



Relatório & Contas

2019

Porto, 12 de março de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. An", located in the bottom right corner of the page.

Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

✓
Man

Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Relatório & Contas 2019

Aprovado em Conselho de Administração em 12 de março de 2020

Handwritten signature or initials in the bottom right corner, possibly reading 'M' and 'AN'.



Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2019	11
I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	13
1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social	15
1.1. Designação e Capital Social	15
1.2. Objeto Social	15
1.3. Competências	15
2. Visão, Missão e Valores	17
3. Organização	17
4. Análise SWOT	20
5. Linhas de Ação	20
5.1. Gestão das Operações de Reabilitação Urbana	20
5.2. Promoção da Reabilitação	21
5.3. Arrendamento e Gestão de Ativos	21
5.4. Plano de Gestão do Centro Histórico	22
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2019	23
1. Introdução	25
2. Gestão das Operações de Reabilitação Urbana	26
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	26
2.2. Área de Reabilitação Urbana de Campanhã - Estação	28
2.3. Área de Reabilitação Urbana da Corujeira	29
3. Promoção da Reabilitação	29
3.1. Operação Morro da Sé	29
3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	33
3.2.1. Quarteirão de Carlos Alberto	33
3.2.2. Quarteirão de D. João I	33
3.3. Síntese do Património Próprio Reabilitado	34
3.4. Outras Ações de Promoção da Reabilitação	34
4. Arrendamento, Gestão e Rentabilização de Ativos	35
4.1. Grau de comercialização e arrendamento da Porto Vivo, SRU,	37
4.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	37
4.1.2. Quarteirão do Corpo da Guarda, Prédios: Rua de Miragaia e Rua Comércio do Porto	39
4.1.3. Prédio: Rua das Flores	39
4.1.4. Quarteirão de Carlos Alberto	40
5. Plano de Gestão do Centro Histórico	40



6.	Outras Atividades	41
6.1.	Ações de Divulgação	41
6.1.1.	Promoção e Informação	41
6.1.2.	Divulgação do Projeto dinamizado pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico	42
6.2.	Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	43
6.2.1.	Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites"	43
6.2.2.	Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	44
6.3.	Licenciamento e Fiscalização de Obras	45
III – OUTRAS INFORMAÇÕES		47
1.	Formação Interna	49
2.	Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	49
3.	Cobertura de Risco	49
4.	Perspetivas para 2020	50
5.	Eventos Subsequentes	51
6.	Proposta de Aplicação de Resultados	51
7.	Informações Previstas no artigo 447.º do CSC	51
8.	Agradecimentos	51
IV - RELATÓRIO DE CONTAS DE 2019		53
1.	Introdução	55
2.	Situação Patrimonial	56
2.1.	Ativo	56
2.1.1.	Ativo Não Corrente	57
2.1.2.	Ativo Corrente	58
2.1.2.1.	Inventários	59
2.1.2.2.	Acionistas	59
2.1.2.3.	Caixa e Depósitos Bancários	60
2.2.	Passivo	61
2.2.1.	Passivo não Corrente	61
2.2.2.	Passivo Corrente	62
3.	Apuramento de Resultados	62
3.1.	Rendimentos	63
3.1.1.	Impostos, Contribuições e Taxas	63
3.1.2.	Vendas	64
3.1.3.	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	64
3.1.4.	Variação nos Inventários da Produção	64
3.1.5.	Trabalhos para a Própria Entidade	65



3.1.6. Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	65
3.2. Gastos	66
3.2.1. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	66
3.2.2. Fornecimentos e Serviços Externos	66
3.2.3. Gastos com o Pessoal	68
3.2.4. Outros Gastos	68
3.2.5. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	69
3.2.6. Juros e Gastos Similares Suportados	69
4. Execução Orçamental	70
4.1. Saldo Orçamental	70
4.1.1. Receitas	71
4.1.2. Despesas	71
4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários	72
4.2. Resultado Líquido	73
V - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	75
VI – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	81
VII – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	117
VIII – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS	123
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	131
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	139



Índice de Figuras

Figura 