da Sé, de Inventários para Propriedades de Investimento.

3.2.2. Clientes

Com um saldo final de 10.190,89€, a conta de Clientes traduz, principalmente, o valor de arrendamentos devidos por parte de inquilinos dos diversos imóveis da Porto Vivo.

Nesta rubrica estão também contabilizados 3.247,20€ a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da alienação de material eletrónico instalado no edifício onde se encontrava a equipa técnica do Gabinete de Operações Especiais e que agora acomoda o Serviço Municipal de Proteção Civil.

3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, regista-se um decréscimo de 35.654,90€ relativamente ao período homólogo de 2016, atingindo um valor total de 28.598,04€.

Nesta rubrica, estão contabilizadas, essencialmente, as retenções na fonte de IRC (no valor de 31.658,25€), os pagamentos especiais por conta e o IVA a recuperar no montante de 12.413,44€.

3.2.4. Outros Créditos a Receber e Diferimentos

O total apurado nas rubricas de Outros Créditos a Receber e Diferimentos, 95.145,20€, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 22.003,49€ Respeitantes a participações a receber dos fundos comunitários no âmbito da execução da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” (incluída no Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH1).
- 11.549,69€ Relativos a despesas e indemnizações de processos de expropriações do Quarteirão D. João I, suportadas pela Porto Vivo SRU e que ainda não foram reembolsadas pelos Parceiros Privados.
- 59.053,33€ Referente a encargos suportados em 2017 mas que se reportam a 2018, nomeadamente, 22.892,27€ relativos a Seguros, 903,85€ referentes a Rendas, 320,45€ respeitantes a Condomínio, 3.436,76€ alusivos Material Informático e 31.500,00€ correspondentes a Comissões Bancárias.

Zor

RL

~~RL~~

Existe ainda, um crédito a receber no valor de 59.467,92€ relativo às isenções de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) já reconhecidas, mas cujo reembolso ainda não foi efetuado pela Autoridade Tributária. No entanto, dado o hiato temporal decorrido desde a data do respetivo diferimento, foi constituída uma imparidade, conforme se pode verificar no ponto 4.1.5 deste mesmo relatório.

3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 7.422.953,50€, contribuem as seguintes disponibilidades financeiras, de acordo com a sua natureza.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	13.396,48	2.499.258,64	2.512.655,12
Fundos Próprios	-	-	-
Desembolso IHRU/BEI	13.396,48	2.499.258,64	2.512.655,12
Gestão Corrente	1.508,99	4.908.789,39	4.910.298,38
Fundos Próprios/Alheios	1.508,99	4.908.789,39	4.910.298,38
Total	14.905,47	7.408.048,03	7.422.953,50

(unidade: euros)

Tabela 15: Disponibilidades Financeiras

Verifica-se que a Sociedade apresenta verbas por utilizar associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.512.655,12€ (de acordo com o explicado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), bem como fundos próprios²⁴ no valor global de 4.910.298,38€.

De facto, e face ao registado no final do período homólogo de 2016, a Sociedade assiste a um acréscimo de cerca 2,15M€ das disponibilidades financeiras, justificado, principalmente, pela cobrança, no 1º trimestre, da taxa de licenciamento da operação de loteamento de prédios da área de intervenção do Quarteirão D. João I, no valor de 1,277M€²⁵, bem como pela obtenção de receitas associadas às vendas de frações pertencentes aos

²⁴ De realçar que, conforme apresentado na Figura 14: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais, no ponto c. Resultado Orçamental, a Sociedade detém fundos de outras entidades no valor 51.225,16€.

²⁵ Não se considera o IVA neste valor.

empreendimentos do Quarteirão Corpo da Guarda e Quarteirão das Cardosas e do prédio sito na Rua Ponte Nova, no total de 1,390M€.

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, a Sociedade mantém, atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões bancárias associadas às linhas de financiamento atuais²⁶, bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), sendo que tal movimentação de fundos (para o presente ano) foi já autorizada por aquela entidade de acordo com o n.º 7 do artigo 111.º da Lei do Orçamento do Estado para 2017 (Lei n.º 42/2016 de 28 de dezembro).

3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do ano de 2016, o Passivo da Sociedade, no total de 13.196.789,63€, apresenta um ligeiro acréscimo de cerca 4.700€. As variações mais significativas são o aumento das outras dívidas a pagar, financiamentos obtidos e diferimentos e o decréscimo da rubrica fornecedores, derivado da transmissão de propriedade de frações reabilitadas a antigos proprietários e arrendatários, no âmbito do acordado em sede de expropriação das respetivas parcelas. No gráfico seguinte podemos ver a evolução do Passivo repartido pela Reabilitação Urbana e pela Estrutura.

²⁶ Na presente data, a Sociedade mantém duas linhas de financiamento bancário autorizadas, uma destinada ao funcionamento corrente da Sociedade, sob a forma de saldo a descoberto autorizado, e no valor máximo de 2,4M€, e outra destinada à execução dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé), no valor máximo autorizado de 3,9M€. A decisão de manter tais linhas advém do facto de até "...à efetivação da transferências das respetivas participações financeiras à Porto Vivo, SRU...", pelos Acionistas, "... poderá existir necessidade de recorrer a financiamento bancário para fazer face às despesas correntes, bem como a eventuais investimentos."

Handwritten signature

Handwritten initials 'RL' and a signature

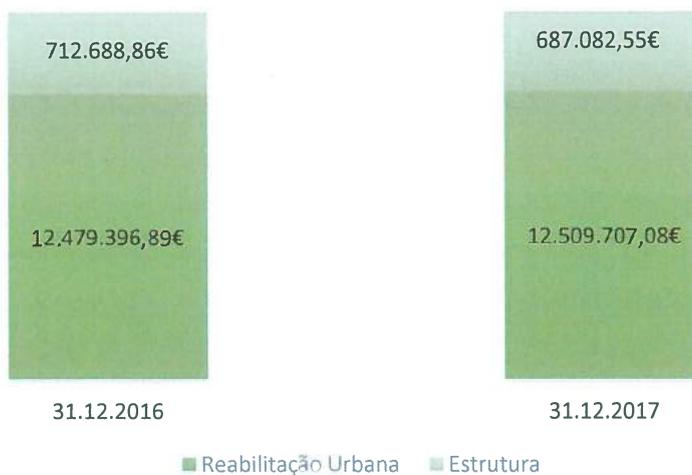


Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

A Reabilitação Urbana, responsável por cerca de 95% do Passivo apresentado no final de 2017, e correspondente ao saldo de 12.509.707,08€, traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se que o total do passivo relacionado com a reabilitação urbana apresentou um acréscimo de aproximadamente 30.300€, derivado do aumento das outras dívidas a pagar e dos financiamentos obtidos e compensado pelo decréscimo das dívidas a fornecedores.

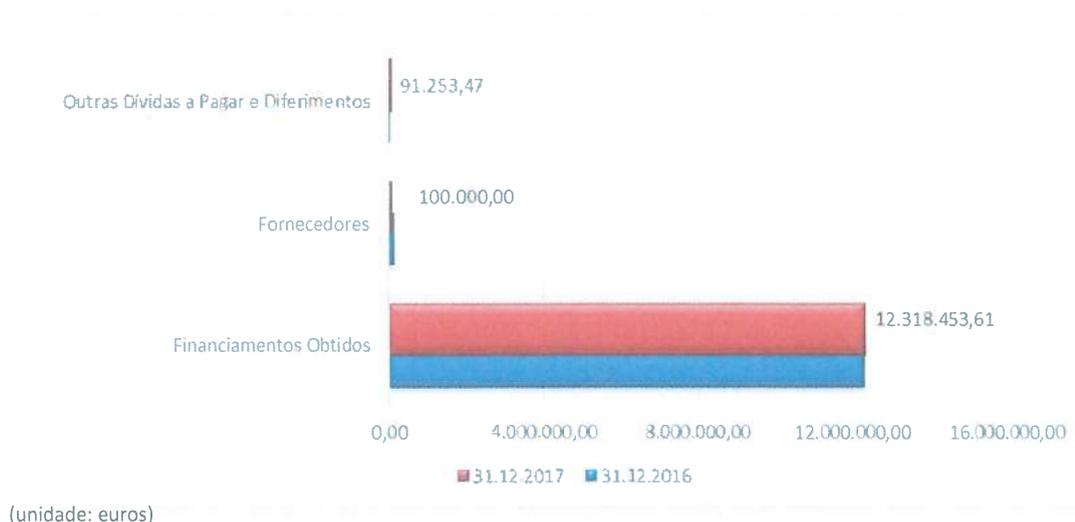


Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 12.318.453,61€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana inclui o valor de 10,8M€ relativo ao desembolso obtido junto do IHRU/BEI (e 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, bem como o montante de 1,5M€ referente ao financiamento obtido no Millennium BCP para fazer face às necessidades resultantes dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões.

A estes financiamentos, acresce ainda o montante de 18.453,61€ que resulta da utilização do crédito de conta a descoberto no Millennium BCP, no fim de 2017.

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado no exercício de 2016, bem como o valor das disponibilidades financeiras em julho de 2017, a Sociedade solicitou autorização ao Ministério do Ambiente para proceder à amortização do financiamento bancário em 0,5M€, bem como do Desembolso IHRU/BEI em 236.000€, que não deferiu o pedido em janeiro de 2018, tendo sido comunicado o seu arquivamento, devido ao exercício de 2017 já ter terminado.

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores apresentou, no final do ano de 2017, o valor de 100.000€, referente a permuta e transmissão de direitos de propriedade plena de frações futuras, no âmbito do acordo de expropriação celebrado com o proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 75.426,07€.

Importa salientar que, deste montante, 51.409,21€ corresponde a retenções de 5% efetuadas aos valores dos pagamentos das respetivas faturas, tendo em consideração o estipulado nos diferentes contratos de empreitada celebrados, nomeadamente, “Para reforço da caução prestada com vista a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, às importâncias que o empreiteiro tiver a receber em cada um dos pagamentos parciais previstos é deduzido o montante correspondente a 5% desse pagamento.”, valor este que será pago aos fornecedores apenas quando ocorrer a receção definitiva das obras, podendo esta representar, no entanto, um período de 10 anos.

3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente da Sociedade corresponde ao valor de 687.082,55€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado em 2016 verifica-se um decréscimo de cerca de 25.600€, justificado, principalmente, pela diminuição das outras dívidas a pagar e diferimentos (aproximadamente 16.900,00€) e das dívidas relativas a Estado e outros entes Públicos (aproximadamente 19.000,00€):

➤ Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos – 201.206,96€

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor de 126.605,50€, referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2018, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. A este montante acresce ainda, o valor de 63.781,88€ referente a juros obtidos em 2015 por força de constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que naquele ano a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. Assim sendo, a restituição dos mesmos deverá ser executada durante o exercício de 2018.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 30.466,61€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de janeiro de 2018).

➤ **Provisões – 444.957,00€**

Na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU, referentes ao pedido de aumento das retribuições auferidas desde o exercício de 2009, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017 (Ata n.º 1025), foi efetuado, no final de 2016, o reforço das provisões já registadas no exercício de 2015 (308.000€), tendo em consideração as diferenças salariais solicitadas pelos mesmos, os encargos para a Segurança Social associados, bem como os respetivos juros vencidos a 31 de dezembro de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte.

Processo	Ano da Ação	Diferenças Salariais	Encargos Segurança Social	Juros	Total
Processo n.º 252/14.9TTTPT	2014	164.323,00	39.027,00	26.393,00	229.743,00
Processo n.º 27041/15.0T8PRT	2015	67.920,00	16.131,00	9.078,00	93.129,00
Processo n.º 447/16.0T8PRT	2016	91.368,00	21.700,00	9.017,00	122.085,00
Total a 31.12.2016		323.611,00	76.858,00	44.488,00	444.957,00

(unidade: euros)

Tabela 16: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso

Este total continua pendente na presente data, na medida em que não existe qualquer sentença transitada em julgado, não estando, assim, definida ou excluída a hipótese do respetivo pagamento.

Or
Z
RL
S

4. Apuramento de Resultados

No final de 2017, importa referir que, pela primeira vez desde a sua constituição, a Sociedade apresenta resultados positivos no valor de 592.858,84€, justificados, principalmente, pelo nível das taxas de licenciamento cobradas e pelo resultado obtido com a alienação de frações/prédios, conforme melhor apresentado nos pontos seguintes.

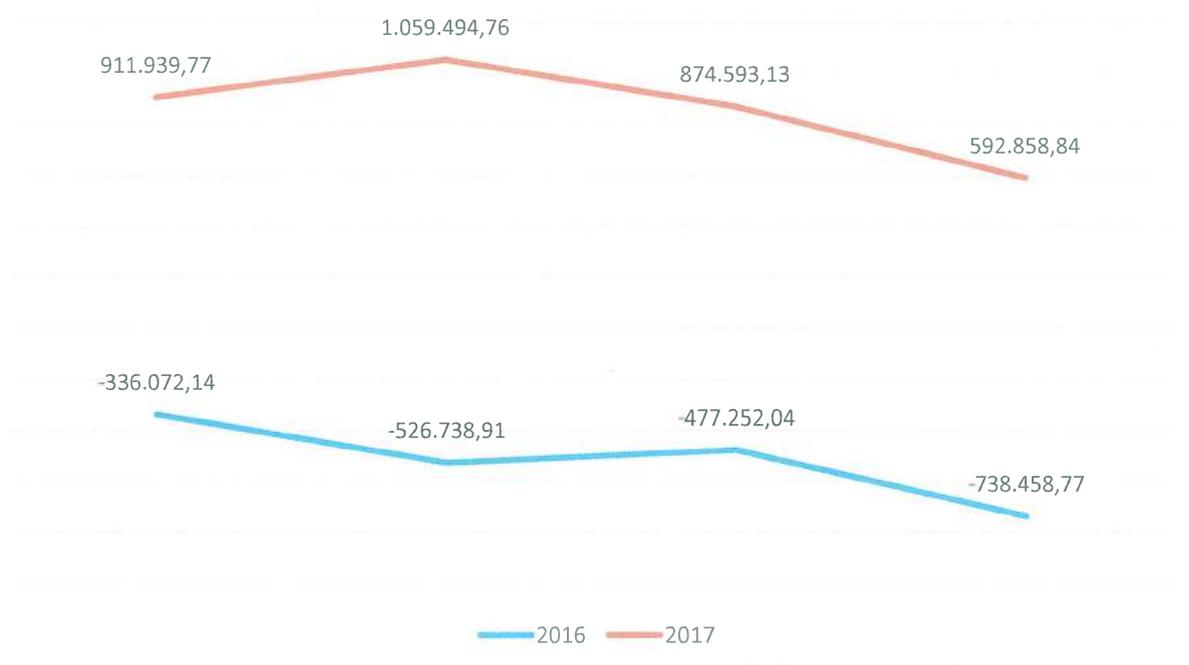


Gráfico 8: Evolução Trimestral do Resultado Apurado, 2016 e 2017

Como se pode verificar no gráfico 8, a sociedade, em 2017, apresentou sempre resultados positivos, em contraponto com o sucedido em 2016. No fim do 1º semestre de 2017, o resultado obtido era superior ao do período homólogo em cerca de 1.500.000,00€, sendo que, no final do ano, a diferença entre os dois períodos era de cerca de 1.300.000,00€.

O presente capítulo pretende apresentar os rendimentos e gastos constituintes do resultado líquido apurado, com diferenciação por tipo de resultado, de acordo com a sua natureza.

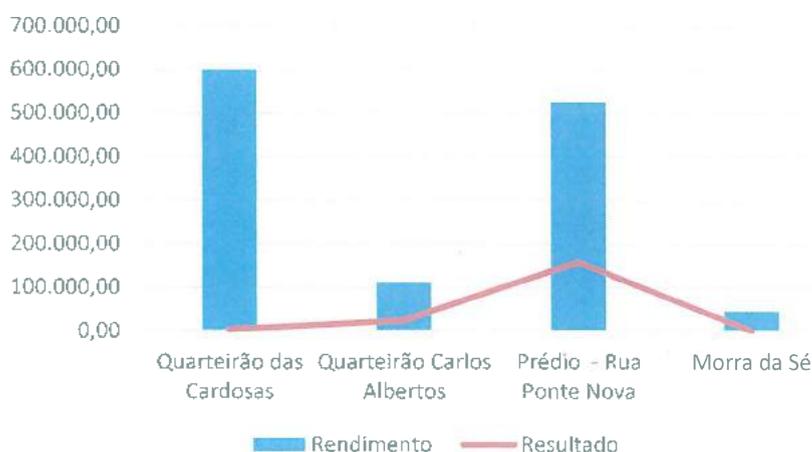
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos

Contabilizando o valor positivo de 810.416,37€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do período em análise regista uma melhoria de cerca 1,26M€ face ao registado no período homólogo de 2016, justificada, principalmente, pelo aumento das taxas de licenciamento cobradas.

4.1.1. Vendas e Serviços Prestados

Na rubrica de Vendas e Serviços Prestados, no valor global de 2.932.188,60€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a alienação de frações/prédios, bem como as prestações de serviços associadas à emissão de certidões, a processos de vistorias e processos de licenciamento, 1.280.065,96€ e 1.652.122,64€, respetivamente.

Assim, e no que respeita às vendas, as mesmas traduzem os rendimentos obtidos com a transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao Quarteirão das Cardosas para o Parceiro Privado, bem como com a comercialização das frações E/F/H/I pertencentes à parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto, do prédio sito na Rua Ponte Nova, e a permuta da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo, cujos montantes e resultados positivos associados estão representados no gráfico seguinte.



(unidade: euros)

Gráfico 9 - Rendimento e Resultado associado à Venda de Frações/Prédios

Handwritten signature

Handwritten initials RL

Handwritten signature

Já para o total das prestações de serviços, contribuem, principalmente, os rendimentos obtidos com a emissão de 286 (duzentos e oitenta e seis) processos de licenciamento em diferentes áreas de intervenção, de acordo com o resumido na seguinte tabela:

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	115	346.404,60€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Pelames, Martins Alho, Porto Vivo, Cais das Pedras, Sementeira, Mouzinho/Flores, Viela dos Congregados, Imperial, Corpo da Guarda, São Domingos, São João, Bainharia, Feitoria Inglesa
Alvará de Loteamento	1	1.277.054,83€	D. João I
Prorrogação Prazo – Obras	38	4.121,25€	ARU-CHP, Caixa Geral de Depósitos, Ferreira Borges, Pensão Monumental, Cardosas, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos, Feitoria Inglesa
Averbamento Processo	45	2.103,00€	ARU-CHP, Pelames, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, São Domingos, Feitoria Inglesa
Constituição de Propriedade Horizontal	18	1.203,59€	ARU-CHP, Porto Vivo, São Domingos
Fichas Técnicas	12	1.052,25€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Sementeira, Corpo da Guarda, São João
Alvará de Utilização	57	5.127,20€	ARU – CHP, Ferreira Borges, Seminário, Martins Alho, Porto Vivo, D. Hugo, Mouzinho/Flores, Corpo da Guarda, São Domingos
Total	286	1.637.066,72	

Tabela 17: Processos de Licenciamento

De realçar que, além do valor das taxas cobradas apresentar um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2016, cujo montante atingiu os 320.544,02€, o número de alvarás de obras emitidos apresenta, igualmente, um acréscimo de cerca 25%, conforme evidenciado seguidamente. Por sua vez, tanto o número de processos referentes à constituição de propriedade horizontal, como à emissão de alvará de utilização apresentam cenários semelhantes.



Gráfico 10: Processos de licenciamento: 2016 e 2017

4.1.2. Subsídios à Exploração

A rubrica Subsídios à Exploração apresenta um valor de 5.508,56€.

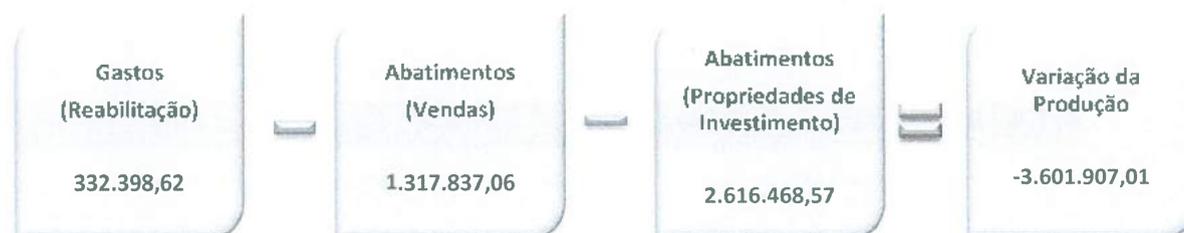
Para o total dos subsídios à exploração registados neste período, destaca-se o valor de 5.102,86€ associado à participação do IEF – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito de 3 estágios profissionais: 2 iniciados em outubro/novembro de 2016 e outro iniciando em setembro de 2017. De notar que uma das estagiárias cessou o seu contrato de estágio em março do presente ano.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 3.601.907,01€, reflete os montantes suportados no ano em análise com a reabilitação de diversas parcelas, deduzidos, no entanto, dos custos suportados com a aquisição e

Handwritten initials/signatures:
ZCS
RL
SA

reabilitação das frações/prédios alienados²⁷, de acordo com o seguinte esquema:



(unidade: euros)

Figura 13: Variação nos Inventários da Produção

Relativamente à componente de Gastos, o valor contabilizado de 332.398,62€ é composto, essencialmente, pelos encargos associados à realização de empreitadas no âmbito do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Descrição	Carlos Alberto	Cardosas	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	40.885,72	-	264.470,39	305.356,11
Rendas e Aluguers	-	-	8.904,70	8.904,70
Rendas Recebidas	-5.467,88	-	-12.175,05	-17.642,93
Contencioso e Notariado	-	-	714,00	714,00
Trabalhos Especializados	-	2.473,53	18.723,97	21.197,50
Outros	-	-	13.869,24	13.869,24
Total	35.417,84	2.473,53	294.507,25	332.398,62

(unidade: euros)

Tabela 18: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

Importa ressaltar que as diferenças face aos valores apresentados anteriormente, designadamente, na Tabela 10: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana, no ponto 2.1 Intervenção no Território, são justificadas, principalmente, pelo facto de os encargos associados a seguros e condomínio não serem imputados ao valor dos prédios, na medida em que não representam gastos inerentes ao respetivo processo de reabilitação, mas sim à manutenção dos mesmos no Ativo da Sociedade.

²⁷ Com exclusão da fração F pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, tendo em consideração que a mesma não estava contabilizada na rubrica de "Inventários".

Salienta-se ainda que, à semelhança dos anos anteriores, não foram imputados os custos financeiros à variação de produção por dificuldade de repartição dos respetivos gastos por prédio.

4.1.4. Imparidades de Inventários

O valor de 398.546,80€ contabilizado nesta rubrica traduz, essencialmente, o impacto positivo associado à reversão das imparidades registadas em exercícios anteriores no que respeita às frações C e AU alienadas e pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, conforme evidenciado no respetivo ponto de análise.

4.1.5. Imparidades de Dividas a Receber

Esta rubrica regista um total de 59.467,92€, que derivam da regularização/assunção de custos referentes a IMTs dos exercícios de 2010 e 2011. Verifica-se que, até a data, apesar da reclamação apresentada, os IMTs ainda não foram reembolsados e como tal, tendo em conta o princípio da prudência, esta sociedade decidiu constituir a respetiva imparidade.

4.1.6. Outros Rendimentos

Com um saldo de 311.937,43€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, entre outros, o montante de 95.253,90€ referente ao resultado obtido com a comercialização da fração F pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, fração que se encontrava arrendada.

Ainda, e com um peso aproximado de 53% do total desta rubrica destaca-se o valor de 165.341,96€ associado a rendas obtidas referentes à ocupação de diversos espaços.



Gráfico 11 - Outros Rendimentos

(unidade: euros)

4.1.7. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa de 777.877,88€ para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos”, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com a mesma, verifica-se um ligeiro aumento de aproximadamente 5.000,00€ face ao contabilizado no período homólogo de 2016, justificado, principalmente, pelo aumento dos encargos contabilizados como “Serviços Diversos” em cerca de 12.700,00€. Por outro lado, importa também salientar a diminuição dos encargos catalogados como “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Realça-se também, que se verifica um aumento dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, no valor total aproximado de 94.400,00€, por força, principalmente, do




acréscimo verificado nas rubricas de “Subcontratos” e “Serviços Diversos”, 70.942,87€ e 23.025,38€ respetivamente.

A rubrica de “Subcontratos” traduz, especialmente, a execução de obras de demolição, impermeabilização e reparação de infiltrações em prédios que não pertencem à Porto Vivo, SRU, vizinhos às parcelas pertencentes ao empreendimento da “Residência de Estudantes”, não podendo, por esse motivo, contribuírem para o valor do investimento realizado.

Por outro lado, a rubrica de “Serviços Diversos” reflete, principalmente, os gastos com as Rendas e Alugueres, Comunicações, Seguros, Contencioso e Notariado, Despesas de Representação, Limpeza, Higiene e Conforto e Outros Serviços.

DESCRIÇÃO	2016				2017				Variação dos Gastos de Estrutura 2016 / 2017 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
Subcontratos	402.312,12	52%	392.081,25	10.230,87	390.258,71	50%	309.084,97	81.173,74	693%
Serviços Especializados	182.628,80	24%	17.261,28	165.367,32	188.675,61	24%	21.197,50	165.478,11	0%
Trabalhos especializados	117.458,97	15%	17.261,28	100.197,69	105.186,16	14%	21.197,50	83.988,66	-16%
Publicidade e Propaganda	19.240,17	2%		19.240,17	8.351,75	1%		8.351,75	-57%
Vigilância e Segurança	27.851,52	4%		27.851,52	27.227,62	4%		27.227,62	-2%
Honorários	4.468,24	1%		4.468,24	15.668,64	2%		15.668,64	251%
Comissões	0,00	0%		0,00	10.644,00	1%		10.644,00	100%
Conservação e reparação	3.504,45	0%		3.504,45	11.668,12	1%		11.668,12	224%
Serviços Bancários	1.984,80	0%		1.984,80	928,70	0%		928,70	-53%
Outros	8.040,45	1%		8.040,45	7.000,62	0%		7.000,62	-13%
Materias	9.886,68	1%	0,00	9.886,68	9.707,55	1%	0,00	9.707,55	0%
Ferr./Utens. desgaste rápido	408,35	0%		408,35	479,02	0%		479,02	17%
Livros e Documentação Técnica	26,40	0%		26,40	273,99	0%		273,99	936%
Material de Escritório	4.686,04	1%		4.686,04	2.416,02	0%		2.416,02	-48%
Artigos para oferta	120,00	0%		120,00	47,50	0%		47,50	-60%
Jornais e Revistas	356,19	0%		356,19	264,74	0%		264,74	-26%
Material Informático	3.768,86	0%		3.768,86	5.429,91	1%		5.429,91	44%
Outros	300,84	0%		300,84	796,77	0%		796,77	165%
Energias e Fluidos	15.219,15	2%	0,00	15.219,15	14.084,05	2%	0,00	14.084,05	-7%
Electricidade	12.030,40	2%		12.030,40	11.642,85	1%		11.642,85	-3%
Combustíveis	1.919,73	0%		1.919,73	1.421,81	0%		1.421,81	-26%
Água	1.269,02	0%		1.269,02	1.019,39	0%		1.019,39	-20%
Deslocações, Estadas e Transportes	13.054,71	2%	0,00	13.054,71	14.496,42	2%	0,00	14.496,42	11%
Deslocações e Estadas	5.281,16	1%		5.281,16	7.542,27	1%		7.542,27	43%
Outros	7.737,55	1%		7.737,55	6.954,15	1%		6.954,15	-10%
Serviços Diversos	149.928,07	19%	30.056,99	119.871,08	162.655,54	21%	19.759,08	142.896,46	19%
Rendas e Alugueres	88.940,69	12%	17.434,46	71.506,23	88.846,63	11%	8.904,70	79.941,93	12%
Comunicação	6.894,49	1%		6.894,49	6.100,43	1%		6.100,43	-12%
Seguros	15.549,74	2%		15.549,74	16.947,78	2%		16.947,78	9%
Contencioso e Notariado	10.637,30	1%	7.574,30	3.063,00	4.955,00	1%	714,00	4.241,00	38%
Despesas de Representação	298,68	0%		298,68	3.053,45	0%		3.053,45	922%
Limpeza Higiene e Conforto	21.377,91	3%		21.377,91	30.198,88	4%		30.198,88	41%
Outros Serviços	6.229,26	1%	5.048,23	1.181,03	12.553,37	2%	10.140,38	2.412,99	104%
TOTAL	772.809,33	100%	438.398,52	333.408,81	777.877,88	100%	350.041,55	427.836,33	28%

(unidade: euros)

Tabela 19 - Fornecimentos e Serviços Externos

4.1.8. Gastos com o Pessoal

No final do ano de 2017, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 24 trabalhadores, divididos por três direções, a Direção Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face a igual período de 2016, a saída de um trabalhador por denúncia do respetivo contrato de trabalho em 2016, a saída por cessação por mútuo acordo do Diretor do Gabinete Jurídico que se encontrava em cedência de interesse público ao serviço desta sociedade e o falecimento de um colaborador.

Não obstante esta diminuição do número de trabalhadores, bem como o facto de se terem verificado situações de baixa prolongada, regista-se um muito ligeiro acréscimo no saldo desta rubrica em 144,71€ comparativamente ao registado no final de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte:

Rubrica	2016	2017	Varição
Remunerações	780.825,22	741.328,85	-39.496,37
Indemnizações	-	39.344,33	39.344,33
Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações	179.036,36	177.951,84	-1.084,52
Seguros de Acidentes de Trabalho	6.441,39	6.259,84	-181,55
Formação	484,43	2.265,08	1.780,65
Outros	4.471,06	4.253,23	-217,83
Total	971.258,46	971.403,17	144,71

(unidade: euros)

Tabela 20: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

Esta situação é justificada pela indemnização paga ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, tendo em consideração a exoneração, a 30 de março de 2017, do cargo de Presidente Executivo do Conselho de Administração (de acordo com o deliberado pelos Exmos. Senhores Acionistas), calculada nos termos do exposto na Lei que regula o Estatuto do Gestor Público.

4.1.9. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 43.577,61€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 15.396,42€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, do saldo a descoberto, junto do Millennium BCP, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção do plafond contratualizado (3,9M€) e da utilização (1,5M€) da conta corrente caucionada para a execução das operações de Reabilitação Urbana de diversos quarteirões, com exceção dos pertencentes ao Morro da Sé.

Para o total desta rubrica contribuem, igualmente, o pagamento Adicional de IMI no montante de 7.481,22€ e as quotizações pagas às entidades “AdEPorto – Agência de Energia do Porto” e à “ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas”, no valor total de 3.781€.

4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é de 787.219,28€, foi considerado o montante de 77.411,20€ contabilizado na rubrica de Gastos de Depreciação e de Amortização referente aos valores de depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um acréscimo de aproximadamente 14.200€ face ao contabilizado no final de 2016, devido à inclusão dos imóveis das operações E2, G e H na rubrica de Propriedades de Investimento, não obstante a alienação, no final de 2016, bem como no exercício de 2017, de duas frações que estavam registadas como propriedade de investimento (frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e que se encontravam em processo de arrendamento).

Importa ainda salientar, as reversões registadas nas imparidades de propriedades de investimento, que totalizam 54.214,11€.

Handwritten initials: B, RL, and a signature.

4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor de 642.532,53€, o Resultado antes de Impostos traduz, especialmente, o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 155.705,33€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (105.442,04€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (50.246,48€). Relativamente ao verificado no período homólogo de 2016, assiste-se a um decréscimo de cerca 7.525,99€ destes encargos, por força da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis aos financiamentos (Banca Comercial e IHRU/BEI).

Não obstante, importa ressaltar que para o apuramento deste resultado contribuem ainda os rendimentos financeiros obtidos, no total de 11.018,58€, no âmbito da aplicação em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, traduzindo-se, assim, numa melhoria dos resultados financeiros de cerca 17.020,10€.

Entidade	2016	2017	Variação
Banca Comercial - Reabilitação	60.999,91	60.833,24	-166,67
IHRU/BEI - Reabilitação	54.592,80	44.608,80	-9.984,00
Total	115.592,71	105.442,04	-10.150,67

(unidade: euros)

Tabela 21: Juros de Financiamento Suportados com o Processo de Reabilitação Urbana

4.4. Resultado Líquido do Período

Pela primeira vez desde a sua constituição, no exercício de 2017, a Sociedade apresentou resultado líquido positivo no valor de 592.858,84€ evidenciado pelo acréscimo de cerca 1.3M€ comparativamente ao contabilizado no ano de 2016, para o qual contribuíram especialmente os seguintes movimentos:

- Aumento do resultado associado à reversão de imparidades, em cerca de 398.000€,²⁸
- Incremento do resultado positivo obtido com a alienação de frações, no valor total aproximado de 402.000€;
- O impacto positivo para o resultado líquido das taxas de licenciamento cobradas.²⁹

²⁸ Ponto 4.1.4. do presente relatório, página 112

²⁹ Ponto 4.1.1. do presente relatório, página 108

1
2
3
4

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tabela 22: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 31 de dezembro de 2017			
Rubricas	Notas	Datas	
		31/12/2017	31/12/2016
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	3.1; 6	11.496,84	19.219,92
Propriedades de investimento	3.3; 8; 10.3	5.572.658,33	3.048.445,26
Ativos intangíveis	3.2; 5	0,00	2.653,97
		5.584.155,17	3.070.319,15
Ativo corrente			
Inventários	3.4; 9;10.2	4.109.305,89	7.313.686,10
Clientes	3.5.2; 10.1; 17.1	10.190,89	36.975,96
Estado e outros entes públicos	16; 17.3	28.598,04	64.252,94
Accionistas/sócios	17.4	0,00	170.918,29
Outros créditos a receber	3.5.2; 10.2; 17.1; 17.4	36.091,87	95.740,91
Diferimentos	3.8; 20.2	59.053,33	62.044,90
Caixa e depósitos bancários	3.5.1; 3.7;4	7.422.953,50	5.267.543,21
		11.666.193,52	13.011.162,31
Total do Ativo		17.250.348,69	16.081.481,46
Capital Próprio e Passivo			
Capital próprio			
Capital subscrito	17.4	6.000.000,00	6.000.000,00
Resultados transitados	17.4	-2.539.299,78	-2.372.145,52
		3.460.700,22	3.627.854,48
Resultado líquido do período		592.858,84	-738.458,77
Total do capital próprio		4.053.559,06	2.889.395,71
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	3.9; 12	444.957,00	444.957,00
Financiamentos obtidos	3.5.4; 7	10.800.000,00	10.800.000,00
		11.244.957,00	11.244.957,00
Passivo corrente			
Fornecedores	3.5.3; 17.2; 20.3	100.000,00	145.000,00
Estado e outros entes públicos	16; 17.3	30.466,61	49.531,55
Financiamentos obtidos	3.5.4; 7	1.528.905,59	1.500.000,00
Outras dívidas a pagar	3.5.3; 17.2	276.633,03	245.521,61
Diferimentos	3.8; 20.2	15.827,40	7.075,59
		1.951.832,63	1.947.128,75
Total do passivo		13.196.789,63	13.192.085,75
Total do capital próprio e do passivo		17.250.348,69	16.081.481,46

A Administração



O Contabilista Certificado

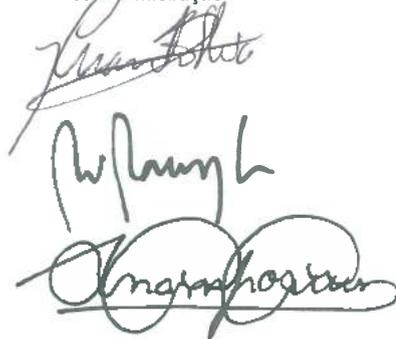


Tabela 23: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2017			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2017	2016
Vendas e serviços prestados	11	2.932.188,60	1.849.917,13
Subsídios à exploração	11; 13	5.508,56	24.955,96
Variação nos inventários da produção	9	-3.601.907,01	-1.375.043,33
Trabalhos para a própria entidade		2.616.468,57	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	9	0,00	-319.031,01
Fornecimentos e serviços externos	20.1	-777.877,88	-772.809,33
Gastos com o pessoal	18	-971.403,17	-971.258,46
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	9;10.3	398.546,80	870.913,79
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10.1	-59.467,92	0,00
Provisões (aumentos/reduções)	3.9;12	0,00	-136.957,00
Outros rendimentos	11	311.937,43	406.929,31
Outros gastos		-43.577,61	-35.243,09
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		810.416,37	-457.626,03
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3.1; 3.2; 3.3; 5; 6; 8	-77.411,20	-63.169,10
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	8; 10.4	54.214,11	-50.509,38
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		787.219,28	-571.304,51
Juros e rendimentos similares obtidos	11	11.018,58	1.524,47
Juros e gastos similares suportados	3.6	-155.705,33	-163.231,32
Resultado antes de impostos		642.532,53	-733.011,36
Imposto sobre o rendimento do período	16	-49.673,69	-5.447,41
Resultado líquido do período		592.858,84	-738.458,77
Resultado por ação básico		98,81	-123,08

A Administração



O Contabilista Certificado

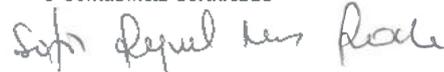


Tabela 24: Demonstrações das Alterações no Capital Próprio

(unidade: euros)

DESCRÇÃO	NOTA S	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe											Interesses minoritários	Total do Capital Próprio						
		Capital	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período			Total					
1	17.4	6.000.000,00						-2.118.465,45										2.055.493,67	2.055.493,67	
2								-1.826.040,87											1.826.040,87	
3								-1.826.040,87											1.826.040,87	
4=2+3																			-738.458,77	-738.458,77
5	17.4							1.572.360,81											1.572.360,81	1.572.360,81
6=1+2+3+4+5		6.000.000,00						-2.372.145,52											-738.458,77	2.889.395,71
7																				
8																				
9=7+8																				
10	17.4							571.304,51											571.304,51	571.304,51
11=6+7+8+9+10		6.000.000,00						-2.539.299,78											592.858,84	4.053.559,06

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO NO PERÍODO 2017

DESCRÇÃO	NOTA S	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe											Interesses minoritários	Total do Capital Próprio						
		Capital	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos em activos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio	Resultado líquido do período			Total					
6	17.4	6.000.000,00						-2.372.145,52											-738.458,77	2.889.395,71
7																				
8																				
9=7+8																				
10	17.4							571.304,51											571.304,51	571.304,51
11=6+7+8+9+10		6.000.000,00						-2.539.299,78											592.858,84	4.053.559,06

A Administração

Theresa Torres
Alfonso Soares
W. Paim

O Contabilista Certificado

Sofia Regueira Rocha

Tabela 25 - Demonstração de Fluxos de Caixa

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31 de dezembro de 2017			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2017	2016
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais</u>			
Recebimentos de clientes		3.311.592,69	774.135,25
Pagamentos a fornecedores		-728.706,68	-1.764.777,16
Pagamentos ao pessoal		-997.207,08	-966.138,71
Caixa gerada pelas operações		1.585.678,93	-1.956.780,62
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		21.784,77	33.486,46
Outros recebimentos/pagamentos		-393.558,26	-179.961,10
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		1.213.905,44	-2.103.255,26
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		0,00	-3.291,48
Outros ativos		-82.108,74	0,00
SubTotal		-82.108,74	-3.291,48
Recebimentos provenientes de:			
Investimentos financeiros		266.100,00	295.100,00
Outros activos		143.051,27	101.958,65
Juros e rendimentos similares		8.263,93	1.143,35
Dividendos		0,00	0,00
SubTotal		417.415,20	398.202,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		335.306,46	394.910,52
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos		28.905,59	0,00
Cobertura de prejuízos		742.223,03	2.121.464,32
Outras operações de financiamento		5.183,84	59.012,30
SubTotal		776.312,46	2.180.476,62
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	0,00
Juros e gastos similares		-170.104,10	-182.443,07
SubTotal		-170.104,10	-182.443,07
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		606.208,36	1.998.033,55
Variação de caixa e seus equivalente (4)= (1)+(2)+(3)		2.155.420,26	289.688,81
Efeito das diferenças de câmbio	14	-9,97	-30,92
Caixa e seus equivalentes no início do período		5.267.543,21	4.977.885,32
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	7.422.953,50	5.267.543,21

A Administração

O Contabilista Certificado

2017

RL

SA

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

Handwritten initials and marks: "Z", "RL", and a signature.

1. IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE:

A sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., a seguir designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na Rua Mouzinho da Silveira n.º 208 a 214, 4050 - 417 Porto, foi constituída por escritura pública de 27 de novembro de 2004, outorgada pela Notária Privativa da Câmara Municipal do Porto, sendo Acionistas o Instituto Nacional da Habitação, atualmente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e a Câmara Municipal do Porto, com as participações no capital social de 60% e 40%, respetivamente.

De acordo com o deliberado na Assembleia Geral de 9 de junho de 2014, o objeto social da Porto Vivo, SRU tem a seguinte expressão, nos termos do Art.º 5º dos Estatutos da Sociedade:

“1 — A Porto Vivo tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

2 — Para a prossecução do seu objeto compete, nomeadamente, à Porto Vivo:

- a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;
- b) Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;
- c) Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;
- d) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;

e) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;

f) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

3 — Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.

4 — A Porto Vivo poderá celebrar contratos programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto.”

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

As Demonstrações Financeiras Individuais foram preparadas com base no Sistema de Normalização Contabilístico (SNC), publicado no Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de julho, e respetivas Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) e Normas Interpretativas (NI).

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS:

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.

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

7
m
RL
A

3.1 Ativos Fixos Tangíveis

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações, que são calculadas pelo método da linha reta, com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Decreto Regulamentar (DR) n.º 25/2009, de 14 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

3.2 Ativos Intangíveis

Os ativos intangíveis, constituídos pelos custos com programas de computador, encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas amortizações acumuladas, que são calculadas pelo método da linha reta, registadas por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado (3 anos).

3.3 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 as taxas máximas legalmente fixadas no DR n.º 25/2009, de 14 de setembro, a taxa de depreciação utilizada é de 2% ao ano, a qual traduz a vida útil estimada para estes bens.

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

3.4 Inventários

Os inventários constituídos por imóveis, classificados em “produtos acabados e intermédios” e “produtos e trabalhos em curso”, são apresentados 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. 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.

3.5 Instrumentos Financeiros

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

3.5.1 Caixa e depósitos bancários

Os montantes incluídos na rubrica caixa e seus equivalentes 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 Balanço, no Passivo Corrente, na rubrica Financiamentos Obtidos.

3.5.2 Contas a receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

3.5.3 Contas a pagar

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

3.5.4 Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

3.6 Custos de empréstimos obtidos

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

3.7 Ativos e passivos expressos em moeda estrangeira

Todos os ativos e passivos expressos em moeda estrangeira são convertidos para a moeda de apresentação funcional, utilizando-se as cotações oficiais vigentes na data de reporte. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e aquelas em vigor na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas, como rendimentos ou gastos, na demonstração dos resultados do período.

3.8 Princípio do Acréscimo

A Porto Vivo, SRU regista os réditos e os gastos de acordo com o princípio da periodização económica, pelo qual os réditos e os gastos são reconhecidos quando incorridos, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes réditos e gastos gerados são registadas nas rubricas de "outras contas a receber e a pagar" e "diferimentos".

3.9 Provisões

As provisões são registadas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, sendo provável que, para a liquidação dessa obrigação, ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante das provisões registadas consiste na melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa, revista em cada data de relato, é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados a cada obrigação.

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 quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

3.10 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, caso em que são registados 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.

3.11. Principais fontes de incerteza associadas a estimativas

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;
- provisões para processos judiciais em curso.

4. FLUXOS DE CAIXA:

A rubrica de Caixa e seus equivalentes, constante do balanço e da demonstração de fluxos de caixa, tem a seguinte decomposição:

Decomposição		2017	2016
Caixa	Numerário	1.508,99	1.195,74
Depósitos bancários	Depósitos à ordem	7.421.444,51	5.266.347,47
	Depósitos a prazo	-	-
Saldo de caixa e depósitos bancários		7.422.953,50	5.267.543,21

Tabela 26 - Composição da rubrica Caixa e seus equivalentes

Os referidos saldos estão integralmente disponíveis para utilização.

A Porto Vivo, SRU mantém a maioria das suas disponibilidades financeiras no Instituto de Gestão e Tesouraria e do Crédito Público, IGCP, E.P.E no sentido de proceder à aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, mantendo ainda contas na banca comercial (Millennium BCP), conforme autorizado por ofício do IGCP datado de agosto de 2017, para fazer face às necessidades correntes da empresa, nomeadamente: recebimentos por débito direto, pagamento de juros financeiros e das comissões bancárias associadas às linhas de financiamento, devendo o montante excedente aquelas necessidades ser de imediato transferido para a tesouraria do estado.

De referir ainda que não existem quaisquer aplicações financeiras no final deste período.



RL
SR

5. 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 feita 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, as quais correspondem às taxas máximas legais, em conformidade com o DR n.º 25/2009, de 14 de setembro, que traduz a vida útil estimada.

Como se pode verificar no quadro seguinte, não houve alterações nesta rubrica no período:

Ativos Fixos Intangíveis	2017				2016			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Programas de computador	61.907,84	-	-	61.907,84	61.907,84	-	-	61.907,84
Total	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84

Tabela 27 - Movimento ocorrido nos ativos intangíveis

Quanto às amortizações acumuladas, os movimentos ocorridos foram os seguintes:

Amortizações Ativos Fixos Intangíveis	2017			2016		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	59.253,87	2.653,97	61.907,84	56.358,64	2.895,23	59.253,87
Total Amortizações	59.253,87	2.653,97	61.907,84	56.358,64	2.895,23	59.253,87

Tabela 28 - Amortizações acumuladas nos ativos intangíveis

6. 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.

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

Durante o período o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como das respetivas depreciações acumuladas expressa-se da seguinte forma:

Ativos Fixos Tangíveis	2017			2016		
	Saldo Inicial	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	78.536,54	-	78.536,54	91.619,76	-13.083,22	78.536,54
Equipamento transporte	35.250,00	-	35.250,00	35.250,00	-	35.250,00
Equipamento administrativo	95.240,53	-	95.240,53	95.240,53	-	95.240,53
Outros ativos fixos tangíveis	11.979,35	-	11.979,35	11.979,35	-	11.979,35
Total	221.006,42	0,00	221.006,42	234.089,64	-13.083,22	221.006,42

Tabela 29 - Movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2017				2016			
	Saldo Inicial	Reforço	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	61.527,20	6.404,37	-	67.931,57	68.163,28	6.447,14	-13.083,22	61.527,20
Equipamento transporte	35.250,00	-	-	35.250,00	35.250,00	-	-	35.250,00
Equipamento administrativo	93.126,38	1.222,28	-	94.348,66	91.683,39	1.442,99	-	93.126,38
Outros ativos fixos tangíveis	11.882,92	96,43	-	11.979,35	11.767,22	115,70	-	11.882,92
Total Depreciações	201.786,50	7.723,08	0,00	209.509,58	206.863,69	8.005,83	-13.083,22	201.786,50

Tabela 30 - Depreciações dos ativos fixos tangíveis

7. FINANCIAMENTOS OBTIDOS:

Esta rubrica está decomposta da seguinte forma:

EMPRÉSTIMOS OBTIDOS		2017	2016
Descobertos bancários	Millennium BCP	28.905,59	0,00
Empréstimos bancários	Millennium BCP	1.500.000,00	1.500.000,00
Outros empréstimos obtidos	BEVIHRU	10.800.000,00	10.800.000,00
Total		12.328.905,59	12.300.000,00

Tabela 31 - Empréstimos obtidos

O valor do descoberto bancário contabilizado nesta rubrica diz respeito ao valor das comissões anuais cobradas pelo Millennium BCP, uma vez que a empresa dispõe da maioria das suas disponibilidades no Instituto de Gestão e Tesouraria e do Crédito Público, IGCP,

[Handwritten initials]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

E.P.E no sentido de proceder à aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria. De notar que a cobrança daquelas comissões ocorreu no dia 29/12/2017, tendo sido repostos o saldo necessário para repor a situação logo nos primeiros dias de janeiro de 2018.

Os empréstimos bancários existentes são contratados com a banca comercial (contratos já existentes desde 2007), estando, na sua integralidade, denominados em euros e vencendo juros às taxas de mercado, não existindo garantias para o cumprimento das respetivas responsabilidades.

Os “Outros empréstimos obtidos” correspondem ao empréstimo do IHRU ao abrigo do financiamento BEI, tendo sido constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca no valor total de 1.445.735,04€ a favor do IHRU sobre 28 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 e 1 parcela do Quarteirão do Souto.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO:

As propriedades de investimento estão contabilizadas pelo valor de produção. 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. No final do período, as propriedades de investimento são constituídas pelos seguintes imóveis:

Parcela	Propriedades de Investimento
	R. de Miragaia 13,14
	Fracção A
	Fracção B
	Fracção D
	R. Comércio do Porto 93,97
	Fracção A
	Fracção D
	Quartirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344
	Fracção H
	Fracção P
	Fracção R
	Quartirão Seminário
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj.2)
	Quartirão Bainharia
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj.11)
26/27	R.Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R.Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa5, 7(Operação E1 - Pj8)
28	R.Sant'Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj7)
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj10)
57/58	Lg Pena Ventosa 23, 27 e Lg Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 Pj9)
	Quartirão Viela do Anjo
12/13/14	R. da Bainharia, 103/107 // Viela do Anjo, 24 ; R. da Bainharia 99/101; e R. da Bainharia 93-97 (Operação G -Pj12)
9 10	Rua da Bainharia, 121/123 e Rua da Bainharia, 117/119 (Operação G - Pj13)
	Quartirão dos Pelames
4 a 9	Rua dos Pelames 20; Rua dos Pelames 22/24; Rua dos Pelames 26 a 28; Rua dos Pelames 30/34; Rua dos Pelames 36; e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj 14)
	Quartirão Ponte Nova - R. das Flores 150/160
9	Fracção A

Tabela 32 - Propriedades de investimento

Os movimentos ocorridos no período foram os seguintes:

Parcela	Propriedades de Investimento	2017				2016			
		Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
	R. de Miragaia 13,14								
	Fracção A	59.360,55	-	-	59.360,55	59.360,55	-	-	59.360,55
	Fracção B	72.032,74	-	-	72.032,74	72.032,74	-	-	72.032,74
	Fracção D	120.592,72	-	-	120.592,72	120.592,72	-	-	120.592,72
	R. Comércio do Porto 93,97								
	Fracção A	63.348,52	-	-	63.348,52	63.348,52	-	-	63.348,52
	Fracção D	121.348,89	-	-	121.348,89	121.348,89	-	-	121.348,89
	Quartirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	176.130,00	-	176.130,00	-	176.130,00	-	-	176.130,00
	Fracção H	174.228,97	-	-	174.228,97	174.228,97	-	-	174.228,97
	Fracção P	149.364,02	-	-	149.364,02	149.364,02	-	-	149.364,02
	Fracção R	243.153,00	-	-	243.153,00	243.153,00	-	-	243.153,00
	Fracção Y	-	-	-	-	208.924,00	-	208.924,00	-
	Quartirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj.2)	429.043,95	-	-	429.043,95	429.043,95	-	-	429.043,95
	Quartirão Bainharia								
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj.11)	248.482,85	-	-	248.482,85	248.482,85	-	-	248.482,85
26/27	R.Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R.Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa5, 7 (Operação E1 - Pj8)	550.561,91	39.160,38	-	589.722,29	550.561,91	-	-	550.561,91
28	R.Sant'Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj7)	-	244.081,41	-	244.081,41	-	-	-	244.081,41
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj10)	109.063,44	-	-	109.063,44	109.063,44	-	-	109.063,44
57/58	Lg Pena Ventosa 23, 27 e Lg Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 Pj9)	-	377.748,89	-	377.748,89	-	-	-	377.748,89
	Quartirão Viela do Anjo								
12/13/14	R. da Bainharia, 103/107 // Viela do Anjo, 24 ; R. da Bainharia 99/101; e R. da Bainharia 93-97 (Operação G -Pj12)	-	789.141,58	-	789.141,58	-	-	-	789.141,58
9 10	Rua da Bainharia, 121/123 e Rua da Bainharia, 117/119 (Operação G - Pj13)	-	244.589,92	-	244.589,92	-	-	-	244.589,92
	Quartirão dos Pelames								
4 a 9	Rua dos Pelames 20; Rua dos Pelames 22/24; Rua dos Pelames 26 a 28; Rua dos Pelames 30/34; Rua dos Pelames 36; e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj 14)	-	1.013.157,03	-	1.013.157,03	-	-	-	1.013.157,03
	Quartirão Ponte Nova - R. das Flores 150/160								
9	Fracção A	774.627,87	-	-	774.627,87	774.627,87	-	-	774.627,87
	Total	3.291.339,43	2.707.679,21	176.130,00	5.822.086,64	3.500.293,43	0,00	208.924,00	3.291.339,43

Tabela 33 - Movimentos ocorridos nas propriedades de investimento

Handwritten signatures and initials:
J
M
V

Os aumentos registados nesta rubrica são essencialmente reflexo da transferência de Produtos e Trabalhos em Curso das frações/imóveis das Operações E2, G e H do Morro da Sé, bem como, com menor relevância, de trabalhos de reparação de infiltrações, anomalias e outros trabalhos imprevistos que foram efetuados em algumas frações dos projetos 7, 8, 9, 12 e 14.

Em junho de 2017 foi alienada a fração F do Quarteirão Corpo da Guarda na sequência da deliberação de 2016 do Conselho de Administração.

No âmbito das depreciações, expõe-se o seguinte:

Parcela	Propriedades de Investimento	2017				2016			
		Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
	R. de Miraçães 13,14								
	Fração A	1.409,81	890,41	-	2.300,22	519,40	890,41	-	1.409,81
	Fração B	2.952,56	1.080,68	-	4.043,24	1.881,88	1.080,68	-	2.952,56
	Fração D	2.864,08	1.808,89	-	4.672,97	1.055,19	1.808,89	-	2.864,08
	R. Comércio de Porto 93,97								
	Fração A	1.504,53	950,23	-	2.454,76	554,30	950,23	-	1.504,53
	Fração D	2.882,03	1.820,23	-	4.702,26	1.061,80	1.820,23	-	2.882,03
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fração F	4.183,09	1.100,81	-5.283,80	-	1.541,14	2.641,95	-	4.183,09
	Fração H	7.039,40	2.616,56	-	9.655,96	4.483,24	2.556,18	-	7.039,40
	Fração P	3.547,40	2.240,46	-	5.787,86	1.306,94	2.240,46	-	3.547,40
	Fração R	5.774,88	3.647,30	-	9.422,18	2.127,59	3.647,29	-	5.774,88
	Fração Y	-	-	-	-	1.828,09	2.872,71	-4.700,80	-
	Quarteirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj2)	12.329,84	5.602,45	-	17.932,29	5.881,76	6.448,08	-	12.329,84
	Quarteirão Bainharia								
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj11)	7.143,88	3.727,24	-	10.871,12	3.415,54	3.727,24	-	7.143,88
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa, 5, 7 (Operação E1 - Pj8)	15.828,66	8.401,87	-	24.230,53	7.570,23	8.258,43	-	15.828,66
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg. Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj7)	-	1.753,32	-	1.753,32	-	-	-	-
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação L1 - Pj10)	3.135,57	1.635,95	-	4.771,52	1.499,62	1.635,95	-	3.135,57
57/58	Lg. Pena Ventosa 23, 27 e Lg. Pena Ventosa, 17, 21 (Operação L2 Pj9)	-	2.820,75	-	2.820,75	-	-	-	-
	Quarteirão Viale do Anjo								
12/13/14	R. da Bainharia, 103/107 // Viale do Anjo, 24; R. da Bainharia 99/101; e R. da Bainharia 93-97 (Operação G - Pj12)	-	5.825,13	-	5.825,13	-	-	-	-
9 10	Rua da Bainharia, 121/123 e Rua da Bainharia, 117/119 (Operação G - Pj13)	-	1.834,42	-	1.834,42	-	-	-	-
	Quarteirão dos Pelamos								
4 a 9	Rua dos Pelamos 20; Rua dos Pelamos 22/24; Rua dos Pelamos 26 a 28; Rua dos Pelamos 30/34; Rua dos Pelamos 36; e Rua dos Pelamos 38 (Operação H - Pj14)	-	7.588,01	-	7.588,01	-	-	-	-
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/180								
9	Fração A	118.074,33	11.689,34	-	129.763,67	106.384,99	11.689,34	-	118.074,33
	Total Depreciações	188.680,06	67.034,15	-5.283,90	250.430,31	141.112,81	52.288,05	-4.700,80	188.680,06

Tabela 34 - Depreciações das propriedades de investimento

Tal como mencionado na nota 3.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas à taxa de 2% ao ano, por duodécimos, segundo o método da linha reta, à qual corresponde a taxa máxima legal, em conformidade com o DR n.º 25/2009, de 14 de setembro. De notar que o terreno não é depreciado.

Quanto às imparidades, à semelhança dos anos anteriores, no final do período em análise foi efetuada uma avaliação das propriedades de investimento por um perito externo independente registado na CMVM (contratado para o efeito), com vista a aferir se o valor contabilizado é ou não inferior ao valor realizável líquido. Da avaliação resultaram os seguintes movimentos nesta rubrica:

Parcela	Propriedades de Investimento	2017				2016			
		Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Reversão	Saldo Final
	R. de Miragaia 13,14								
	Fracção A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fracção B	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fracção D	-	-	-	-	-	-	-	-
	R. Comércio do Porto 93,97								
	Fracção A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fracção D	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fracção H	-	-	-	-	3.704,73	-	3.704,73	-
	Fracção P	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fracção R	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quarteirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj.2)	54.214,11	-	-54.214,11	-	-	-	-	-
	Quarteirão Bainharia								
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj.11)	-	-	-	-	-	-	-	-
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj8)	-	-	-	-	-	-	-	-
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj7)	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj10)	-	-	-	-	-	-	-	-
57/58	Lg Pena Ventosa 23, 27 e Lg Pena Ventosa, 17, 21 (Operação E2 Pj9)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quarteirão Vila do Anjo								
12/13/14	R. da Bainharia, 103/107 // Vila do Anjo, 24 ; R. da Bainharia 99/101; e R. da Bainharia 93-97 (Operação G - Pj12)	-	-	-	-	-	-	-	-
8 10	Rua da Bainharia, 121/123 e Rua da Bainharia, 117/119 (Operação G - Pj13)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quarteirão dos Pelames								
4 a 9	Rua dos Pelames 20; Rua dos Pelames 22/24; Rua dos Pelames 26 a 28; Rua dos Pelames 30/34; Rua dos Pelames 36; e Rua dos Pelames 38 (Operação H - Pj14)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/160								
9	Fracção A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total Imparidades	54.214,11	0,00	-54.214,11	0,00	3.704,73	54.214,11	-3.704,73	54.214,11

Tabela 35 - Movimentos ocorridos nas imparidades das propriedades de investimento

Como podemos verificar, foi revertido o valor da imparidade do imóvel correspondente à operação B do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que o valor realizável líquido apresentado pelo perito avaliador é superior ao contabilizado, não tendo sido necessário proceder-se ao registo contabilístico de nenhuma imparidade dos restantes imóveis pela mesma razão.

Assim, após todos os registos contabilísticos do período, as propriedades de investimento estavam escrituradas de acordo a tabela seguinte:

Handwritten signatures and initials:
 J
 C
 RL
 D

Parcela	Propriedades de Investimento	2017				2016			
		Valor Contabilístico	Depreciação Acumulada	Imparidade Acumulada	Quantia Escriturada	Valor Contabilístico	Depreciação Acumulada	Imparidade Acumulada	Quantia Escriturada
	R. de Miragaia 13,14								
	Fracção A	50.360,55	2.303,22	-	57.061,33	59.360,55	1.409,81	-	57.950,74
	Fracção B	72.032,74	4.043,24	-	67.989,50	72.032,74	2.962,56	-	69.070,18
	Fracção D	120.592,72	4.672,97	-	115.919,75	120.592,72	2.884,08	-	117.728,64
	R. Comércio do Porto 93,97								
	Fracção A	63.348,52	2.454,76	-	60.893,76	63.348,52	1.594,63	-	61.843,89
	Fracção D	121.348,89	4.702,26	-	116.646,63	121.348,89	2.882,03	-	118.466,86
	Quartelão Corpo de Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	-	-	-	-	176.130,00	4.183,08	-	171.946,91
	Fracção H	174.228,97	9.655,96	-	164.573,01	174.228,97	7.039,40	-	167.189,57
	Fracção P	149.364,02	5.787,66	-	143.576,36	149.364,02	3.547,40	-	145.816,62
	Fracção R	243.153,00	9.422,18	-	233.730,82	243.153,00	5.774,93	-	237.978,12
	Quartelão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj.2)	429.043,95	17.932,29	-	411.111,66	429.043,95	12.329,84	54.214,11	362.500,03
	Quartelão Bainharia								
23	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj.11)	248.489,85	10.871,12	-	237.611,73	248.489,85	7.143,88	-	241.336,97
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana 24, 25 e Lg. Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj.8)	589.722,29	24.230,63	-	565,491,55	550.581,91	15.828,66	-	534.733,25
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg. Pena Ventosa, 3 (Operação E2 Pj.7)	244.061,41	1.753,32	-	242.308,09	-	-	-	-
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj.10)	109.063,44	4.771,52	-	104.291,92	109.063,44	3.135,57	-	105.927,87
57/58	Lg. Pena Ventosa 23, 27 e Lg. Pena Ventosa 17, 21 (Operação E2 Pj.8)	377.748,89	2.820,75	-	374.928,14	-	-	-	-
	Quartelão Vila do Anjo								
12/13/14	R. da Bainharia, 103/107 // Vila do Anjo 24 // R. da Bainharia 99/101; e R. da Bainharia 93-97 (Operação G - Pj.12)	789.141,58	5.625,13	-	783.516,45	-	-	-	-
9, 10	Rua da Bainharia, 121/123 e Rua da Bainharia, 117/119 (Operação G - Pj.3)	244.589,92	1.834,42	-	242.755,50	-	-	-	-
	Quartelão dos Pelamos								
4 a 9	Rua dos Pelamos 20; Rua dos Pelamos 22/24; Rua dos Pelamos 26 a 28; Rua dos Pelamos 30/34; Rua dos Pelamos 36, e Rua dos Pelamos 38 (Operação H - Pj.14)	1.013.157,03	7.588,01	-	1.005.569,02	-	-	-	-
	Quartelão Ponta Nova - R. das Flores 150/150								
9	Fracção A	774.627,87	129.763,67	-	644.864,20	774.627,87	118.074,33	-	656.553,54
	Total	5.823.088,64	250.430,31	0,00	5.572.658,33	3.291.339,43	188.680,06	54.214,11	3.048.445,26

Tabela 36 - Quantia escriturada das propriedades de investimento

No decorrer de 2017, foram reconhecidos nos resultados os rendimentos com as rendas destas propriedades, no valor de 165.341,96€, tendo sido 130.528,06€ o valor reconhecido em 2016.

9. 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 acima referido no ponto 3.4.

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, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo.

Em 2017 foram avaliados todos os imóveis propriedade desta Sociedade e concluiu-se que, após uma análise criteriosa das avaliações, o valor realizável líquido era superior ao valor contabilizado pelo que não foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade, bem como se verificou que a Sociedade estava em condições de reverter a imparidade registada no ano anterior. Assim, no final do período, o valor total da rubrica de Inventários era de 4.109.305,89€ conforme a seguir se decompõe:

Inventários	2017			2016		
	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	73.596,82	0,00	73.596,82	231.244,84	0,00	231.244,84
R. Ponte Nova 50/54	0,00	0,00	0,00	157.648,02	0,00	157.648,02
R. Vimara Peres 21/23	73.596,82	0,00	73.596,82	73.596,82	0,00	73.596,82
Quarteirões	4.035.709,07	0,00	4.035.709,07	7.494.117,07	411.675,81	7.082.441,26
Quarteirão Carlos Alberto	208.604,53	0,00	208.604,53	259.830,03	0,00	259.830,03
Quarteirão das Cardosas	0,00	0,00	0,00	991.792,47	397.058,32	594.734,15
Quart. dos Pelames (Alojamento Turístico)	378.734,31	0,00	378.734,31	369.306,13	0,00	369.306,13
Quart. Bainharia (Residência de Estudantes)	1.943.691,83	0,00	1.943.691,83	1.895.501,32	0,00	1.895.501,32
Realojamentos Definitivos Morro da sé	1.504.678,40	0,00	1.504.678,40	3.977.687,12	14.617,49	3.963.069,63
Operação A	481.845,77	0,00	481.845,77	353.314,04	0,00	353.314,04
Operação C	448.279,04	0,00	448.279,04	373.087,65	0,00	373.087,65
Operação D	508.065,11	0,00	508.065,11	486.055,12	0,00	486.055,12
Operação E2	0,00	0,00	0,00	600.175,80	0,00	600.175,80
Operação G	0,00	0,00	0,00	1.101.729,01	13.129,01	1.088.600,00
Operação H	0,00	0,00	0,00	996.837,02	0,00	996.837,02
Operação I	66.488,48	0,00	66.488,48	66.488,48	1.488,48	65.000,00
Total Inventários	4.109.305,89	0,00	4.109.305,89	7.725.361,91	411.675,81	7.313.686,10

Tabela 37 - Inventários 2017 e 2016

Quanto à variação da produção, esta foi decomposta no ano de 2017 e 2016 da seguinte forma:

Handwritten initials and signature: RL, SA

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2017			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	35.417,84	-86.643,34	-51.225,50
Cardosas	0,00	2.473,53	-993.246,00	-990.772,47
Morro da Sé	0,00	294.507,25	-2.696.768,27	-2.402.261,02
Ponte Nova	0,00	0,00	-157.648,02	-157.648,02
Total	0,00	332.398,62	-3.934.305,63	-3.601.907,01

Tabela 38 - Variação da Produção 2017

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2016			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	51.953,77	-81.337,72	-29.383,95
Cardosas	319.031,01	-29,15	-1.971.004,25	-1.652.002,39
Morro da Sé	0,00	324.113,87	0,00	324.113,87
Ponte Nova	0,00	855,00	0,00	855,00
Porto Vivo	0,00	0,00	-18.625,86	-18.625,86
Total	319.031,01	376.893,49	-2.070.967,83	-1.375.043,33

Tabela 39 - Variação da Produção 2016

A rubrica “Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas” não apresentou movimentos em 2017 conforme consta da tabela seguinte:

Movimentos	2017		2016	
	Mercadorias	Mat.-primas, subsidiárias e de consumo	Mercadorias	Mat.-primas, subsidiárias e de consumo
Existências Iniciais	-	-	-	-
Compras	-	-	-	319.031,01
Regularização de Existências	-	-	-	-
Existências finais	-	-	-	-

Tabela 40 - Movimentos CMVMC em 2017 e 2016

Os movimentos registados em 2017 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

- **Quarteirão Carlos Alberto**

No período em análise, foram alienadas as frações E, F, H e I pertencentes à parcela 27, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação celebrado com o Parceiro Privado “Pascoal & Veneza, Lda.” a 20 de fevereiro de 2012. Esta alienação, no valor de 110.728,44€, permitiu, além da obtenção da respetiva

receita, um resultado económico positivo de 24.085,10€, tendo em consideração o nível de custos suportados pela Sociedade com a aquisição das mesmas. Associada a esta venda foram contabilizados os custos da empreitada de reabilitação daquelas frações, bem como o valor das rendas recebidas do arrendatário da parcela 14 que totalizaram 5.467,88€.

- **Quarteirão das Cardosas**

Em 2017, a Sociedade finalizou o processo de intervenção no Quarteirão das Cardosas, através da transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, pelo valor global de 599.337,52€, correspondente a 50% do valor da avaliação atribuído pela Comissão de Peritagem criada para o efeito (composta por três peritos avaliadores, um perito avaliador nomeado pela Porto Vivo, SRU, um perito avaliador nomeado pelo Parceiro Privado e um perito independente nomeado por ambos os peritos). Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 3.149,84€, tendo em consideração que, para efeitos de apuramento das respetivas imparidades no final do exercício 2016, se estimou um custo superior a suportar com o processo de reabilitação das mesmas (foi estimado um custo de reabilitação das frações C e AU no valor de 996.395,84€, sendo que o mesmo totalizou o montante de 993.246€), conforme a tabela seguinte:

Ano	Total de frações vendidas / permutadas	Total de custos (1)	Imparidade (2)	Contrapartida recebida pela Porto Vivo, SRU (3)	Resultado da venda (3-1+2)
2017	2	993.246,00	397.058,32	599.337,52	3.149,84
2016	1	1.971.004,25	720.607,79	1.370.000,00	119.603,54

Tabela 41 - Resultado das vendas no quarteirão das Cardosas em 2017 e 2016

Os gastos afetos à variação da produção deste quarteirão resultam de despesas de assessoria jurídica dos processos de expropriação das parcelas 36 e 37, associados a prejuízos que os proprietários alegam ter sofrido nos seus imóveis e condições de habitabilidade em consequência e no decurso das obras no interior do Quarteirão, (cujos custos previstos são de cerca de 147.000€), que serão da responsabilidade exclusiva do Parceiro Privado nos termos contratualmente estipulados.

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

- **Morro da Sé**

Os gastos com maior impacto nesta rúbrica foram os relacionados com a execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, com empreitadas de reabilitação, projetos de engenharia, ramais de eletricidade e saneamento, ligação à rede de eletricidade, demolições, obras de impermeabilização, coordenação e segurança na obra, bem como despesas com honorários jurídicos e contencioso e notariado relacionados com o processo de judicial em curso referente a reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames.

O valor dos abatimentos reflete a transferência de Produtos e Trabalhos em Curso das frações/imóveis das Operações E2, G e H do Morro da Sé para a rubrica de Propriedades de Investimento, e, no caso da fração D do projeto 13, da Operação G, a transferência para Trabalhos Acabados e Intermédios. De notar que esta última fração foi entregue à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Vela do Anjo, através de escritura realizada no mês de agosto.

- **Quarteirão Ponte Nova**

Foi vendido em 2017 o prédio sito na Rua Ponte Nova 50/54, cujo valor de venda, 525.000€, além de permitir um encaixe financeiro significativo, traduziu-se na obtenção de um resultado positivo de aproximadamente 367.000€.

Salienta-se ainda que, à semelhança dos anos anteriores, não foram imputados os custos financeiros à variação de produção por dificuldade de repartição dos respetivos gastos por prédio.

10. IMPARIDADE DE ATIVOS

10.1 Clientes

À semelhança do ano anterior, não foram registadas imparidades de clientes, uma vez que os valores pendentes em 31 de dezembro eram todos de recebimento previsível a curto prazo.

10.2 Outros créditos a receber

Atendendo ao princípio contabilístico da prudência, foi deliberado pelo Conselho de Administração desta Sociedade proceder-se ao registo contabilístico da perda por imparidade no valor de 59.467,92€ relativa à assunção de custos referentes a IMT's dos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada.

10.3 Inventários

Tal como já explicado anteriormente, para o cálculo das imparidades foram efetuadas avaliações por perito externo independente aos imóveis integrantes nos diversos quarteirões registados da rubrica de inventários.

No Quarteirão das Cardosas, tendo em consideração a venda das últimas frações deste empreendimento (C e AU), foi anulado o valor total das imparidades contabilizadas. Assim, no final de 2017 não existem perdas por imparidade contabilizadas neste quarteirão conforme a tabela seguinte:

Quarteirão das Cardosas	Saldo inicial	Aumento	Reversão	Saldo Final
Perdas por imparidade 2017	397.058,32	-	397.058,32	-
Perdas por imparidade 2016	1.222.953,69	-	825.895,37	397.058,32

Tabela 42 - Movimentos ocorridos nas perdas por imparidade no Quarteirão das Cardosas

Quanto aos restantes quarteirões, após uma análise criteriosa das avaliações efetuadas ao nível do quarteirão em geral, concluiu-se que não existiam casos em que o valor realizável líquido era inferior ao valor contabilizado pelo que não foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade.

10.4 Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no ponto 8, para os imóveis registados nesta rubrica também foi efetuada avaliação por perito externo independente, tendo sido anulado o valor da imparidade relativa ao imóvel que constitui a operação B do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, que o valor realizável líquido apresentado pelo perito avaliador é superior ao valor contabilizado. Analisados os restantes imóveis registados nesta rubrica, não houve também lugar a contabilização de qualquer imparidade pois o valor realizável líquido era superior ao valor contabilizado.

Assim, durante o período o movimento ocorrido expressa-se da seguinte forma:

Propriedades de Investimento	Saldo inicial	Aumento	Reversão	Saldo Final
Perdas por imparidade 2017	54.214,11	-	54.214,11	-
Perdas por imparidade 2016	3.704,73	54.214,11	3.704,73	54.214,11

Tabela 43 - Movimento ocorrido nas perdas por imparidade nas Propriedades de Investimento

11. RÉDITO E OUTROS RENDIMENTOS

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2017 e 2016 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2017		2016	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Venda de bens	1.280.065,96	39,32%	1.517.500,00	67,19%
Prestação de serviços	1.652.122,64	50,75%	332.417,13	14,72%
Outros Rendimentos e Ganhos	311.937,43	9,58%	406.929,31	18,02%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	11.018,58	0,34%	1.524,47	0,07%
Totais	3.255.144,61	100,00%	2.258.370,91	100,00%

Tabela 44 - Réditos reconhecidos

12. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES:

O valor de 444.957€ contabilizado em provisões manteve-se inalterado em 2017. Este valor refere-se às petições iniciais das ações judiciais instauradas por três colaboradores e respetivos encargos da entidade, caso sejam considerados em última instância procedentes os respetivos processos judiciais, não obstante de já se conhecer as respetivas sentenças favoráveis à Porto Vivo SRU proferidas em 1ª instância.

Importa ainda referir que, não obstante estar em curso um processo judicial de reversão das Parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames para os antigos proprietários, a Porto Vivo, SRU deverá ser ressarcida do valor pago por aqueles imóveis, não estando ainda definido este valor, razão pela qual não se procedeu a qualquer registo contabilístico.

13. SUBSÍDIOS DO GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO:

A Sociedade contabilizou no período em análise os seguintes valores nesta rúbrica:

Subsídios	2017	2016
Subsídios do Estado e outros	5.102,86	11.556,06
Subsídios de estágio do IEFP	5.102,86	11.556,06
Subsídios de outras entidades	405,70	13.399,90
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé	0,00	4.335,59
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Exo Mouzinho/Flores	0,00	5.768,41
Pedidos de reembolso de despesas suportadas no âmbito do projeto "CSI Europe: City Sustainable Investment in Europe – Making financial instruments work for cities"	0,00	3.295,90
Pedidos de reembolso de despesas ao URBACT III no âmbito da operação "2nd Chance – Waking up the sleeping Giants"	405,70	0,00
Totals	5.508,56	24.955,96

Tabela 45 - Subsídios de Governo e Apoios do Governo

Handwritten initials and marks: a signature-like mark at the top, a circled '2' in the middle, and a circled '12L' below it, with a scribble at the bottom.

14. EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO:

Foi contabilizado neste período o valor de 9,97€ relativo a diferenças de câmbio desfavoráveis.

Em 2017 não foram realizadas viagens a Inglaterra para reuniões de trabalho relativas a novos projetos, no entanto estão previstas reuniões para o ano de 2018, razão pela qual se mantêm em caixa no final do período 244,20€.

15. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO:

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

16. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO:

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 49.673,69€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2017	2016
Tributações autónomas	1.975,50	5.447,41
Derrama	10.024,21	0,00
Coleta	41.501,69	0,00
Adicional IMI	-3.827,71	0,00
Totais	49.673,69	5.447,41

Tabela 46 - Estimativa de imposto

Tal como se pode verificar na tabela acima, a Sociedade beneficia da dedução ao imposto a pagar em sede de IRC, no valor de 3.827,71€ relativa à aplicação do artigo 135º-J do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, uma vez que obteve rendimentos gerados por imóveis sobre os quais se pagou o imposto Adicional ao IMI.

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos. Não foram reconhecidos ativos diferidos por ser incerta a sua recuperação futura.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

17.1 Clientes e outros créditos a receber

A conta de Clientes apresenta um saldo de 10.190,89€ (36.975,96€ em 2016) 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.

A conta “Outros créditos a receber” inclui o seguinte:

Outros créditos a receber	2017	2016
Devedores por acréscimos de rendimentos	22.003,49	21.815,59
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	22.003,49	21.815,59
Outros devedores	73.556,30	73.925,32
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-59.467,92	0,00
TOTAL	36.091,87	95.740,91

Tabela 47 - Outros créditos a receber

Quanto aos outros acréscimos de rendimentos, estes resultam maioritariamente do reconhecimento como rendimento das participações do QREN que estavam previstas ser recebidas em 2017, no entanto não se chegaram a concretizar, estando a Porto Vivo, SRU a reunir todas as condições entretanto solicitadas por aquela entidade para que possam ser recebidas em 2018. Estas participações dizem respeito às seguintes operações:

[Handwritten signature]
RL
[Handwritten mark]

- "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética" no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- "Plano de Comunicação" inserida no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2;

A conta de outros devedores traduz essencialmente as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, pagas pela Sociedade e ainda não reembolsadas, bem como o valor a receber dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, "Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund" e "Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portofolio Imobiliário", relativo a despesas e indemnizações suportadas pela Sociedade após a celebração da escritura de transmissão de propriedade das parcelas celebrada em 11/05/2015.

Tal como já mencionado no ponto 10.2, foi contabilizado uma perda por imparidade no valor de 59.467,92€ relativa à assunção de custos referentes a IMT's dos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada.

17.2 Fornecedores e outras dívidas a pagar

A conta de fornecedores registou uma diminuição face ao ano anterior, apresentando em 31 de dezembro de 2017 o valor de 100.000€ conforme tabela seguinte:

Descrição	2017	2016
Parcela 6 de Carlos Alberto - Permuta	100.000,00	100.000,00
Parcela 10 da Viela do Anjo - Escritura de Permuta (transmissão em direito de propriedade plena de fracção futura)	-	45.000,00
Total	100.000,00 €	145.000,00 €

Tabela 48 - Fornecedores

A diminuição apresentada nesta rubrica resulta da realização da escritura de transmissão de propriedade para a antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo, tal como já mencionado no ponto 9.

Quanto à rubrica de outras dívidas a pagar estava distribuída no final do período da seguinte forma:

Outras dívidas a pagar	2017	2016
Credores por acréscimos de gastos	147.879,72	141.796,32
Remunerações a liquidar	126.605,50	128.963,91
Juros a liquidar	1.922,10	2.011,20
Outros credores por acréscimos de gastos	19.352,12	10.821,21
Outros credores	128.753,31	103.725,29
TOTAL	276.633,03	245.521,61

Tabela 49 - Outras dívidas a pagar

O valor da rubrica de Outros Credores diz respeito essencialmente a valores de retenções, a título de garantia, a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do “Programa de Realojamento Definitivo” pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, bem como a fornecedores de serviços de estrutura (montantes a liquidar no prazo médio de 30 dias ou conforme contratualizado). De realçar ainda que para aquele valor contribui também o valor dos juros que serão restituídos ao Estado para fazer face ao cumprimento do princípio da unidade de tesouraria, proveniente de juros recebidos em 2015 de Contas de Depósito a Prazo e à Ordem da Banca Comercial.

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2017 foi no valor de 126.605,50€ (128.963,91€ em 2016), apurados de acordo com a legislação em vigor.

Foram ainda contabilizados na rubrica de Outras Dívidas a Pagar os juros de financiamento relativos a 2017 que apenas se vencerão no próximo período.

17.3 Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2017 não há 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 2014 a 2017 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

RL



Na sequência da inspeção levada a cabo pela Inspeção-Geral de Finanças em 2015 e consequente decisão do Conselho de Administração de retificar os processamentos dos vencimentos em questão, bem como proceder às respetivas regularizações contributivas e fiscais, importa salientar que no ano de 2017 a Sociedade foi notificada do diferimento a Reclamação Graciosa apresentada à Autoridade Tributária, tendo sido restituído o montante de 3.908,85€ pago em excesso, referente a retenções de IRS e Sobretaxa.

Nos termos do artigo 88º o 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.

17.4 Capital social e Acionistas

O Capital Social é representado por 6.000 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 1.000,00 € cada.

O Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana, I.P. detém 60% do Capital Social e o Município do Porto 40%.

Em 2017, foi efetuada transferência bancária por parte do Município do Porto no valor de 228.521,80€, relativa à cobertura de prejuízos (parte operacional) do ano de 2016, enquanto o Acionista IHRU procedeu à transferência do valor de 342.782,71€. Foi ainda recebido do IHRU, em maio de 2017, o valor pendente relativo à cobertura de prejuízos do ano de 2015, no montante de 170.918,52€.

Em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 30 de março de 2017, os Acionistas deliberaram por unanimidade transferir para a conta Resultados Transitados o Resultado Líquido negativo de 2016, no montante de 738.458,77€, bem como, deliberaram em dezembro de 2017 proceder à reposição do resultado operacional negativo (antes de gastos de financiamento e impostos) no montante de 571.304,51€, conforme consta na Demonstração

de Resultados por Naturezas, mantendo-se a diferença entre aqueles dois valores na conta Resultados Transitados.

18. GASTOS COM PESSOAL

No final do período de 2017 e 2016, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme a Tabela 50.

Encontram-se ao serviço da empresa 3 Administradores (um Executivo e dois não executivos), 24 colaboradores com vínculo laboral (21 efetivos e 3 requisitados). No ano de 2017 ocorreu a saída, por cessação por mútuo acordo, do Diretor do Gabinete Jurídico que se encontrava em cedência de interesse público ao serviço desta Sociedade. A Sociedade viu ainda reduzido o seu quadro de pessoal por motivo de falecimento de um outro colaborador que estava igualmente cedido pelo Município do Porto.

Em março de 2017 os Senhores Acionistas desta Sociedade deliberaram a exoneração do Presidente do Conselho de Administração em funções, Sr. Eng. Álvaro Santos, tendo sido nomeado, na mesma data, para ocupar aquele cargo o Sr. Eng. José Carlos Nascimento. A totalidade dos vencimentos auferidos no ano de 2017 por ambos os Presidentes foi de 94.354,52€. Importa ainda referir que, na sequência da referida exoneração, foi paga uma indemnização no valor de 39.344,33€. Os restantes membros que constituem o Conselho de Administração não são remunerados.

Quantia dos gastos reconhecidos no período	2017		2016	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	741.328,85	76,32%	780.825,22	80,39%
Indemnizações	39.344,33	4,05%	0,00	0,00%
Encargos sobre remunerações	177.951,84	18,32%	179.036,36	18,43%
Seguros de acidentes de trabalho	6.259,84	0,64%	6.441,39	0,66%
Formações	2.265,08	0,23%	484,43	0,05%
Outros	4.253,23	0,44%	4.471,06	0,46%
Totais	971.403,17	100,00%	971.258,46	100,00%

Tabela 50 - Distribuição dos gastos com pessoal

[Handwritten signature]
122
[Handwritten mark]

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2017, à semelhança do ano de 2016.

19. PARTES RELACIONADAS

As entidades que participam na sociedade são as mencionadas na nota 17.4 acima, ou seja, o Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana, I.P. que detém 60% do Capital Social e o Município do Porto que detém 40%.

Do Acionista IHRU a Sociedade recebeu em 2017 os valores de 170.918,52€ e de 342.782,71€ relativos à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2015 e 2016, respetivamente.

Em 2017, foi recebida uma transferência no mês de dezembro no montante de 228.521,80€, relativo à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2016, correspondente à participação social do Município do Porto.

De mencionar ainda que foram pagos ao Município do Porto os seguintes valores:

- 32.043,24€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 14.045,96€ relativos essencialmente a obras coercivas em prédios do Morro da Sé;
- 1.733,38€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé.

20. OUTRAS INFORMAÇÕES

20.1 Fornecimentos e serviços

A conta de fornecimentos e serviços externos apresentava-se distribuída da seguinte forma:

DESCRIÇÃO	2017		2016	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos	390.258,71	50,17%	402.312,12	52,06%
Serviços Especializados	186.675,61	24,00%	182.628,60	23,63%
Materiais	9.707,55	1,25%	9.666,68	1,25%
Energia e Fluidos	14.084,05	1,81%	15.219,15	1,97%
Deslocações, Estadas e Transportes	14.496,42	1,86%	13.054,71	1,69%
Serviços Diversos	162.655,54	20,91%	149.928,07	19,40%
TOTAL	777.877,88	100,00%	772.809,33	100%

Tabela 51 - Fornecimentos e serviços externos

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

- os subcontratos dizem respeito a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes à operação Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- em serviços especializados foram contabilizadas avenças de apoio jurídico e contabilístico, trabalhos de publicidade, honorários de peritos avaliadores, e outros prestadores de serviços que dão apoio em toda a atividade operacional da empresa;
- 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, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos expropriativos.

20.2 Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava no final do período a seguinte decomposição:

Diferimentos	2017	2016
Gastos a reconhecer (Ativo)	59.053,33	62.044,90
Seguros	22.892,27	23.339,45
Outros gastos a reconhecer	36.161,06	38.705,45
Rendimentos a reconhecer (Passivo)	15.827,40	7.075,59
Rendas	15.827,40	7.075,59

Tabela 52 - Diferimentos

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2017 relativas a gastos de 2018, bem como às comissões de gestão de 2018 da conta corrente e da conta reabilitação do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2017.

Em contrapartida, o valor contabilizado em rendimentos a reconhecer refere-se a rendas cobradas em 2017, mas que se referem a rendimentos de 2018 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

20.3 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 para o período de garantia contratual, nos termos do preceituado no código dos contratos públicos.

21. AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS CONTAS

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (02.03.2018).

A Administração



O Contabilista Certificado



ps
or
PL
~~PL~~

EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 2017

[Handwritten initials and signatures]

1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente prestada, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final de 2017 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2017”, aprovado pelo Conselho de Administração a 22 de julho de 2016, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

a. Resultado Líquido Previsto a 22 de Julho de 2016

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2017 estimava-se que no final do exercício a Sociedade registasse um resultado positivo de 1.220.723,91€, conforme apresentado na respetiva página 73 e sintetizado na tabela seguinte. Ora, tendo em consideração que o resultado líquido efetivo se cifrou em 592.858,84€, verifica-se, assim, uma deterioração do resultado em aproximadamente 627.800,00€, justificado, principalmente, pelo facto de não se ter concretizado a contrapartida financeira orçamentada de 2M€ a receber dos Acionistas no âmbito do Contrato-Programa celebrado, dada a recusa do visto do Tribunal de Contas referente ao Contrato de Transmissão de Ações do IHRU para o Município do Porto.

Contudo, tal como referido anteriormente, a Sociedade, pela primeira vez desde da sua constituição, obteve um resultado positivo, no final de 2017, correspondendo a um acréscimo de 1.331.317,61€ quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Ora, não obstante a Sociedade verificar, de facto, um resultado positivo expressivo, tendo em consideração a cobrança de uma taxa de licenciamento significativa, importa referir outras operações que se verificaram neste período, e que não estavam previstas, ou que, apesar de estimadas, não se realizaram, dado o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- O facto de não estarem reunidas as condições necessárias para a contratação a termo dos dois trabalhadores a integrar o Núcleo de Estudos e Cooperação e o Gabinete Jurídico (conforme exposto na página 53 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017), contribuiu, assim, para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado. Não obstante, devido à exoneração do Presidente do Conselho de Administração a 30 de março de 2017 e correspondente pagamento de indemnização no montante dos vencimentos, que o mesmo iria auferir até 31 de dezembro de 2017, implicou um aumento dos gastos com pessoal, ficando ainda assim abaixo do orçamentado para 2017 e idêntico ao valor executado na rubrica “Remunerações e Encargos com Pessoal” em 2016;
- A venda de apenas uma fração pertencente ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, e a não obtenção de uma receita aproximada de 158.900€, conforme previsto nas páginas 64 e 65 do Plano de Atividades e Orçamento;
- A não celebração de contratos de realojamento definitivo com agregados que se encontram atualmente a residir temporariamente em frações cedidas pela DomusSocial, E.M, no âmbito do protocolo celebrado, e o não recebimento das respetivas rendas, de acordo com o estimado e exposto na página 67 do respetivo Plano de Atividades e Orçamento;
- A celebração de trinta e oito contratos de arrendamento associados à ocupação de frações reabilitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, e o recebimento de uma renda mensal após julho de 10.374,14€, contrariamente ao orçamentado, cuja previsão apontava apenas para 1.932,93€/mensais após o mês de outubro, conforme apresentado nas páginas 67 e 68 daquele Plano;
- A não efetivação da transferência do Município do Porto e do IHRU do valor de 1M€, no âmbito estipulado no Contrato-Programa celebrado a 5 de outubro de 2015, e melhor descrita nas páginas 62 e 63 do Plano de Atividades e Orçamento de 2017, com significativo impacto económico e financeiro;
- A não celebração do Contrato de Parceria referente à criação e exploração dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no

Handwritten initials

Morro da Sé e o conseqüente não recebimento da contrapartida financeira prevista, no valor de 660.000€, de acordo com o apresentado nas páginas 68 e 75 do Plano de Atividades e Orçamento;

Handwritten initials

- A alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova, cuja operação estava prevista ser realizada ainda no exercício de 2016, de acordo com o exposto na página 50 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, com a obtenção de uma receita de 525.000€ e o apuramento de um resultado positivo aproximado de 367.000€.
- A transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, com o recebimento de uma receita aproximada de 599.400€, operação esta estimada para o exercício de 2016, conforme exposto nas páginas mencionadas no ponto anterior.
- O pagamento do Adicional de IMI, que provocou um aumento, face ao previsto, da rubrica impostos, contida nos Gastos de Estrutura.

De realçar que a alteração do modelo de financiamento da Sociedade, através de participações financeiras por parte dos Acionistas, e não de reposição de prejuízos (conforme se tem verificado até ao presente exercício), além de não representar, um acréscimo significativo de transferências para a Sociedade por parte dos Acionistas, permitiria uma melhor concretização das metas estabelecidas, bem como uma adequada avaliação dos resultados obtidos.

	2016	2017				Variação 2017/2016	
	Executado (A)	Previsto (B)	Executado (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	189.808	535.166	229.714	-305.452	-57%	39.816	21%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	101.759	50.184	93.781	43.587	87%	-7.978	-8%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	19.240	35.690	8.352	-27.338	-77%	-10.889	-57%
Remunerações e Encargos Sociais	971.258	1.057.470	971.403	-86.067	-8%	145	0%
Impostos (I. Selo, IMI, Imposto do Período)	31.545	27.999	84.049	56.049	200%	52.503	165%
Outros Gastos	4.890	5.527	9.203	3.676	67%	4.313	88%
Depreciação e Amortização	63.169	125.349	77.411	-47.938	-38%	14.242	23%
Outro Ativo Não Corrente	10.901	10.869	10.377	-492	-5%	-524	-5%
Frações (Rua das Flores - C. Guarda, Miragaia, PRD - Morro Sé)	52.268	114.479	67.034	-47.445	-41%	14.786	28%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	22.884	22.338	21.030	-1.308	-6%	-1.854	-8%
Total dos Gastos Estrutura	1.404.644	1.859.723	1.494.942	-364.781	-20%	90.298	6%
Rendimentos							
Comparticipações com Espaço	5.000	-	-	-	-	5.000	-
Comparticipações com Comunicação e Publicidade	20.000	-	-	-	-	20.000	-
Licenciamentos	320.544	230.000	1.637.067	1.407.067	612%	1.316.523	411%
Trabalhos para a própria empresa	-	5.531.447	2.616.469	-2.914.979	-53%	2.616.469	-
Subsídios à Exploração	24.958	236.295	5.509	-230.786	-98%	-19.447	-78%
Outros Rendimentos e Ganhos	137.541	95.010	37.411	-57.599	-61%	-100.130	-73%
Juros e Rendimentos Financeiros	1.524	-	6.096	6.096	-	4.572	300%
Contrato Programa Acionistas	-	2.000.000	-	-2.000.000	-100%	-	-
Total dos Rendimentos	509.565	8.092.753	4.302.551	-3.790.201	-47%	3.792.986	744%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	-272.517	5.531.447	2.585.963	-2.945.484	-53%	2.858.480	-1049%
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	427.107	1.854.179	419.877	-1.434.302	-77%	-7.230	-2%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	319.031	36.000	-	-36.000	-100%	-319.031	-100%
Gastos Financeiros	140.920	240.494	134.675	-105.819	-44%	-6.244	-4%
Rendimentos							
Vendas	1.608.377	337.849	1.375.320	1.037.470	307%	-233.057	-14%
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	-3.107	-	3.350	3.350	-	6.457	208%
Rendas Realojamentos Definitivos	17.620	53.956	67.335	13.379	25%	49.715	282%
Renda Prédio Rua das Flores	46.940	31.960	47.203	15.243	48%	263	1%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comércio Porto)	65.443	52.943	50.285	-2.657	-5%	-15.158	-23%
Compartida Parceiro Privado (Morro Sé)	-	660.000	-	-660.000	-100%	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	4.922	4.922	-	4.922	-
Total da Reabilitação	-848.216	993.965	-993.864	-1.987.829	-200%	-145.648	17%
Variação da Produção	-1.375.043	-3.981.340	-3.901.907	358.433	-9%	-2.226.864	162%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	693.447	-57.000	393.293	450.293	-795%	-280.154	-42%
Resultado Líquido	-738.459	1.220.724	592.559	-627.865	-51%	1.331.318	-180%

Tabela 53: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado (22.07.2016) e Apurado

3. Execução Orçamental

a. Despesas

As despesas pagas no total de 2.450.405,17€, representam a execução de cerca 49% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2017”, com principal destaque para o peso dos encargos financeiros e impostos pagos, tendo em consideração a liquidação de IVA no âmbito da cobrança de taxas de licenciamento e a consequente entrega ao Estado, montante este que, apesar de ser reconhecido inicialmente como uma receita, é igualmente considerado como uma despesa.

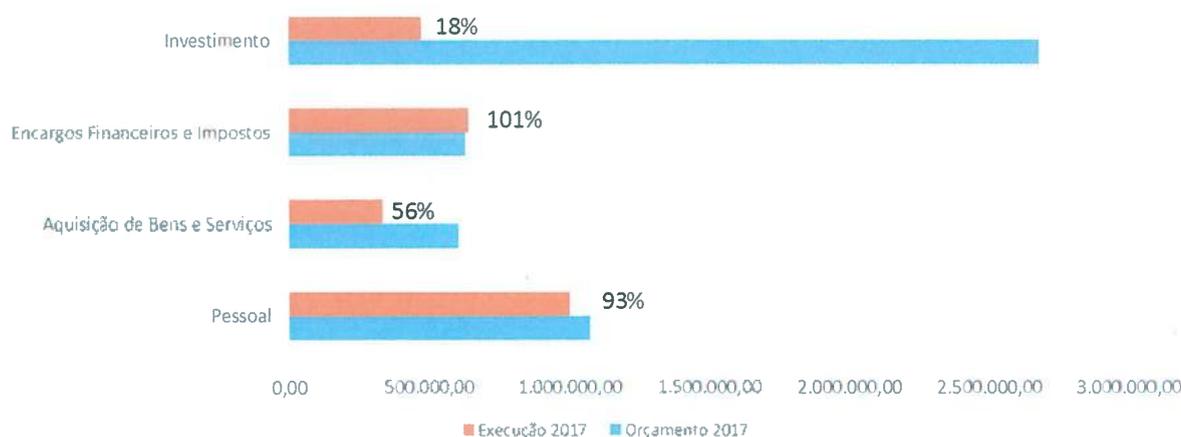


Gráfico 12: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga³⁰

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto, com principal destaque para o referente ao nível de investimento. De relevar que estava previsto o início da execução das empreitadas de reabilitação das operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como o pagamento de indemnizações aos antigos proprietários de parcelas pertencentes ao Quarteirão D. João I no âmbito dos processos judiciais em curso, conforme estipulado nas páginas 60 e 61 do Plano de Atividades e Orçamento, operações estas que não se verificaram.

³⁰ Na rubrica referente à aquisição de bens e serviços estão incluídas as despesas suportadas no âmbito da execução dos projetos comunitários e, por esse motivo, financiadas pelos respetivos fundos.

Adicionalmente, importa referir que, dado o nível de cativação efetuado às despesas com pessoal, 59.839€, e com a aquisição de bens e serviços, 100.288€, o grau de execução deste tipo de despesas não poderia ultrapassar os 94% e 84%, respetivamente. Contudo, devido ao pagamento da indemnização no âmbito da exoneração do Presidente do Conselho de Administração, a Sociedade teve que proceder a um reforço da rubrica de pessoal, através de um crédito especial, tendo em consideração o aumento das receitas próprias obtidas face ao estimado.

b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 4.529.048,27€, verifica-se, no final 2017, uma execução do orçamento de cerca 87%, por força do acréscimo da cobrança de taxas de licenciamento e da alienação de frações/prédios, permitindo, de facto, um grau de execução da rubrica de “Outras Receitas” e “Vendas” de 542,11% e 224,43%, respetivamente.

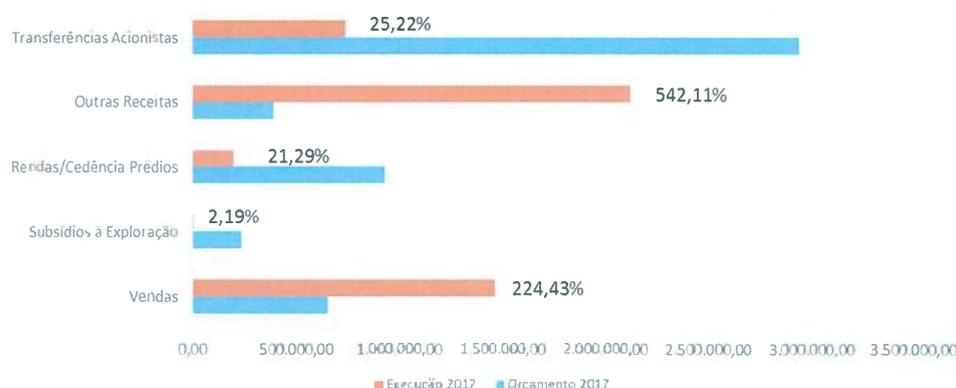


Gráfico 13: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida³¹

Por outro lado, todas as restantes rubricas apresentam uma execução inferior à estimada. De facto, para 2017, estava previsto o recebimento da reposição de prejuízos de 2015, no que respeita à sua componente operacional, pelo Acionista IHRU, no valor de 943.416,49€, bem

³¹ Na rubrica referente a outras receitas estão incluídas principalmente as provenientes dos processos de licenciamento, bem como as resultantes da celebração de acordos e protocolos. Na rubrica associada a rendas/cedência de prédios está considerada a contrapartida orçamentada a receber do novo parceiro privado no âmbito da criação do empreendimento “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé.

como o recebimento da comparticipação anual de 2M€ dos Acionistas, no âmbito do estipulado no Contrato-Programa celebrado entre os mesmos. No entanto, se por um lado o IHRU procedeu à reposição daqueles prejuízos, e quase na sua totalidade, ainda no exercício de 2016, sendo transferido apenas o valor de €170.918,52, em 2017, por outro lado, perante a possibilidade da municipalização da Porto Vivo, SRU no curto prazo, e a respetiva entrada em vigor do referido Contrato-Programa, prevê-se que a comparticipação anual de 2M€ possa ter efeitos no exercício de 2018.

Mais se destaca, que as contrapartidas financeiras a receber de Parceiros Privados no âmbito da celebração de contratos de parceria, encontram-se em fase de análise a definição do modelo de recuperação do investimento efetuado com a aquisição das parcelas pertencentes aos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé, pelo que o encaixe previsto e associado à mesma, no valor de 660.000€ (acrescido de IVA), conforme apresentado nas páginas 68 e 69 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, não se verificou neste exercício.

De notar que a Sociedade encontra-se atualmente em litígio com a antiga proprietária das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, parcelas estas integrantes do empreendimento referente à “Unidade de Alojamento Turístico”, e cuja sentença do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto datada de 7 de abril de 2017, reconhece àquelas proprietárias “...o direito à reversão da propriedade dos prédios...”, pelo que esta decisão a manter-se em instâncias superiores, implicará a entrega das parcelas às mesmas.

c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do período em análise, um excedente orçamental no valor de 2.079.222,14€, na medida em que as receitas cobradas (4.529.048,27€) foram superiores às despesas pagas (2.450.405,17€).

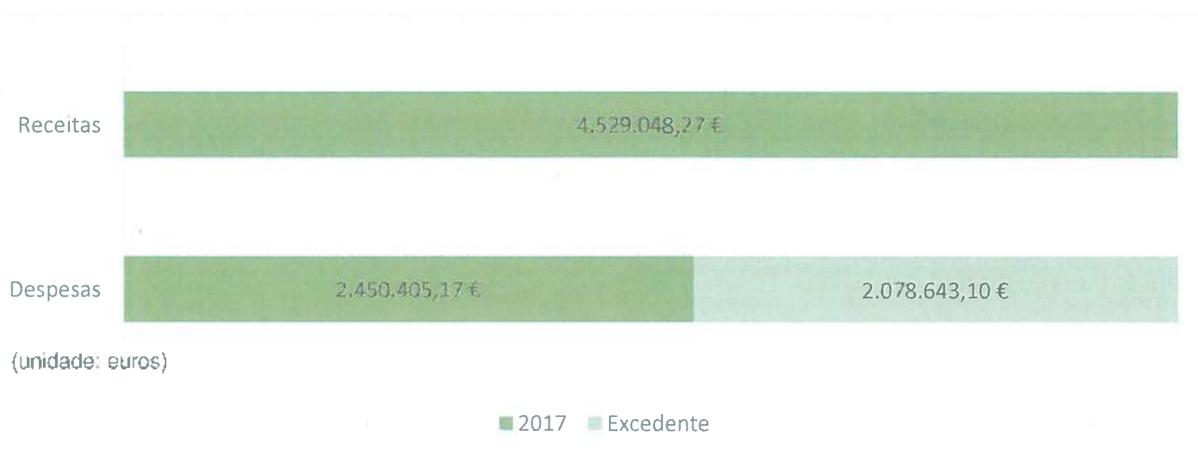


Gráfico 14: Receitas, Despesas e Excedente

Deste modo, no final 2017 as “disponibilidades financeiras” da Sociedade contabilizam o valor de 7.422.953,50€, para as quais contribuem as componentes “saldos de 2017”, acrescidos dos “fundos alheios” e “saldos transitados de 2016”, apresentadas na figura seguinte.



Figura 14: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais³²

³² O valor positivo associado a fundos alheios representa a diferença entre verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: retenções na fonte efetuadas pelos trabalhadores) e verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outra entidade (ex: retenções prediais no âmbito de processos de arrendamento).

De notar que as “disponibilidades financeiras” contabilizadas no valor de 7.422.953,50€, não incluem a diferença de 28.905,59€, verificada na figura acima, que é justificada pelo facto do descoberto autorizado ter sido transferido no final do ano da rubrica de Disponibilidades Financeiras para a rubrica de Empréstimos Obtidos.

Conforme apresentado no ponto 3.2.5 “Caixa e Depósitos Bancários”, no total de 7.422.953,50€, o valor de 2.512.655,12€ está associado a verbas por utilizar do Desembolso do IHRU/BEI, acrescidas da recuperação do investimento já efetuado, e o valor de 4.910.298,38€ representa fundos destinados ao funcionamento corrente da Sociedade e ao processo de reabilitação urbana dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé).

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

[Handwritten initials]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO 2017

Handwritten initials and signatures:
K
R
RL
A

I. Missão, Objetivos e Políticas

1. Missão e valores que orientam a empresa.

A missão da Porto Vivo, SRU passa por promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo, SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

A Porto Vivo, SRU tem como visão a constituição do centro da cidade do Porto como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

Para desenvolver a sua atividade, de forma eficaz e eficiente, a Porto Vivo, SRU determina as suas prioridades, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, regendo-se por valores organizacionais como o progresso e a sustentabilidade, o orgulho e a identidade, a responsabilidade e a transparência, a tradição e o património e a ousadia e a ambição.

2. Políticas e linhas de ação desencadeadas no âmbito da estratégia definida:

a) Objetivos e resultados definidos pelos Acionistas relativos ao desenvolvimento da atividade empresarial a alcançar em cada ano e triénio, em especial os económicos e financeiros:

Conforme expresso nos Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 19 de agosto de 2014, a Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de

24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e o Município do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foram definidos os seguintes principais objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015-2019):

- Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período;
- Implementação de um novo organograma da empresa, adequado à nova estratégia de reabilitação e aos objetivos de captação de investidores, bem como de maximização de oportunidades de financiamento comunitário;
- Promover a dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto e, designadamente, orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais de que dispõe.

Os objetivos estratégicos para 2017, segundo o Plano de Atividades e Orçamento 2017 da Porto Vivo, SRU, aprovado em Conselho de Administração em 22 de Julho de 2016, apresentam-se resumidos de seguida:

- Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa e Centro Histórico do Porto, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, através das seguintes ações:
 - i. Reabilitação da ARU do Centro Histórico do Porto e execução da respetiva ORU;
 - ii. Reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado;
 - iii. Prioridade à reabilitação simples.
- Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto, através das tarefas infracitadas, elaborando a estratégia de intervenção e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre

[Handwritten initials and signatures]

proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos.

- i. Apoio e incentivo aos proprietários particulares;
- ii. Atração de investimento;
- iii. Mobilização de parceiros institucionais;
- iv. Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional;
- v. Cooperação com as instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa e Centro Histórico do Porto, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores.

b) Grau de cumprimento dos mesmos e justificação dos desvios verificados:

Relativamente ao grau de cumprimento dos objetivos estratégicos de 2017, importa destacar o seguinte:

- Não obstante a suspensão da eficácia do Contrato-Programa, tendo em consideração o facto do mesmo estar dependente do visto do Tribunal de Contas referido anteriormente, e, por este motivo, a Porto Vivo, SRU não ter recebido o valor de 2M€ por parte dos Acionistas nem contabilizado resultados líquidos positivos, durante 2015 procedeu-se à amortização do financiamento bancário em 4,8M€, contribuindo-se, assim, para a criação das condições necessárias para se assegurar o reequilíbrio económico-financeiro nos próximos exercícios. Em fevereiro de 2016 a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas;
 - o Foi dinamizada a reabilitação e reconversão do património degradado, nomeadamente:
 - o Foram emitidos 119 alvarás de obra e 60 alvarás de utilização, entre janeiro e dezembro de 2017;
 - o Foi desenvolvido o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo que as operações A, B, E1, E2, F, G e H foram concluídas e já estão ocupadas em parte, ora através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ora através de concursos para arrendamento. Quanto à Operação C, ainda decorrem as empreitadas de

reabilitação, estando a sua conclusão prevista para o 1º semestre de 2018. Assim sendo, estão apenas por iniciar as obras das operações D e I.

- o Ainda no âmbito desta intervenção há a realçar que, em 2017, a Porto Vivo, SRU através de concurso para arrendamento de 39 frações, das quais 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo, rececionou 1738 candidaturas, efetuadas por 178 candidatos, devido a ser possível apresentar mais do que uma candidatura por pessoa. No dia 16 de Junho, na presença dos Senhores Ministro do Ambiente e Presidente da Câmara Municipal do Porto, foram entregues as chaves das diversas frações arrendadas.
- o Deu-se continuidade à participação no Projeto "2nd Chance" no âmbito da aprovação da candidatura ao programa URBACT III.
- o Prosseguiu-se com a ação de "Monitorização", no âmbito do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, e desenvolveu-se a Gestão de Área Urbana, bem como a ação da Loja de Reabilitação Urbana;
- o Foi desenvolvida a parceria no projeto "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites", realizada pela CM Porto.

Face ao aprovado em sede de Plano de Atividades e Orçamento 2017, verificou-se uma diminuição do resultado líquido previsto em cerca 627.800,00€, associada, essencialmente, ao facto de, contrariamente ao previsto, não ter sido realizada a transferência por parte dos Acionistas do valor anual de 2M€ (a título de Outros Rendimentos), no âmbito do Contrato-Programa celebrado, tendo em consideração o facto de o Tribunal de Contas ter recusado o visto referente à transmissão de ações do IHRU para o Município do Porto.

Não obstante, a sociedade, em 2017, obteve um resultado positivo de cerca de 592.800,00€, situação que se verifica pela primeira vez desde a constituição da Sociedade. Tal evolução é justificada, principalmente, por:

- o Cobrança da taxa do processo de licenciamento da operação de loteamento de prédios pertencentes à Unidade de Intervenção do Quarteirão D. João I, no

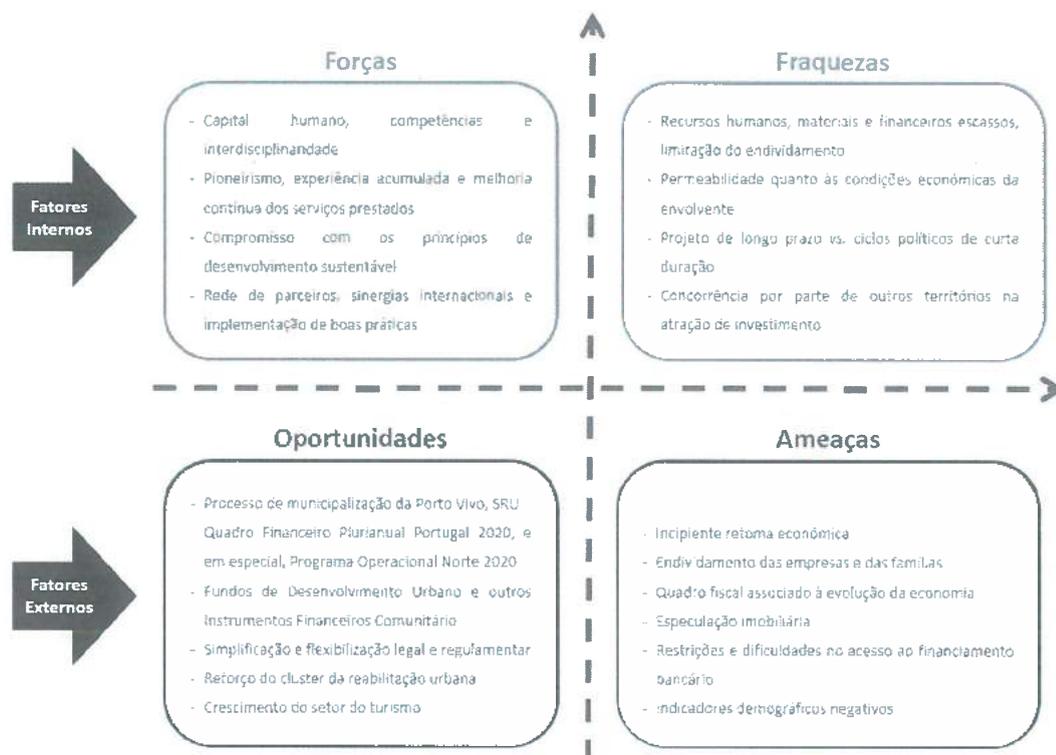
valor aproximado de 1,57M€³³, montante este que corresponde a cerca de 30% do total das receitas orçamentadas para o presente ano (5.152.605,65€). (conforme apresentado na página 49 do Plano de Atividades e Orçamento 2017).

- A alienação do prédio sito na Rua Ponte Nova, cuja operação estava prevista ser realizada ainda no exercício de 2016, de acordo com o exposto na página 50 do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, com a obtenção de uma receita de 525.000€ e o apuramento de um resultado positivo aproximado de 367.000€.
- A não celebração do Contrato de Parceria referente à criação e exploração dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé e o consequente não recebimento da contrapartida financeira prevista, no valor de 660.000€, de acordo com o apresentado nas páginas 68 e 75 do Plano de Atividades e Orçamento;

3. Indicação dos fatores chave de que dependem os resultados da empresa.

No Plano de Atividades e Orçamento de 2017 (cf., pp. 24), conforme se sintetiza seguidamente, é apresentada uma análise SWOT que permite determinar o posicionamento estratégico da Porto Vivo, SRU, considerando-se portanto os fatores chave que influenciam a sua atividade e determinam o seu resultado.

³³ Total que inclui o Imposto de Valor Acrescentado cobrado (23%).



Fonte: Plano de Atividades e Orçamento de 2017 (pp. 24)

Figura 15: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2017

Importa assim destacar, no plano das oportunidades, a importância da disponibilidade de fundos comunitários para a reabilitação e revitalização urbana, por via do Portugal 2020 e do Programa Operacional Norte 2020, bem como dos instrumentos financeiros de tipo reembolsável, bem como as condições macroeconómicas do país, que, são favoráveis e beneficiam a atração de investimento para a economia, potenciando o reforço da atividade de reabilitação urbana.

Efetivamente, no campo das ameaças, alertava-se para a fragilidade da retoma económica e o impacto do quadro fiscal no desempenho das empresas, no consumo privado e na própria atração de investimento produtivo.

- Contudo, a flexibilização legal e regulamentar associada à confiança conferida pelo quadro programático e fiscal de reabilitação do Centro Histórico do Porto, considerando a Operação de Reabilitação Urbana conduzida na Área de Reabilitação

Urbana do Centro Histórico do Porto, permitia prever um resultado muito positivo na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, tendo-se em conta aliás o desempenho e dinamismo do setor do turismo, em particular.

4. Atuação em conformidade com as orientações definidas pelos ministérios sectoriais, designadamente as relativas à política sectorial a prosseguir, às orientações específicas a cada empresa, aos objetivos a alcançar no exercício da atividade operacional e ao nível de serviço público a prestar pela empresa.

A atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, de promoção e dinamização da regeneração urbana na sua área de intervenção, e em virtude das características específicas deste território, vai de encontro aos objetivos traçados na Estratégia Nacional para a Habitação (2015), na Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 (2015), e no Compromisso para o Crescimento Verde (2015), bem como se enquadra na Estratégia Europa 2020 e nos objetivos contidos no Acordo de Parceria 2014-2020 – Portugal 2020, nomeadamente, em matéria de desenvolvimento sustentável, dinamização da atividade económica, emprego, inclusão social e energia.

No exercício de 2017, a Sociedade cumpriu com as orientações definidas no “Memorando de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinado a 8 de maio de 2014.

Em linha com o Memorando de Entendimento, o Conselho de Administração aprovou o documento “Porto Vivo 2020 - Plano de Atividades e Orçamento Quinquenal” e o “Plano de Contenção e Sustentabilidade Financeira”

II. Estrutura de Capital

1. Estrutura de capital.

O capital social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, em 31 de dezembro de 2017, cabendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto

da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações ao Município do Porto, no valor de 2.400.000€, correspondentes a 2.400 ações, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em fevereiro de 2016 a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, celebrado em 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, passando assim a deter 100% do capital social da Porto Vivo, SRU condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

2. Limitações à titularidade e/ou transmissibilidade das ações.

Estatutariamente não existem.

3. Acordos parassociais.

Existe um acordo parassocial, que prevê que o IHRU (na altura INH) aceitava reduzir a sua participação social para menos de 50% no prazo de 3 anos. Acontece que este acordo foi outorgado em Outubro de 2004, logo o prazo de 3 anos acabou em outubro de 2007.

III. Participações Sociais e Obrigações Detidas

1. Identificação das pessoas singulares (órgãos sociais) e/ou coletivas (empresa) que, direta ou indiretamente, são titulares de participações qualificadas noutras entidades, com indicação detalhada da percentagem de capital e de votos.

A Sociedade não detém qualquer participação social em qualquer empresa.

2. Aquisição e alienação de participações sociais, bem como da participação em quaisquer entidades de natureza associativa ou fundacional.

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da Agência de Energia do Porto, procurando-se, assim, e em todo o momento, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, desde logo, no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008.

No 3º trimestre de 2017, a Porto Vivo, SRU, na qualidade de associada, participou na Assembleia Geral da ADDICT, onde foram aprovadas as Contas de 2016 e nomeados dois novos representantes para a Direção, um dos quais, o Arq.to Paulo de Queiroz Valença em representação desta Sociedade. Foi ainda proposta uma estratégia para reativar e dinamizar a Associação através do reforço de um Fundo Social, por parte dos associados, tendo em vista superar dificuldades de passivo e de tesouraria. Porém, a falta de adesão a este projeto que fora aprovado em Assembleia Geral, fez impossibilitar a prossecução dos objetivos da ADDICT, o que levou à demissão de todos os membros da Direção e assim também da Porto Vivo, SRU.

3. Indicação do número de ações e obrigações detidas por membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Não aplicável.

4. Informação sobre a existência de relações de natureza comercial entre os titulares de participações e a sociedade.

As entidades que participam na sociedade são o Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana, I.P. que detém 60% do Capital Social e o Município do Porto que detém 40%.

Do Acionista IHRU a Sociedade recebeu em 2017 os valores de 170.918,52€ e de 342.782,71€ relativos à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2015 e 2016, respetivamente.

Em 2017, foi recebida uma transferência no mês de dezembro no montante de 228.521,80€, relativo à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2016, correspondente à participação social do Município do Porto.

De mencionar ainda que foram pagos ao Município do Porto os seguintes valores:

- 32.043,24€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);

[Handwritten signatures and initials]

- 14.045,96€ relativos essencialmente a obras coercivas em prédios do Morro da Sé;
- 1.733,38€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé.

IV. Órgãos Sociais e Comissões

A. Mesa da Assembleia Geral

1. Composição da mesa da assembleia geral.

De acordo com o previsto no art.º 10.º dos Estatutos, a Mesa da Assembleia Geral é composta por um Presidente e um Secretário. O Presidente é substituído, nas suas faltas e impedimentos pelo Secretário.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Remuneração Anual	
			Fixada (€) ⁽¹⁾	Bruto (€)
2014 - 2017	Presidente	Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso	630,60 €	<i>Prescindiú</i>
2014-2017	Secretária	Vera Lúcia Ladeira Rodrigues	315,30 €	<i>Prescindiú</i>

Legenda: (1) - Valor da senha de presença fixada;

Tabela 54: Composição da Mesa da Assembleia Geral

O estatuto remuneratório dos membros dos Órgãos Sociais foi fixado em Deliberação Unânime dos Acionistas (N.º 23, de 9 de junho de 2014), indexando-o à Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/12, de 14 de fevereiro, que determina os vencimentos dos gestores públicos das empresas do Grupo C.

Assim, o valor a auferir pelo Presidente da Mesa, a título de senhas de presenças, por reunião, corresponde ao montante equivalente a 15% do vencimento base dos Administradores Delegados com funções executivas, sendo 7,5% do mesmo valor das senhas de presença a auferir pelo Secretário da Mesa.

No ano de 2017, quer o Presidente, quer a Secretária da Mesa, abdicaram dos valores a que teriam direito, não recebendo por isso qualquer importância.

2. Identificação das deliberações Acionistas que, por imposição estatutária, só podem ser tomadas com maioria qualificada, para além das legalmente previstas, e indicação dessas maiorias.

O art.º 12.º n.º 2 dos Estatutos da Sociedade refere que, qualquer proposta que implique endividamento adicional, não previsto no Plano de Atividades aprovado, exige o acordo expresso dos dois Acionistas da Sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

De acordo com o previsto na alínea d) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, é à Assembleia Geral que compete eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes órgãos. No entanto, a alínea a) do n.º 2 do art.º 11.º refere que o Conselho de Administração integra um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto, ou seja, em ambas situações terá que haver unanimidade.

B. Administração e Supervisão

1. Identificação do modelo de governo adotado.

A Porto Vivo, SRU assume um modelo de governo societário que assegura a efetiva separação entre as funções de administração executiva e as funções de fiscalização, tal como previsto no n.º 1 do art.º 30º do DL 133/2013 de 3 de outubro.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o modelo de governo conforme explicitado no art.º 7.º dos Estatutos, no qual são Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho de Administração;
- c) Fiscal Único.

Handwritten marks: a signature at the top, the letters 'RL' in the middle, and a circled mark at the bottom.

2. Indicação das regras estatutárias sobre procedimentos aplicáveis à nomeação e substituição dos membros do Conselho de Administração.

O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos Órgãos da Porto Vivo, SRU têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

O art.º 11º dos Estatutos refere que a Administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não Executivos.

O Conselho de Administração integra:

- a) Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento do território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- b) Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- c) Um Vogal não executivo proposto pela Câmara Municipal do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

3. Composição do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração é composto por 3 membros: 1 Presidente e 2 Vogais.

O mandato dos membros do Conselho de Administração tem a duração de 4 anos, podendo ser renovado.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação legal da atual nomeação	Nº de Mandatos	Observações
2017	Presidente	José Carlos Baptista do Nascimento e Silva	Deliberação da AG, Ata n.º 44 de 30/03/2017	1	Nomeado em 30/03/2017
2014-2017	Vogal	Rui Ramos Loza	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	2	
2015 - 2017	Vogal	Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz	Despacho do IHRU n.º 701605 de 09/06/2017	1	
2014-2017	Presidente	Álvaro Manuel Reis Santos	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	1	Exonerado em 30/03/2017
2015 - 2017	Vogal	Ana Maria Machado Ribeiro	Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	1	
2014 - 2015	Vogal	Luísa Maria Rodrigues Gonçalves Lima Aparício	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014 Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	2	

Tabela 55: Composição do Conselho de Administração

4. Distinção dos membros executivos e não executivos do Conselho de Administração.

O art.º 11.º dos Estatutos refere que a administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não executivos.

O Conselho de Administração integra:

- Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento do território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- Um Vogal não executivo proposto pela Câmara Municipal do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

5. Elementos curriculares relevantes de cada um dos membros do Conselho de Administração.

Presidente do Conselho de Administração: José Carlos Baptista do Nascimento e Silva

Data de Nascimento: 07 de setembro de 1959

Habilitações Académicas:

- Doutoramento na Universidade do Minho em Tecnologias e Sistemas de Informação com a tese “A virtualização da gestão de Sistemas de Informação: impactos na sua organização e nos seus recursos humanos” (1999 - 2003);
- Mestre em Informática de Gestão pela Universidade Católica (1993 - 1995);
- Licenciado em Engenharia Eletrotécnica pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (1977 - 1982).

Atividade Profissional:

- Professor Auxiliar no Departamento de Sistemas de Informação – Universidade do Minho (1998 – 2017);
- Adjunto para Tecnologias e Sistemas de Informação do Ministro da Saúde – Ministério da Saúde (2015 – 2016);
- Vogal do Conselho de Administração – SPMS – Serviços Partilhados do Ministério da Saúde. E.P.E., Lisboa (2010 – 2011);
- Assessor para as Tecnologias e Sistema de Informação do Secretário de Estado da Saúde - Ministério da Saúde (2008 – 2010);
- Subdiretor Geral de Arquivos – IANTT – Instituto Arquivos Nacionais (2006 – 2007);
- Diretor Comercial – TV Cabo Porto (1996 – 1997);
- Sales Representative – Oracle Portugal (1994 – 1996);
- Engenheiro de Sistemas e Comunicações – Digital Equipment Portugal (1990 – 1994);
- Engenheiro de Sistemas – Sonae Indústria (1989 – 1990);
- Engenheiro de Sistemas e Telecomunicações – Banco Borges e Irmão (1986-1989);
- Engenheiro de Telecomunicações – Centro de Estudos de Telecomunicações (atualmente PT Inovação), Aveiro (1982 – 1986);
- Oficial da Marinha (Reserva Naval) – Marinha Portuguesa (1983 – 1985).

Vogal Não Executivo: Rui Ramos Loza

Data de Nascimento: 21 de Fevereiro de 1949

- Arquiteto, licenciado pela ESBAL (Escola Superior de Belas Artes de Lisboa) em 1977, iniciou a atividade profissional como arquiteto do GAT (Gabinete de Apoio Técnico) de Lamego, onde trabalhou até 1981.
- Transferiu-se para a, então, CCRN (Comissão de Coordenação da Região do Norte) onde trabalhou 10 anos (de 1981 a 1990) nas áreas do Ordenamento do Território e do Ambiente.
- Foi docente no curso de arquitetura da ESAP (Escola Superior Artística do Porto), em acumulação, nos anos de 1984 a 1988
- Foi durante 13 anos (de 1990 a 2003) Diretor do CRUARB (Projeto Municipal para a Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto) onde desenvolveu atividade na área da Reabilitação Urbana tendo sido coordenador da elaboração do processo de candidatura do Centro Histórico do Porto à inclusão na Lista do Património Mundial da UNESCO.
- Foi professor convidado da Universidade de Aveiro, desde 1988 até 2010, no curso de Planeamento Regional e Urbano.
- Terminou em 2002 o 2º ano do curso de doutoramento em problemas da arquitetura, da Universidade de Valladolid, Espanha, tendo obtido o grau de investigador.
- É autor de numerosos planos e projetos de arquitetura e de urbanismo e de um grande número de artigos, comunicações e conferências sobre Arquitetura, Planeamento, Reabilitação Urbana e Património.
- É autor de dezenas de artigos, comunicações e conferências sobre cidade, arquitetura e reabilitação urbana.
- Coordenou a equipa que elaborou, em 2008, o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.
- Foi vice-presidente da Direção da ADDICT - Agência para o Desenvolvimento do Cluster das Indústrias Criativas do Norte de Portugal em representação da Porto Vivo, SRU, entre 2008 e 2011.
- Foi Diretor da Delegação do Porto do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) entre 2009 e 2012 em comissão de serviço, e, no mesmo período, administrador da Porto Vivo – SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense.

- Foi, em 2012 representante de Portugal no comité de peritos da UNECE (United Nations Economic Committee for Europe) sobre habitação sustentável, saudável e económica.
- Foi coordenador e professor no curso de especialização em reabilitação urbana/patrimonial da Universidade Católica Portuguesa em 2012.
- Aposentado da Função Pública, tendo exercido as funções de técnico superior na CCDR-N (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional - Norte) até 1 de Maio de 2014.
- Vereador com Pelouro do Urbanismo e Vice – Presidente do Município do Porto (2017)
- É presentemente Administrador, não executivo, da Porto Vivo – SRU.

Vogal Não Executivo: Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz

Data de Nascimento: 31 de Julho de 1974

Habilitações Académicas:

- Mestre em Direito – Área de Ciências Jurídico – Criminais (2004);
- Pós – Graduação em Direito - Área de Ciências Jurídico – Criminais (1999);
- Licenciatura em Direito (1997);

Atividade Profissional:

- Diretora da Direção de Gestão do Norte, do Instituto de Habitação Reabilitação Urbana, desde 19 de Junho de 2017;
- Administradora da “Viseu Novo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, SA”, desde 16 de novembro de 2017;
- Administradora da “Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA”, desde 19 de junho de 2017;
- Técnica Superior – Câmara Municipal de Aveiro (2001 – até o presente);
- Assistente convidada – ESTGA – Universidade de Aveiro (2016 – até o presente);

Handwritten initials/signatures:
ZC
RL
SA

- Professora Adjunta – ISCIA – Instituto Superior Ciências da Informação e da Administração (1998 – 2014);
- Diretora do Serviço de Gestão de Recursos Humanos – Centro de Serviços Comuns da Administração da Universidade de Coimbra (2011 – 2015);
- Diretora do Departamento Administrativo e Financeiro – Câmara Municipal de Águeda (2009 - 2010);
- Chefe de Divisão da Polícia Municipal – Câmara Municipal de Aveiro (2005-2009);
- Coordenadora de Divisão da Polícia Municipal – Câmara Municipal de Aveiro (2005);

6. Declaração de cada um dos membros do órgão de administração ao órgão de administração e ao órgão de fiscalização, bem como ao IGF, de quaisquer participações patrimoniais que detenham na empresa, assim como quaisquer relações que mantenham com os seus fornecedores, clientes, instituições financeiras ou quaisquer outros parceiros de negócio, suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Declarações dos Administradores em anexo.

7. Identificação de relações familiares, profissionais ou comerciais, habituais e significativas, dos membros do Conselho de Administração com Acionistas a quem seja imputável participação qualificada superior a 2% dos direitos de voto.

Não aplicável.

8. Organograma da Porto Vivo, SRU.

Assembleia Geral:

De acordo com o previsto no art.º 9.º dos Estatutos, compete à Assembleia Geral:

- a) Deliberar sobre o relatório de gestão e contas do exercício;
- b) Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;
- c) Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- d) Eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes Órgãos;

- e) Deliberar sobre propostas de alterações dos Estatutos;
- f) Deliberar sobre as remunerações dos membros dos Órgãos Sociais;
- g) Definir os princípios gerais a que devem obedecer os atos a que se refere o n.º 3 do art.º 5.º e autorizar a realização dos mesmos;
- h) Deliberar sobre qualquer outro assunto para que tenha sido convocada.

Conselho de Administração:

As competências do Conselho de Administração estão definidas no art.º 12.º dos Estatutos, e incluem a gestão de atividades da Sociedade e a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objeto social, nos termos dos Estatutos da Sociedade e dentro dos limites que lhe sejam assinalados pela lei aplicável, pelo contrato de Sociedade e pelas deliberações da Assembleia Geral.

Fiscal Único:

Além das competências constantes da lei aplicável, cabe especialmente ao Fiscal Único emitir parecer acerca do Orçamento, do Balanço e das Contas anuais.

O **Organograma da Sociedade** é o seguinte:

Handwritten initials and signatures in the top right corner, including 'RL' and a signature.

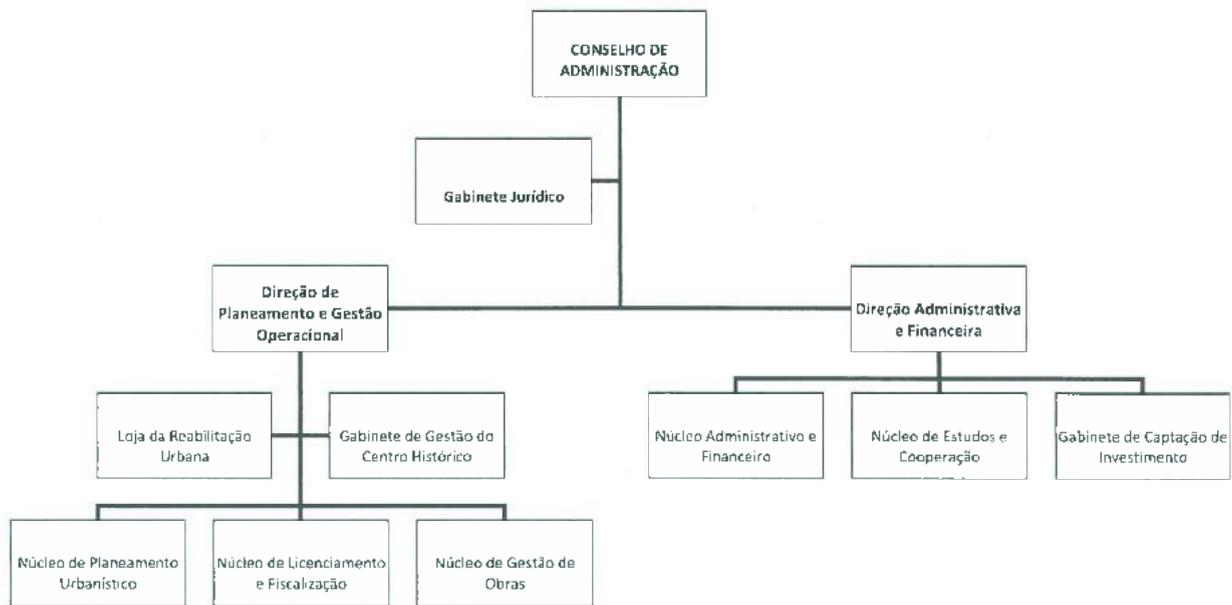


Figura 16: Organograma da Porto Vivo, SRU

9. Funcionamento do Conselho de Administração:

a) Número de reuniões realizadas e grau de assiduidade de cada membro às reuniões realizadas;

De acordo com o previsto no art.º 15.º dos Estatutos:

1. O Conselho de Administração reúne ordinariamente pelo menos uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme exista ou não delegação da gestão corrente, nos termos do art.º 12.º.
2. O Conselho de Administração pode deliberar validamente quando estiver presente a maioria dos seus membros, sendo as respetivas deliberações tomadas por maioria de votos dos membros presentes ou representados, dispondo o Presidente, em caso de empate na votação, de voto de qualidade.
3. Os membros do Conselho de Administração podem fazer-se representar nas reuniões por outro administrador, mediante carta dirigida ao Presidente.
4. Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas pré-estabelecidas ou as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do Conselho de Administração, com a

indicação do local, dia e hora, ou ainda as reuniões convocadas com a antecedência de, pelo menos, cinco dias.

Durante o ano de 2017 o Conselho de Administração realizou 30 reuniões nas seguintes datas:

Data das Reuniões	Atas	Presenças
27/jan/17	Nº 1024	100%
08/fev/17	Nº 1025	100%
20/fev/17	Nº 1026	100%
20/fev/17	Nº 1027	100%
03/mar/17	Nº 1028	100%
10/mar/17	Nº 1029	100%
24/mar/17	Nº 1030	100%
31/mar/17	Nº 1031	100%
03/abr/17	Nº 1032	100%
07/abr/17	Nº 1033	100%
13/abr/17	Nº 1034	100%
21/abr/17	Nº 1035	100%
28/abr/17	Nº 1036	100%
05/mai/17	Nº 1037	100%
18/mai/17	Nº 1038	100%
02/jun/17	Nº 1039	100%
09/jun/17	Nº 1040	100%
23/jun/17	Nº 1041	100%
29/jun/17	Nº 1042	100%
12/jul/17	Nº 1043	100%
25/jul/17	Nº 1044	100%
11/ago/17	Nº 1045	100%
11/ago/17	Nº 1046	100%
18/ago/17	Nº 1047	100%
20/set/17	Nº 1048	100%
02/out/17	Nº 1049	100%
24/out/17	Nº 1050	100%
22/nov/17	Nº 1051	100%
06/dez/17	Nº 1052	100%
15/dez/17	Nº 1053	100%

Tabela 56 - Reuniões Realizadas pelo Conselho de Administração em 2017

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas:

Vogais não executivos do Conselho de Administração:

- Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz: Diretora da Direção de

Gestão do Norte, do Instituto de Habitação Reabilitação Urbana, desde 19 de Junho de 2017; Administradora da “Viseu Novo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, S.A.”, desde 16 de novembro de 2017; Assistente convidada – ESTGA – Universidade de Aveiro (2016 – até o presente);

- Rui Loza: Exercício exclusivo na Porto Vivo, SRU como representante do Município do Porto, de acordo com o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 11.º dos Estatutos e art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não obstante do exercício, em 2017, como Vereador e Vice - Presidente do Município do Porto, sem funções executivas.

c) Órgãos da sociedade competentes para realizar a avaliação de desempenho dos administradores executivos e critérios pré-determinados para a avaliação de desempenho dos mesmos.

Não existe nenhum órgão para avaliar o desempenho do Administrador Executivo.

d) Comissões existentes no órgão de administração.

Não existem comissões.

C. Fiscalização

1. Composição.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o seguinte modelo de governo.

Conselho de Administração e Conselho Fiscal (Fiscal Único)

O art.º 7.º dos Estatutos refere que são órgãos da Porto Vivo, SRU:

- a) A assembleia geral;
- b) O conselho de administração;

c) O fiscal único.

O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos órgãos da Porto Vivo, SRU, têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros, em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

2. Identificação, consoante aplicável, dos membros do Conselho Fiscal, da Comissão de Auditoria, do Conselho Geral e de Supervisão ou da Comissão para as Matérias Financeiras que se considerem independentes, nos termos do art.º 414.º, n.º 5 do Código das Sociedades Comerciais (CSC).

António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas atua como Fiscal Único da Porto Vivo, SRU desde 9 de junho de 2014, inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com n.º 20161396, representada por um efetivo e um suplente, respetivamente, o seu Administrador, Sr. Dr. António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179) e Sra. Dra. Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto, Revisor Oficial de Contas n.º 1259.

3. Elementos curriculares dos membros do Conselho Fiscal.

Fiscal Único: António Monteiro de Magalhães

Habilitações Literárias: Licenciatura em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto, em 1969

Experiência Profissional:

- Revisor Oficial de Contas, Membro do Conselho Fiscal ou Fiscal Único desde 1974. Atualmente Revisor, executor ou orientador em várias Sociedades Comerciais, Cooperativas, Agrícolas, Fundações, Instituições Financeiras e outras;
- Sócio e Administrador da Sociedade “António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas” desde a sua constituição em 1989;
- Membro do Conselho Fiscal das sociedades: Montepio Holding, SGPS, S.A., Montepio Investimento S.A. e Cin - Corporação Industrial do Norte, S.A.;

[Handwritten signature]
RL
[Handwritten signature]

- Presidente do Conselho Fiscal da Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 2012/2014;
- Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2006/2008 e 2009/2011;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2000/2002 e 2003/2005;
- Vice-Presidente do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1998/2000;
- Secretário do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1995/1997;
- Membro do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1993/1995;
- Membro efetivo da Comissão de Normalização Contabilística em representação da Associação Comercial do Porto, desde 1999 até 2009.

4. Caracterização do funcionamento do Conselho Fiscal:

a) Número de reuniões realizadas e respetivo grau de assiduidade por parte de cada membro;

Não aplicável.

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas, dentro e fora do grupo, e outras atividades relevantes exercidas pelos membros daqueles órgãos no decurso do exercício;

Não aplicável.

c) Procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos de contratação de serviços adicionais ao auditor externo;

Não aplicável.

d) Outras funções dos órgãos de fiscalização e, se aplicável, da Comissão para as Matérias Financeiras.

Não aplicável.

D. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Não aplicável.

E. Auditor Externo

1. Identificação do auditor externo.

Embora o art.º 45º do Decreto-Lei 133/2013 determine que a informação financeira anual deva ser submetida a uma auditoria externa realizada por uma SROC registada na CMVM, a Porto Vivo, SRU apenas submete a sua informação financeira à SROC António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas, na qualidade de órgão social da sociedade.

2. Política e periodicidade da rotação do auditor externo.

Não aplicável.

3. Identificação de trabalhos, distintos dos de auditoria, realizados pelo auditor externo para a sociedade e/ou para sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio.

Não aplicável.

4. Indicação do montante da remuneração anual paga.

Não aplicável.

[Handwritten initials and signature]

V. Organização Interna

A. Estatutos e Comunicações

1. Regras aplicáveis à alteração dos Estatutos da sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Meios e política de comunicação de irregularidades ocorridas na sociedade.

A Sociedade está submetida à atividade inspetiva da IGF e Tribunal de Contas, para além da atividade fiscalizadora permanente do Revisor Oficial de Contas.

3. Políticas antifraude adotadas e identificação de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção de fraude organizacional.

Os serviços públicos são estruturas em que se verificam riscos de gestão, de todo o tipo, incluindo riscos de corrupção e infrações conexas, sendo que a corrupção constitui-se como um obstáculo ao normal funcionamento das instituições.

O controlo interno é uma componente essencial da gestão do risco, funcionando como salvaguarda da retidão da tomada de decisões, uma vez que previne e permite detetar situações anómalas.

A Porto Vivo, SRU, consciente de que a corrupção e os riscos conexos são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos, conforme consta do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, aprovado em reunião do Conselho de Administração (cf., Ata n.º 1016, de 17 de agosto de 2016).

Os riscos a ter em conta são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;

- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa;
- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;
- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;
- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;

Jon
RL
A

- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros;
- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo.
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam quer que a avaliação dos trabalhadores seja leva levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes;
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;
- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;

- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção e armazenagem de bens e produtos;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;
- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

As políticas preventivas e de antifraude, que surgem como forma de “combate” aos riscos possíveis são:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes;
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicitação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento;
- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;

- A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
- A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
- A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;
- A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
- No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento.
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades.

- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Disponibilização, em local visível e acessível o público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;
- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização de formulários – tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento.
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação;
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço;
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

1. Sistema de controlo interno (SCI).

A Porto Vivo, SRU dispõe de um sistema de controlo interno (SCI) compatível com a dimensão e complexidade da empresa, de modo a proteger os investimentos e os seus ativos.

São órgãos da Porto Vivo, SRU a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal

Handwritten signatures and initials: J.C., R.L., and a stylized signature.

Único. A estes competem as seguintes tarefas, entre outras, devidamente segmentadas no que se refere ao controlo interno e gestão de riscos:

- Deliberar sobre o relatório de gestão e contas do exercício, sobre a proposta de aplicação de resultados, sobre propostas de alterações dos Estatutos, sobre as remunerações dos membros dos órgãos sociais e sobre qualquer outro assunto pertinente;
- Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- Eleger os titulares de órgãos sociais (designando também o Presidente de cada um destes órgãos);
- Gerir as atividades da sociedade e assegurar a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objetivo social;
- Emitir pareceres acerca do orçamento, do balanço e das contas anuais.

Anualmente é elaborado o Plano de Atividades e Orçamento, cuja execução é objetivo de relatórios trimestrais e relatório anual, analisados pelo Conselho de Administração.

Além do Presidente, o Conselho de Administração é composto por dois administradores não executivos que acompanham e avaliam continuamente a gestão da empresa.

A função da Administração é supervisionada pelas Tutelas, cabendo a fiscalização das contas dos exercícios ao Fiscal Único.

O controlo financeiro da empresa está submetido à jurisdição e controlo do Tribunal de Contas e da IGF – Inspeção-Geral de Finanças, e beneficia igualmente do acompanhamento permanente da 3ª Delegação da Direção-Geral do Orçamento.

A empresa dispõe de uma Estratégia Empresarial Integrada, em concreto, o Masterplan (2005), e de processos, políticas e procedimentos definidos pelo Conselho de Administração, para garantir a disponibilidade de informação financeira e de gestão fiável, o mais completa possível, um desempenho eficiente e rentável da atividade, e o respeito de todas as leis e regulamentos aplicáveis.

Os contratos públicos e os projetos com financiamento europeu são também alvo de auditoria por parte das respetivas Autoridades de Gestão.

Os Estatutos da Porto Vivo, SRU são alterados de acordo com o Código das Sociedades Comerciais e aprovados em Assembleia Geral, tal como consta na alínea e) do n.º 1 do Art.º 9.º dos Estatutos da empresa. De acordo com o previsto no n.º 4 do art.º 9.º dos Estatutos, o

Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Pessoas, órgãos e/ou comissões responsáveis pela auditoria interna e/ou pela implementação de sistema de gestão e controlo de risco.

No organograma organizacional [de 2014] da Porto Vivo, SRU constam as funções atribuídas às diversas direções, entre as quais as referentes a atividades de controlo interno, que de forma integrada e com reporte ao Conselho de Administração, compõem o sistema de controlo interno em vigor na empresa.

De acordo com o referido documento, compete ao Gabinete Jurídico da Porto Vivo, SRU, as seguintes funções:

- Assegurar os serviços jurídicos de apoio à Administração e aos diversos serviços da Porto Vivo, SRU, nomeadamente em matéria de representação judicial, assessoria jurídica e solicitadoria;
- Análise e estudo de toda a legislação que conforma a atividade da Sociedade, quer no âmbito do Direito Administrativo, quer no âmbito do Direito Civil, Laboral e Fiscal, e com especial destaque para o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana;
- Análise e definição dos procedimentos legais inerentes a todo o processo de reabilitação urbana;
- Assegurar a implementação dos instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana e de execução das políticas urbanísticas em que a Porto Vivo, SRU está legalmente investida ou que lhe foram delegadas pelo Município.

Cabe à Direção Administrativa e Financeira, cuja Diretora é a Dra. Vera Ladeira, a coordenação e orientação das funções dos elementos que a integram, assegurando:

- A gestão administrativa, financeira e orçamental, a gestão fiscal e contabilística, bem como recursos humanos, os sistemas de informação, a manutenção e a logística, assegurando a preparação e elaboração de relatórios informativos de apoio à decisão interna e de comunicação com agentes externos;
- A gestão do processo de captação de financiamento e investimento ao nível nacional e internacional.

Constituem funções da Direção de Planeamento e Gestão Operacional, cujo Diretor é o Arq. Paulo Valença:

- Reportar à Administração e estabelecer a ligação à estrutura técnica dependente;
- Interagir sistematicamente com a Direção Jurídica e com a Direção Administrativa e Financeira;
- Coordenar as atividades desenvolvidas pelos Núcleos de Planeamento Urbanístico, de Licenciamento e Fiscalização e de Execução de Obras, pelo Gabinete do Centro Histórico e pela LRU;
- Participar nas candidaturas a promover no âmbito do período de programação financeira comunitária 2014/2020 ou decorrentes de outros instrumentos de apoio à execução de projetos integrados ou de apoio específico à reabilitação urbana;
- Manter a gestão operacional dos Programas de Acção e Operações que se enquadram no período de programação financeira comunitária 2007/2013;
- Coordenar a criação de parcerias de investimento e de procedimentos para aquisição de edifícios.

3. Plano estratégico e de política de risco da sociedade.

A política de risco da Sociedade está objetivada no Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas da organização, onde é possível perceber quais os riscos e consequentes políticas adotadas que são considerados no exercício da atividade da empresa.

Tal como descrito anteriormente, na alínea 3) do ponto A no capítulo V, a Porto Vivo, SRU consciente de que a corrupção e os riscos conexos são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos.

Os riscos identificados no Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;
- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa;

- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;
- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;
- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;
- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros;



- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo;
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam quer que a avaliação dos trabalhadores seja leva levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes;
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;
- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;
- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção e armazenagem de bens e produtos;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;

- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

No mesmo Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, as políticas preventivas e de antifraude identificadas são:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes;
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento;
- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;
 - A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
 - A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
 - A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;



RL



- A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
- No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento;
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades;
- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Disponibilização, em local visível e acessível o público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;

- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização de formulários – tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento;
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação;
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço;
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

4. Explicitação das relações de dependência hierárquica e/ou funcional face a outros órgãos ou comissões da sociedade.

Como referido anteriormente, na alínea 2 deste ponto B, a gestão de riscos está implementada e incorporada na organização de uma forma transversal, sendo o organograma organizacional o seguinte:

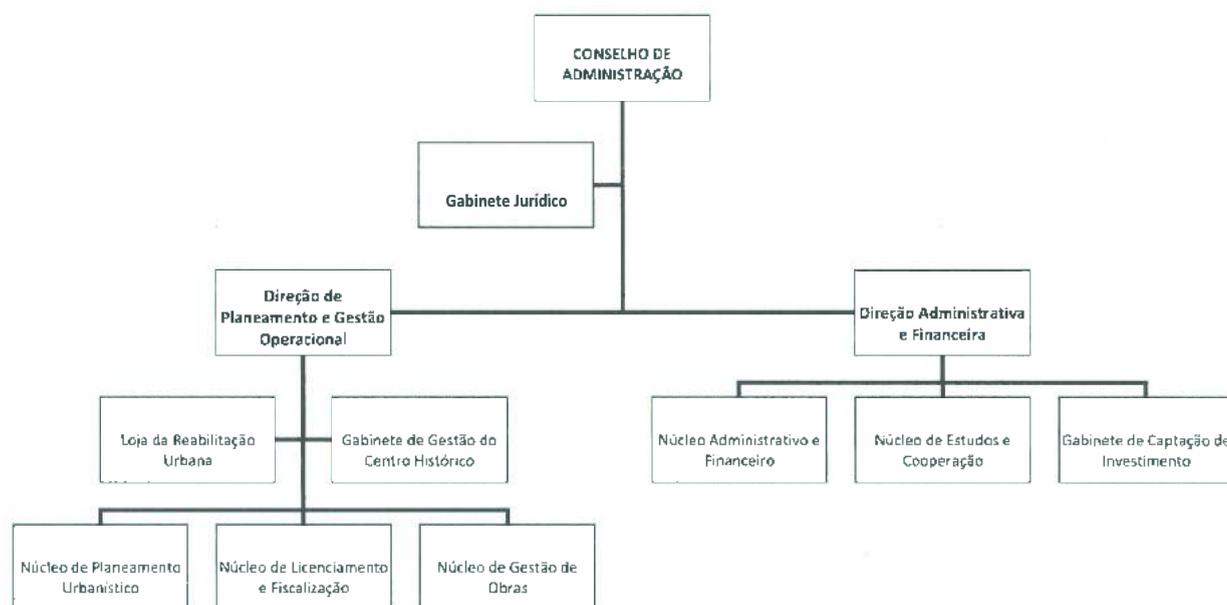


Figura 17: Organograma da Porto Vivo, SRU

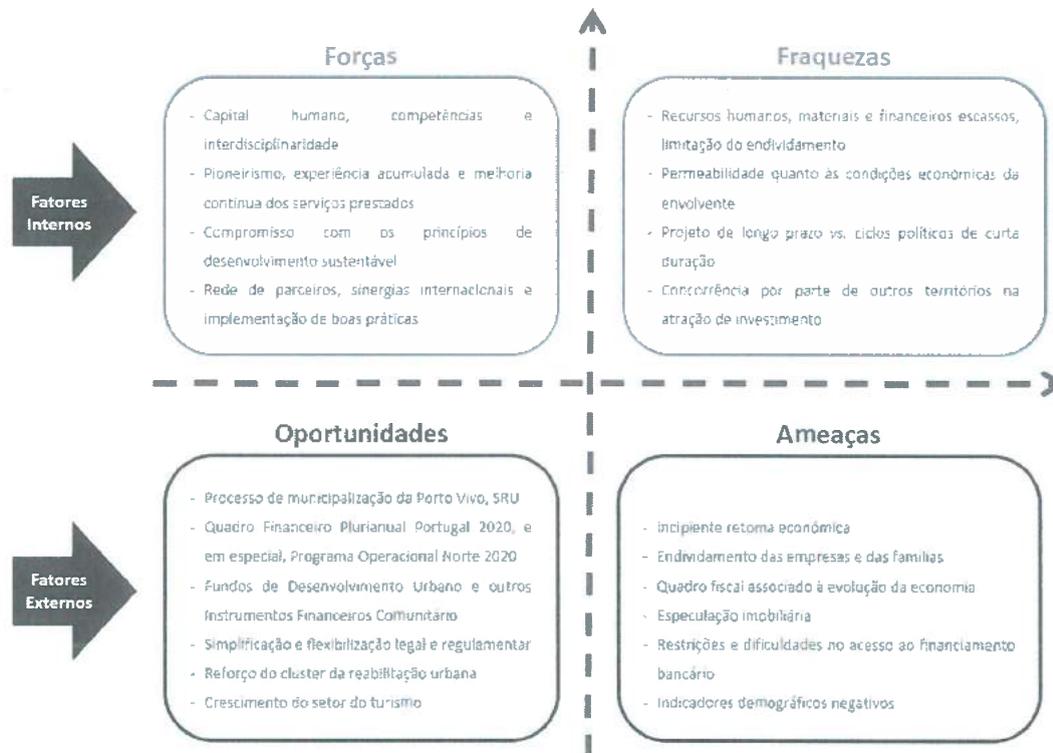
5. Existência de outras áreas funcionais com competências no controlo de riscos.

As áreas funcionais com competência e responsabilidades no âmbito do controlo de riscos foram referidas e assinaladas anteriormente, na alínea 2.

6. Identificação e descrição dos principais tipos de riscos (económicos, financeiros, operacionais e jurídicos) a que a sociedade se expõe no exercício da atividade.

Os riscos foram já descritos nos pontos 3 das subsecções A e B do presente capítulo V.

Não obstante, os principais riscos transversais, sendo eles económicos, financeiros, operacionais ou jurídicos, são facilmente relacionáveis com as ameaças inerentes à atividade da empresa, e portanto, são também relacionáveis com as forças, fraquezas e oportunidades, tal como é possível perceber na seguinte análise/figura:



Fonte: Plano de Atividades e Orçamento de 2017 (pp. 24)

Figura 18: Análise da SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2017

7. Descrição do processo de identificação, avaliação, acompanhamento, controlo, gestão e mitigação de riscos.

Conforme referido no PGRIC, poderá ser constituído um Grupo de Coordenação e Monitorização do Plano de Gestão dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, para coordenar a sua implementação, realizar reuniões periódicas de acompanhamento e elaborar o relatório anual de execução do PGRIC.

Em última análise, a implementação, a execução e a avaliação do Plano são da responsabilidade do Conselho de Administração, que promoverá anualmente a elaboração do relatório de avaliação e a formulação de propostas de atuação.

Compete ainda ao Conselho de Administração o envio do Plano e dos relatórios acima referidos às entidades competentes.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 RL
 [Signature]

8. Principais elementos do SCI e de gestão de risco implementados na sociedade relativamente ao processo de divulgação de informação financeira.

A empresa dispõe devidamente segregadas as funções de elaboração de contas e relato financeiro das funções de controlo de gestão. Em paralelo, reporta trimestralmente ao Revisor Oficial de Contas as demonstrações financeiras e os relatórios de informação de gestão, sendo o orçamento anual alvo, igualmente, de parecer por parte do mesmo.

Dando cumprimento à legislação em vigor, a Porto Vivo, SRU reporta informação financeira trimestralmente aos Acionistas e às Tutelas sectorial e financeira, e outros organismos de informação financeira e da atividade operacional da empresa, como consta na seguinte tabela:

Entidade	Informação	Periodicidade
MAMB	Mapa de Fundos Disponíveis	Mensal
DGO	Execução Orçamental e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Mapa dos Pagamentos em Atraso	Mensal
MAMB	Previsão Mensal da Execução	Mensal
DGO	Despesas com Pessoal	Mensal
DGO	Unidade de Tesouraria	Trimestral
DGO	Execução de Compromissos Plurianuais	Trimestral
DGO	Balancete Analítico	Trimestral
DGAEP	Informação dos dados dos Recursos Humanos	Trimestral
ICI	Transações Imobiliárias	Semestral
DGO	Declaração de pagamento em atraso	Anual
DGO	Declaração de recebimentos em atraso	Anual
DGO	Declaração de compromissos plurianuais assumidos	Anual
TC	Prestação de Contas	Anual

Tabela 57: Identificação das entidades externas destinatárias da informação financeira e periodicidade

A empresa está sujeita a inspeções e fiscalizações externas, nomeadamente da Inspeção-Geral das Finanças e do Tribunal de Contas.

Os Relatórios de Gestão e Contas e os Planos de Atividades e Orçamentos anuais são publicados no *website* da organização.

C. Regulamentos e Códigos

1. Regulamentos internos aplicáveis e regulamentos externos.

Não obstante a Sociedade dispor de diversas normas de funcionamento interno, não elaborou qualquer regulamento interno. Relativamente a regulamentos externos, a sociedade tem vindo

a adotar, nomeadamente no âmbito da cobrança de taxas e licenciamento, o Código Regulamentar do Município do Porto.

2. Códigos de conduta e Código de Ética.

A empresa elaborou o “Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17.08.2017 (Ata n.º 1016). Neste âmbito, o PGRCIC estabelece um compromisso ético, o qual determina que as relações que se estabelecem entre todos os membros da Porto Vivo, SRU assentam num conjunto de valores que definem a cultura organizacional da Sociedade e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

- Progresso e Sustentabilidade
- Orgulho e Identidade
- Responsabilidade e Transparência
- Tradição e Património
- Ousadia e Ambição

3. Planos de Ação para prevenir fraudes internas e externas.

A empresa elaborou o “Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas”, aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17.08.2017 (Ata n.º 1016).

D. Deveres especiais de informação

1. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de informação:

a) Prestação de garantias financeiras ou assunção de dívidas ou passivos de outras entidades:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/saldo-de-dividas-a-fornecedores>

b) Grau de execução dos objetivos fixados:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

c) Planos de atividades e orçamento, anuais e plurianuais:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

d) Orçamento anual e plurianual;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

e) Documentos anuais de prestação de contas;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

f) Relatórios trimestrais de execução orçamental acompanhados dos relatórios do órgão de fiscalização.

Não aplicável.

2. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de transparência.

Esta informação está disponível em:

jh
RL
de

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/relatorios-e-contas>

E. Sítio da Internet

1. Endereço(s) utilizado(s) na divulgação de elementos sobre a empresa:

a) Sede e demais elementos mencionados no art.º 171.º do CSC;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt>

b) Estatutos e regulamentos de funcionamento dos órgãos:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/Estatutos>

c) Titulares de órgãos sociais e outros órgãos estatutários e respetivos elementos curriculares, bem como as respetivas remunerações e outros benefícios;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/orgaos-sociais>

d) Documentos de prestação de contas anuais:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/relatorios-e-contas>

e) Obrigações de serviço público a que a empresa está sujeita:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/apresentacao>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/missao-e-estrategia>

f) Modelo de financiamento subjacente e os apoios financeiros recebidos do Estado nos últimos três exercícios:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

VI. Remunerações

A. Competência para a Determinação

1. Competência para a determinação da remuneração dos órgãos sociais:

De acordo com os artºs 1º, 2º e 3º do DL 71/2007 de 27/03 na versão dada pelo DL 8/2012 de 18/01, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e ou como membros de conselhos diretivos de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o DL 8/2012, estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-Ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.

7
2
RL
A

No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de ¼ da remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação. Não obstante, no caso dos Vogais do Conselho de Administração em funções no período em causa, estes não auferiram de quaisquer remunerações, uma vez que, no caso da Dra. Ana Ribeiro, como exerce as funções por inerência, aufero o vencimento como Diretora da Delegação do IHRU, Porto; e no caso do Arq. Rui Loza, não aufero vencimento uma vez que está aposentado e portanto está impedido de receber qualquer remuneração pelo exercício do cargo de Vogal não executivo.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28 do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012 de 18 de janeiro.

Nestes termos, e conforme previsto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU, foi fixado pela Assembleia Geral, conforme deliberação unânime dos Acionistas n.º 23, de 09.06.2014, e nos seguintes montantes:

Remuneração dos membros dos Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

Cargo	Nome	Remuneração
Presidente	Dr. Augusto Lopes Cardoso	<i>Prescindiú</i>
Secretário	Dra. Vera Ladeira	<i>Prescindiú</i>

Tabela 58: Remunerações da Mesa da Assembleia Geral

[Handwritten signatures and initials]

Conselho de Administração

Cargo	Nome	Deliberação	Remuneração
Presidente	José Carlos Baptista do Nascimento e Silva	Deliberação unânime dos Acionistas nº 23 de 09.06.2014	a)
Vogal	Rui Ramos Loza		b)
Vogal	Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz		c)

Tabela 59: Remunerações do Conselho de Administração

- a) Estatuto remuneratório dos Membros dos Órgãos Sociais indexado à Resolução do Conselho de Ministros n.º16/2012 de 14 Fevereiro, que determina os vencimentos dos Gestores Públicos das empresas do Grupo C, auferindo este o vencimento mensal de 4.578,20€, acrescido de despesas de representação no valor de 1.831,28€, sujeitos a reduções remuneratórias até setembro de 2016, de acordo com a legislação em vigor;
- b) Não auferem remuneração;
- c) Não auferem remuneração por exercer funções de vogal não executivo por inerência do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P (IHRU).

2. Mecanismos adotados para prevenir a existência de conflitos de interesses, atuais ou potenciais, entre os membros de órgãos ou comissões societárias e a sociedade, designadamente na aprovação de despesas por si realizadas.

Os Membros de Conselho de Administração da Sociedade abstêm-se de intervir nas decisões que envolvem os seus próprios interesses, designadamente despesas por si realizadas.

3. Declaração dos membros do órgão de administração a referir que estes se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses.

Não obstante não existir declaração formal arquivada dos Membros de Conselho de Administração da Sociedade a referir que se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses, os mesmos não têm votado em decisões que envolvem os seus próprios interesses.

B. Comissão de Fixação de Remunerações

1. Composição da comissão de fixação de remunerações.

Não existe.

C. Estrutura das Remunerações

1. Descrição da política de remuneração dos órgãos de administração e de fiscalização.

Nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU, foi fixado em Assembleia Geral de Acionistas, conforme deliberações unânimes n.º 23 e 24, ambas de 09.06.2014.

2. Modo como a remuneração é estruturada de forma a permitir o alinhamento dos interesses dos membros do órgão de administração com os interesses de longo prazo da sociedade.

De acordo com os art.ºs 1º, 2º e 3º do DL 71/2007 de 27/03 na versão dada pelo DL 8/2012 de 18/01, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e ou como membros de conselhos diretivos de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o DL 8/2012, estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-Ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.

No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de ¼ da remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28 do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012 de 18 de janeiro.

3. Componente variável da remuneração, critérios de atribuição e informação sobre eventual impacto da avaliação de desempenho nesta componente.

Não aplicável.

4. Diferimento do pagamento da componente variável da remuneração, com menção do período de diferimento.

Não aplicável.

5. Parâmetros e fundamentos definidos no contrato de gestão para efeitos de atribuição de prémio.

Não aplicável.

6. Regimes complementares de pensões ou de reforma antecipada para os administradores.

Não aplicável.

D. Divulgação das Remunerações

1. Montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de administração da sociedade.

José Carlos Baptista do Nascimento e Silva, enquanto Presidente Conselho de Administração, nomeado em 30/03/2017, auferiu no ano de 2017 um vencimento de €64.262,27, de acordo com a seguinte composição:

- Vencimento – 39.545,04€
- Subsídio de Férias – 4.349,29€
- Subsídio de Natal – 3.805,62€
- Subsídio de Alimentação – 744,18€
- Despesas de Representação – 15.818,14€

Álvaro Manuel Reis Santos, enquanto Presidente Conselho de Administração, exonerado em 30/03/2017, auferiu no ano de 2017 um vencimento de €69.436,42, de acordo com a seguinte composição:

- Vencimento – 18.256,96€
- Subsídio de Férias – 5.409,80€
- Subsídio de Natal – 1.060,51€
- Subsídio de Alimentação – 226,00€
- Despesas de Representação – 5.138,82€
- Indemnização – 39.344,33€

2. Montantes pagos, por outras sociedades em relação de domínio ou de grupo ou que se encontrem sujeita a um domínio comum.

Não aplicável.

[Handwritten initials/signatures]
RL
[Handwritten signature]

3. Remuneração paga sob a forma de participação nos lucros e/ou de pagamento de prémios.

Não aplicável.

4. Indemnizações pagas ou devidas a ex-administradores executivos relativamente à cessação das suas funções durante o exercício.

Não aplicável.

5. Indicação do montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de fiscalização da sociedade.

Os honorários auferidos pelo Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único em 2017 são no valor de 15.000€.

6. Indicação da remuneração no ano de referência dos membros da mesa da assembleia geral.

Os atuais membros da Mesa da Assembleia Geral prescindiram de receber qualquer valor pelo exercício destas funções.

VII. Transações com partes Relacionadas e Outras

1. Mecanismos implementados pela sociedade para efeitos de controlo de transações com partes relacionadas.

As transações com os Acionistas estão contratualizadas e processam-se de acordo com as respetivas condições fixadas contratualmente.

2. Informação sobre outras transações:

a) Procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços;

Os procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços são sempre realizados de acordo com as normas da contratação pública e os procedimentos correram sempre ou por correio eletrónico ou pela plataforma eletrónica gateway.

Todos os ajustes diretos foram registados no portal: base.gov

b) Universo das transações que não tenham ocorrido em condições de mercado;

Não houve transações ocorridas fora das condições de mercado.

c) Lista de fornecedores com transações com a empresa que representem mais de 5% dos fornecimentos e serviços externos (no caso de ultrapassar 1 milhão de euros).

Não aplicável.

VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental

1. Estratégias adotadas e grau de cumprimento das metas fixadas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e a Câmara Municipal do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foi definido como um dos principais objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015-2019):

- Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período.

De entre os objetivos estratégicos para 2017, segundo o Plano de Atividades e Orçamento 2017 da Porto Vivo, SRU, aprovado em Conselho de Administração em 22 de Julho de 2016, consta o reequilíbrio operacional, regularização de serviços de dívida e redução do

endividamento, com o início da execução do Contrato-Programa a vigorar por um período de cinco anos.

Não obstante, o Relatório de Gestão de 2017 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental, não obstante esta matéria estar mais desenvolvida no âmbito do Relatório de Atividades e Relatório de Contas de 2017.

2. Políticas prosseguidas com vista a garantir a eficiência económica, financeira, social e ambiental e a salvaguardar normas de qualidade.

As políticas prosseguidas durante o exercício são descritas em detalhe no âmbito do Relatório de Atividades e Relatório de Contas de 2017.

3. Forma de cumprimento dos princípios inerentes a uma adequada gestão empresarial:

a) Política de responsabilidade social:

O Relatório de Gestão de 2017 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política de responsabilidade social e de desenvolvimento sustentável.

b) Políticas adotadas para a promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial:

O Relatório de Gestão de 2017 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial.

c) Planos de igualdade:

A Igualdade entre Mulheres e Homens, ou Igualdade de Género, significa igualdade de direitos e liberdades para a igualdade de oportunidades de participação,

reconhecimento e valorização de mulheres e de homens, em todos os domínios da sociedade, político, económico, laboral, pessoal e familiar.

A Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, de forma a eliminar qualquer tipo de discriminações entre homens e mulheres.

d) Princípio da Igualdade do Género:

A Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, como é evidente, por exemplo, na forma de contratação dos respetivos recursos humanos.

De salientar também que a empresa sempre pugnou para que haja uma harmoniosa conciliação entre a vida profissional pessoal e familiar de todos os seus colaboradores.

IX. Avaliação do Governo Societário

1. Cumprimento das recomendações recebidas relativamente à estrutura e prática de governo societário:

a) Cumprimento da recomendação:

Foram cumpridas as recomendações expressas nos “Memorandos de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinados a 8 de maio de 2014 e 31 de Julho de 2015.

1
2
12L
SA

ANEXOS

[Handwritten signature]
12 L
[Handwritten mark]

ARTIGO 447º DO CÓDIGO DAS SOCIEDADES COMERCIAIS

[Handwritten signatures and initials]

Nos termos do exposto no artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais:

Ações detidas pelos membros do Conselho de Administração:

ACCIONISTAS	Data	Participação Social	Quantidade	Valor	Saldo em 31/12/2017	
					Quantidade	Valor
• Município do Porto Praça General Humberto Delgado, Porto	27/11/2004	40%	2.400 ações ordinárias	2.400.000 €	2.400 ações ordinárias	2.400.000 €
• Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana Av. Columbano Bordalo Pinheiro, nº5, Lisboa	27/11/2004	60%	3.600 ações ordinárias	3.600.000 €	3.600 ações ordinárias	3.600.000 €

Tabela 60 - Ações detidas pelos membros do Conselho de Administração

1/20
RL


**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO
PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS**

Handwritten initials and marks in the top right corner, including a signature-like mark, the letters 'RL', and a circled mark.

Introdução

Tendo em consideração a complexidade do registo contabilístico associado ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, na medida em que, para a contabilização de imparidades, foi necessário estimar o nível dos proveitos a obter com a alienação das frações resultantes e o total do investimento associado a tal processo, o presente anexo pretende expor tais procedimentos

Exercício de 2012

Neste ano foram elaboradas três versões do respetivo Relatório & Contas, dados os diferentes critérios valorimétricos adotados, de acordo com o seguinte:

1.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 20 de março de 2013.

Nesta versão foi mantido o critério valorimétrico relativamente aos custos a afetar às frações vendidas, isto é, em julho de 2012 a Sociedade procedeu à contabilização, numa única conta da rubrica de Inventários, de todos os custos suportados até à data com o Quarteirão das Cardosas no montante total de 12.930.874,19€. Este Quarteirão, que até essa data englobava um conjunto de parcelas com contabilização de custos autónoma, passou a ser representado como um empreendimento, constituído por 67 frações, cuja valorização estava assim

dependente da respetiva permissão no total do empreendimento. Assim, tendo em consideração a emissão do alvará de utilização da fração A, correspondente ao parque de estacionamento, foi efetuada a contabilização da venda desta fração o que, dada a respetiva permissão, representou um custo para a Sociedade de 7.683.784,06€, traduzindo-se, deste modo, numa contribuição negativa para os resultados a apurar no exercício no montante de 7.583.784,06€.

Naquela Assembleia Geral, os Representantes dos Acionistas solicitaram ao Conselho de Administração e ao Fiscal Único a alteração dos critérios valorimétricos subjacentes à contabilização da operação de reabilitação urbana do Quarteirão Cardosas, no sentido de a mesma espelhar não apenas o resultado naquela data, isto é, o resultado das operações realizadas em 2012, mas também os resultados finais da reabilitação dos empreendimentos, nomeadamente, a previsão das receitas de venda a realizar nos anos futuros.

2.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 16 de abril de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 18 de abril de 2013.

Em resultado da decisão anterior dos Acionistas, a segunda versão do Relatório & Contas referente ao ano de 2012 refletiu as previsões de receita resultantes das vendas das frações, nos anos futuros, bem como dos respetivos custos. Assim, previu-se uma receita no valor total de 7.990.006,75€, para o qual contribuiu o valor de 100.000€ recebido em numerário, o montante de 1.728.492,50€ referente ao valor das frações futuras a receber (e correspondente ao valor fixado no acordo de expropriação com os respetivos proprietários e arrendatários), bem como o montante de 6.161.514,25€ associado a 50% do valor de comercialização esperado das frações habitacionais e comerciais. Para a fixação deste último, e para as frações para o qual não era conhecido o respetivo valor de venda, foi considerado um desconto de 25% do valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Atendendo a que se encontravam em curso processos expropriativos judiciais de diferentes parcelas, a Sociedade estimava realizar, até final do processo de reabilitação deste empreendimento, um

ma
RL


investimento total de 13,5M€, conduzindo, deste modo, a um resultado negativo previsto de 5.509.993,25€.

Naquela Assembleia Geral, o Relatório e Contas de 2012 mereceu o voto contra do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o voto a favor do Município do Porto, indicando o Acionista maioritário «...que o Conselho de Administração proceda à reforma das contas da sociedade, no que respeita à operação do quarteirão das “Cardosas”, de forma a assegurar a devida valorização dos ativos existentes e eliminando as correspondentes imparidades...».

3.^a Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de maio de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 10 de julho de 2013.

No sentido de ir ao encontro do estipulado pelo Acionista IHRU, procedeu-se à retificação do valor estimado dos proveitos a obter com a alienação das frações reabilitadas pertencentes ao Quarteirão das Cardosas, não se aplicando um desconto de 25% sobre o valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Esta alteração implicou que o resultado negativo previsto associado a este processo de reabilitação urbana se fixasse em 4.245.943€.

Tendo em consideração que, na data daquela Assembleia estava a decorrer a auditoria da Inspeção-Geral de Finanças às contas da Porto Vivo, SRU, abrangendo os anos de 2012, 2011 e 2010 (na sequência do despacho da Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, de 31 de maio, e da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, de 7 de junho), os Acionistas entenderam que não faria sentido deliberar naquela data sobre a aprovação das referidas contas sem que fosse conhecido o resultado da citada auditoria.

Versão Aprovada do Exercício de 2012:

A 18 de março de 2014 a Sociedade foi notificada da respetiva decisão final da Auditoria realizada pela Inspeção-Geral de Finanças, e devidamente homologada pela Tutela, sendo que, neste seguimento, e na Assembleia Geral de Acionistas datada de 9 de junho de 2014, os Acionistas aprovaram por unanimidade a 2.^a versão do Relatório & Contas do exercício de 2012, de acordo com o Relatório da Inspeção-Geral de Finanças, isto é, a contabilização de imparidades tendo em consideração um custo estimado total de 13,5M€ e a aplicação de um desconto de 25% do valor de venda (face ao valor de tabela) das frações para o qual não era conhecido o mesmo, o que se traduziu num resultado líquido negativo de 5.509.993,25€ associado a este processo de reabilitação.

De facto, o relatório do IGF determinava que: *“A 1.^a Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo; A 2.^a Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização; A 3.^a Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário”.*

Exercícios de 2013 e 2014

Nos exercícios de 2013 e 2014 foram mantidos os mesmos critérios valorimétricos (aprovados pelos Acionistas em 9 de junho de 2014 referentes ao exercício de 2012) para o apuramento do resultado do Quarteirão das Cardosas, quer os associados ao valor do investimento total estimado (13,5M€), quer no que se refere à previsão dos proveitos a obter.

FR
RL
M

Exercício de 2015

No exercício de 2015, e tendo em consideração a atualização do valor da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20, foi revisto o valor do investimento total previsto, passando este a contabilizar um montante de 13,8M€. Esta alteração determina que o resultado final previsto (a 31 de dezembro de 2015) associado a este processo de reabilitação, seja negativo em 4.838.672,10€, conforme apresentado na tabela 17 do Relatório & Contas de 2015.

De notar que, ao longo do exercício de 2015 as frações vendidas apresentaram um valor de venda superior ao estimado (na medida em que não se verificou um decréscimo de 25% face ao valor de venda de tabela inicial), contribuindo assim para uma melhoria dos resultados nesse ano (conforme tabela 16 do Relatório & Contas de 2015).

Exercício de 2016

Durante o ano de 2016, a Sociedade obteve um resultado positivo associada à transmissão de propriedade da fração B para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42 de 119.603,54€, aumentando, o resultado final a obter com o processo de reabilitação dos empreendimentos pertencentes a este Quarteirão. Tal incremento deveu-se ao facto de os custos totais efetivos suportados com a reabilitação desta fração, 1.971.004,25€, terem sido inferiores aos estimados para efeitos de apuramento de imparidades no final do exercício de 2015, 2.090.607,79€.

Por outro lado, tendo em consideração que o valor total do investimento previsto foi atualizado para 13,625M€ (dado o parecer jurídico relativamente à responsabilidade do Parceiro Privado nos processos judiciais em curso, e referentes a pedidos de indemnização dos proprietários das parcelas 36 e 37, por prejuízos decorrentes do decurso das obras no interior do quarteirão), e que os valores previstos das receitas a obter com a transmissão de propriedade

das frações C e AU para o Parceiro Privado aumentou de 549.446,40€³⁴ para 599.337,52€ (por força da avaliação efetuado pelo perito avaliador indicado pelo perito nomeado pela Porto Vivo, SRU e pelo Parceiro Privado), verificou-se, assim, em 2016, um impacto positivo no resultado de 224.287,58€.

Exercício de 2017

No primeiro semestre de 2017 a Sociedade procedeu à transmissão de propriedade das frações C e AU pertencentes ao empreendimento deste Quarteirão para o Parceiro Privado, no âmbito do estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, pelo que esta intervenção encontra-se encerrada ao nível económico e financeiro. Uma vez que já tinham sido apuradas as respetivas imparidades em exercícios anteriores, esta transmissão permitiu a obtenção de um resultado positivo para a Sociedade de 3.149,84€, de acordo com o exposto na alínea a) página 93.

Síntese

Face ao exposto nos pontos anteriores, apresenta-se na tabela seguinte o resumo do registado ao longo dos diferentes exercícios, e respetivas justificações, no que respeita ao resultado apurado estimado. Conforme se pode concluir, ao longo dos mesmos tem-se verificado uma melhoria do resultado total previsto, sendo que, em 2012, o mesmo alcançava o valor negativo de 5.509.993,25€, contabilizando-se, no final do processo de reabilitação, um total negativo de 4.610.631,14€, justificado, principalmente, pelo incremento do valor de

³⁴ Correspondente aos valores de tabela de venda inicial apresentado pelo Parceiro Privado, mas com redução de 25%, conforme apresentado no ponto referente ao exercício de 2009.

[Handwritten signatures and initials]

comercialização das diferentes frações face ao previsto³⁵ em 2012, bem como pela diminuição dos custos efetivos comparativamente aos estimados nesse ano para efeitos do apuramento de imparidades.

Exercício	Resultado Negativo	Páginas do Relatório & Contas	Justificação
2012	5.509.993,25 €	164, 165, 166	Resultado da Auditoria IGF
2013	5.042.611,75 €	161, 162, 163	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2014	4.574.735,04 €	138, 139, 140, 141	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2015	4.838.672,10 €	137, 138, 139	Aumento do investimento previsto em 300.000€, por força da atualização do valor da indemnização da Parcela 20
2016	4.613.780,98 €	118, 119	Diminuição do investimento previsto em 175.000€ e aumento das receitas previstas a obter em 49.891,12€
1.º Semestre de 2017	4.610.631,14 €	67, 68	Diminuição do investimento previsto em cerca de 3.000€.

Tabela 61: Resultado Negativo Obtido com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 1.º Semestre de 2017

³⁵ Foi estimada uma diminuição de 25% face ao valor de venda de tabela inicial, não se tendo, no entanto, verificado tal variação

[Handwritten signature]

RL

[Handwritten signature]

**DECLARAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
PREVISTAS NO N.º 1 DO ART.º 52.º DO DECRETO-LEI
133/2013**

DECLARAÇÃO

Eu, **José Carlos Baptista do Nascimento e Silva**, portador do Cartão do Cidadão nº 03700324 0ZX9, declaro que para os fins e efeitos previstos no nº 1 do artigo 52º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual cargo exerço o cargo de Presidente do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 2 de Março de 2018

(José Carlos Baptista do Nascimento e Silva)

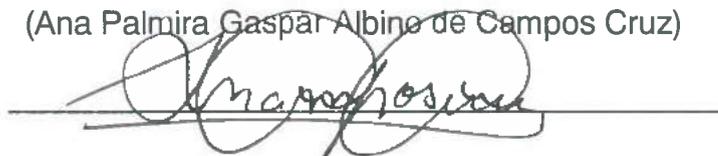


DECLARAÇÃO

Eu, **Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz**, portadora do Cartão do Cidadão nº 10313714 9 ZY9, declaro que para os fins e efeitos previstos no nº 1 do artigo 52º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual cargo exerço o cargo de Presidente do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 2 de Março de 2018

(Ana Palmira Gaspar Albino de Campos Cruz)

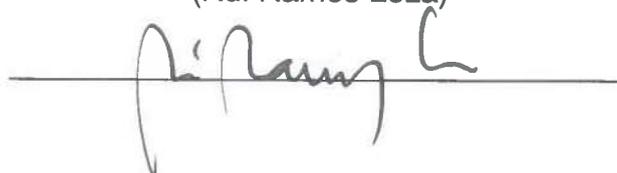


DECLARAÇÃO

Eu, **Rui Ramos Loza**, portador do Cartão do Cidadão nº 00973830 4ZZ0, declaro que para os fins e efeitos previstos no nº 1 do artigo 52º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual cargo exerço o cargo de Presidente do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 2 de Março de 2018

(Rui Ramos Loza)



2
126
22

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 da Baixa Portuense, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 17.250.348,69 euros e um total de capital próprio de 4.053.559,06 euros, incluindo um resultado líquido de 592.858,84 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem 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 da Baixa Portuense, S.A. em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

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.

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 os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal;
- elaboração do relatório de gestão, incluindo o relatório de governo societário, 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 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;
- 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.

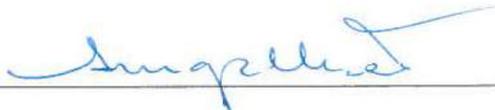
A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 5 de março de 2018



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

Ron
122
R

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 DA
BAIXA PORTUENSE, S.A.

Senhores Acionistas,

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 capital próprio, 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 2017.

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 membros do Conselho de Administração e 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 capital próprio, 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, incluído no relatório de gestão, está elaborado nos termos do disposto no artigo 54º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, sendo a informação divulgada atual e completa.
- 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 capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017;
- 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, 5 de março de 2018

O Fiscal Único



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

Handwritten marks:
7
RC
SP

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO
ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO**

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

**RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO
DAS DIFERENTES PARCELAS**

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto

P	Localização	V	Interessados	Aplicação inicial em 1.º e 2.º CE	Data Anulação	Data Base Administrativa	Achegagem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Perímetro	Sentença 1.ª Instância	Data	Acórdão Recurso	Data	Valor pago/descontado em 2.º e 7.º CE	Data Pagamento / Depósito	Acerto	Data Pagamento	Observações	
6	R. Sá de Noronha 1817/05	Permuta	Proprietário														100.000,00 €		4 frações ainda a entregar	
7	R. de Sá de Noronha 241.245	Proc. 2881/06, 51.º JPT - 3.º Juiz - 3.º secção - Juiz de Direito do Porto	Proprietário	46.540,00 €	2335	02.05.2006	58.405,00 €	58.405,00 €		52.920,00 €	52.920,00 €	22.01.2008			56.970,53 €	2016-02-24		2006-02-24	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 46.540,00 €. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 11.865,00 €. Foi recebido o valor de 1.434,47€ a 24.03.2009, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.	
8	R. de Sá de Noronha 1121/15																35.351,30 €		2006-09-13	Acquisição à CMUP
9	R. Sá de Noronha 1171/21	Permuta	Proprietário														80.000,00 €		2010-01-28	Entrega a Fração U do empreendimento Porto Vivo, no valor de 80.000€ a 28/01/2010
14	R. Sá de Noronha 1497/53		Proprietário	63.880,00 €	2335	02.05.2006											63.880,00 €		2010-10-12	
24	Pr. Carlos Alberto, 86 a 87	Proc. 2882/06, 51.º JPT - 3.º Juiz - 3.º secção - Juiz de Direito do Porto	Proprietário	126.850,00 €	2335	02.05.2006	176.990,00 €	176.990,00 €		150.855,00 €	150.855,00 €	16.01.2008			176.990,00 €				2006-02-24	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 126.850,00 €. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 107.190,00 €.
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs. 88/88	Processo n.º 2880/06, 7.º JPT - 1.ª Juiz - 1.ª Secção	Proprietário	199.580,00 €	2335	02.05.2006	306.770,00 €	306.770,00 €		251.198,33 €	251.198,33 €	16.01.2008			306.770,00 €				2006-03-31	Depósito Autônomo efetuado a 31.03.2006 no valor de 199.580,00 €. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 107.190,00 €.
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs. 88/88	Permuta	Arrendatário														125.000,00 €		2006-05-17	Entrega a Fração B do empreendimento Porto Vivo em 29.04.2010 valorizada em 227.800€, tendo a Porto Vivo, SRU recebido o remanescente.
26	Pr. Carlos Alberto, 90/92	Processo n.º 2883/06, 51.º JPT - 3.º Juiz - 3.ª Secção	Proprietário	233.550,00 €	2335	02.05.2006	278.400,00 €	1.000.000,00 €		300.660,00 €	201.421,00 €	28.12.2009	201.421,00 €	13.12.2010	216.216,46 €	2006-02-24			2006-05-22	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 233.550,00 €. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 24.910,00 €. Foi recebido o valor de 62.241,54€ a 28.02.2013, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.
26	Pr. Carlos Alberto, 309/2		Arrendatário	9.000,00 €	2335		2.460,00 €	759.820,80 €		72.540,00 €			0,00 €		2.460,00 €	07-12-2008			2006-05-22	Depósito Autônomo efetuado a 07-12-2008 no valor de 2.460€
27	Pr. Carlos Alberto 9194 a R. Sá de Noronha 95		Pr. E	17.800,00 €	2335	N.A.											17.800,00 €		2006-05-22	
27	Pr. Carlos Alberto 9194 a R. Sá de Noronha 95		Pr. F	17.870,00 €	2335												17.870,00 €		2006-05-22	

21



Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quartelão do Corpo da Guarda

P	Localização	Processo	Interessados	Análise Inicial artº 1º nº 4 CE	Data avaliação	Data Poste Administrativo	Atribuição	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partilha	Sentença 1ª Instância	Data	Atividade Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento/deposito	Acerto	Data Pagamento	Observações
15	Rua Mouzinho da Silveira 306/313	Permuta	Proprietário 3/4														291.750,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 217.112€, pela que pagou ainda o valor de 74.638€.
16	Rua Mouzinho da Silveira 306/313	Permuta	Proprietário 1/4														97.250,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no mesmo valor.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 322		Proprietário	88.510,00 €	2007	28.04.2008	101.250,00 €	332.216,00 €	88.510,00 €	159.760,00 €	159.760,00 €	24.07.2009	159.760,00 €	21.09.2010	163.977,02 €	03-11-2008			FINDO Foi efetuado depósito automático no valor de 76.010€ a 03.11.2008. For salduado depósito automático no valor de 87.967,02€ a 01.03.2012.
17	Rua Mouzinho da Silveira 318 a 323		Arrendatário														120.000,00 €	2008-05-14	20.000€ pagos em 14.35.2008
18	Rua Mouzinho da Silveira 324/334	Permuta	Proprietário														277.500,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 329.247€, pela que recebeu o valor de 51.747€.
18	Rua Mouzinho da Silveira 336 a 342		Proprietário														70.000,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CIP
20	Rua Mouzinho da Silveira 344/346	Permuta	Proprietário														277.600,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 4 frações do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 336.541€, pelo que recebeu o valor de 60.941€.
22	Rua Corpo da Guarda 30/32		Proprietário														86.210,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CIP
23	Rua Corpo da Guarda 34/38	Permuta	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 2 frações do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 85.486€, pelo que pagou ainda o valor de 16.514€.
24	Rua Corpo da Guarda 40/44	Permuta	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 2 frações do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 221.058€, pelo que recebeu valor de 118.058€.
26	Rua Corpo da Guarda 52/54	Permuta	Proprietário														80.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 26.07.2011 no valor de 193.250€, pelo que recebeu valor de 29.250€.

Handwritten signatures and initials:
M
R
R



Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Pelames

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art. 1º nº 4 e CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Antecipem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Portagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acordo Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 2º e 7º-CE	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
4	Rua dos Pelames 30		Proprietário	VPT													27.400,00 €	2008-06-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
5	Rua dos Pelames, n.º 22/24		Proprietário	50.000,00 €	Jan-10												58.000,00 €	2010-12-28	
6	Rua dos Pelames 28 a 28		Proprietário	VPT													35.210,00 €	2008-06-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
7	R. dos Pelames 30,34		Proprietário	35.000	Jan-10												47.183,48 €	2010-12-28	
8	R. dos Pelames 36		Proprietário	26.000,00 €	Jan-10												30.000,00 €	2010-07-08	
9	Rua dos Pelames 38		Proprietário	VPT													31.580,00 €	2008-08-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
12	R. dos Pelames 62/62		Proprietário														51.700,00 €	2007-12-19	
13	Rua dos Pelames 64 - 68		Proprietário	VPT													34.900,00 €	2008-08-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
14	Rua dos Pelames, 70 - 70A		Proprietário	VPT													29.810,00 €	2008-08-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Proprietário	242.800,00 €													242.800,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Arrend. Com. RCH	35.741,00 €													30.000,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 1º - Dº Arrend. Habitacional														18.000,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 3º - Esqº Arrend. Habitacional																
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 72 - Arrend. Habitacional																
26	Trav. de S. Sebastião, n.º 63/65		Proprietário	64.880,00 €	2008	16.03.2009	131766,45	292.508,00 €		119.939,99 €	102.313,23 €	12.03.2012	119.939,99 €	05.11.2012	127.809,31 €	15.01.2013			Etivado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		Proprietário	58.810,00 €	2008	16.03.2009	115885,74	166.358,60 €		104.744,97 €	80.989,54 €	12.03.2012	104.744,97 €	05.11.2012	11.704,67 €	15.01.2013			Etivado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 2º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - 1º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 59/61		n.º 61 - Dc - Arrend. Habit.																

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Bainharia

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial nº 1º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Poss. Administrativa	Arbitragem	Recurso Interesses	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Recurso	Data2	Valor pago / depositado art. 24º e 21º C.E.	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
1	R. Escura, nº 2 e 6 e R. da Bainharia, nº 182 a 196		Proprietário	66.776,00 €	nov. 2008												63.800,00 €	2009-04-17	
2	R. da Bainharia, nº 158 a 160		Proprietário	47.820,00 €	nov. 2008												46.200,00 €	2009-04-17	
8	Rua da Bainharia, 120-130		Proprietário	61.090,00 €	VPT												61.090,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
9	Rua da Bainharia, 124-126		Proprietário	68.340,00 €	VPT												68.340,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
10	Rua da Bainharia, 120-122		Proprietário	23.280,00 €	VPT												23.280,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		Proprietário	75.680,00 €	nov. 2008												75.680,00 €	2009-07-17	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		2º - Arrend. Habitacional																Resolvido
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		3º - Arrend. Habitacional																Resolvido
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		4º - Arrend. Habitacional																Resolvido
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		r/c a 1º andar														25.000,00 €	2009-07-17	
12	Rua da Bainharia, 112-114		Proprietário	63.280,00 €	VPT												63.280,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
13	R. da Bainharia, nº 110		Proprietário	31.991,00 €	nov. 2008												37.220,00 €	2009-05-29	
14	Rua da Bainharia, 108-108		Proprietário	38.910,00 €	VPT												38.910,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
22	Rua da Bainharia, 50 e 52		Proprietário														40.000,00 €	2010-12-28	
26	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 5, 11		Proprietário														54.270,00 €	29-07-2010	
27	R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa, 7		Proprietário														71.960,00 €	29-07-2010	
28	R. Sant'Ana, 20, 22 e Lg. Pena Ventosa, 3		Proprietário														54.270,00 €	29-07-2010	
30	R. Escura, nº 8/10		Proprietário	91.920,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		r/c - Arrend. comercial	16.980,00 €	nov. 2008												17.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		1º - Arrend. Habitacional																Resolvido
30	R. Escura, nº 8/10		2º - Arrend. Habitacional																Resolvido
30	R. Escura, nº 8/10		3º - Arrend. Habitacional																Resolvido
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - Habitação	78.630,00 €	nov. 2008												119.618,00 €	2009-07-20	Indemnização inclui o espaço comercial.
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - comércio	17.982,00 €	nov. 2008														
32	Rua Escura, 16		Proprietário	26.720,00 €	VPT												26.720,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
33	Rua Escura, 18		Proprietário	21.250,00 €	VPT												21.250,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
34	Rua Escura, 20-22		Proprietário	23.710,00 €	VPT												23.710,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
36	R. S. Sebastião 75/85		Proprietário - Habitação	482.440,00 €	nov. 2008												602.896,33	2009-02-27	
36	R. S. Sebastião 75/85		Proprietário - comércio														184.603,67	2009-02-27	
37	R. S. Sebastião 77		Proprietário	44.420,00 €	nov. 2008												64.082,00 €	2009-07-20	
38	R. S. Sebastião 71		Proprietária	36.000,00 €	nov. 2008												36.000,00 €	2009-10-09	
38	R. S. Sebastião 71		Arrend. Habitacional																Resolvido
41	Rua de São Sebastião, 53-55		Proprietário	31.030,00 €	VPT												31.030,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 85		Proprietário	77.590,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-05-29	
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 85		r/c - Arrend. Habitacional																Resolvido
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 85		2º de - Arrend. Habitacional																Resolvido
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 85		2º segº - Arrend. Habitacional																Resolvido
42	R. S. Sebastião, 51 e R. da Pena Ventosa, nº 85		AF - Arrend. Habitacional																Resolvido
43	Rua da Pena Ventosa, 75-83		Proprietário	29.830,00 €	VPT												29.830,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
44	Rua da Pena Ventosa 76 R. da Pena Ventosa, nº 77 e 77A		Proprietário	8.670,00 €	nov. 2008												13.727,85 €	2009-07-17	Inclui a indemnização relativa às duas parcelas e corresponde a três prédios
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		Proprietária	32.832,00 €	nov. 2008												22.362,97 €	2009-07-17	
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		r/c - Arrend. Habitacional																Resolvido
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		1º - Arrend. Habitacional																Resolvido
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 e 73 A		2º - Arrend. Habitacional																Resolvido
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27		Proprietário														21.110,00 €	28-07-2010	
57	Lg. Pena Ventosa, 23, 27		Proprietário														47.740,00 €	28-07-2010	
58	Lg. Pena Ventosa, 17, 21		Proprietário														58.250,00 €	28-07-2010	

VPT - Valor patrimonial Tributário nos termos do CIMA

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art.º 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interesses	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data	Valor pago/depositado art.º 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
2	R. dos Mercadores 76,80		Proprietário	37.943,00 €	21.09.2010												37.943,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
3	R. dos Mercadores 80A, 82 e 84		Proprietário	37.746,00 €	21.09.2010												37.746,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
11	R. dos Mercadores 118, 122		Proprietário	57.826,00 €	21.09.2010												57.826,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
16	R. dos Mercadores 158/158		Proprietário														77.910,00 €	2010-12-29	
17	R. dos Mercadores 160/162		Proprietário														44.890,00 €	29-07-2010	
21	R. dos Mercadores 178/180		Proprietário														69.499,00 €	29-07-2010	
22	R. dos Mercadores 182/184		Proprietário	27.839,00 €	21.09.2010												27.839,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
24	R. da Beilinharia 2,8		Proprietário														84.232,00 €	29-07-2010	
26	R. de Sant Ana 43,45		Proprietário														84.230,00 €	29-07-2010	
27	R. de Sant Ana 37 a 41		Proprietário														67.100,00 €	2010-12-29	

Handwritten signatures and initials:




[Handwritten signatures]

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Souto

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Perjúrio	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
12	R. Palames nº7, R. Souto nº 6 e 8			36.149,92 €	Jun-11												45.000,00 €	2012-03-19	

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão da Viela do Anjo

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Atribuição	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partilha	Sentença 1ª Instância	Data	Adscrição Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 7º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
9	Rua da Banhaia , 121/123																26.390,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
10	Rua da Banhaia , 117/119	Permuta															45.000,00 €	2010-12-28	Fragão a entregar no âmbito do Programa de Realçamento Definitivo
13	Rua da Banhaia , 99/101			31.991,00 €	21.09.2010												31.991,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
14	Rua da Banhaia , 93/97			68.962,00 €	21.09.2010												68.962,00 €	2012-04-03	

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]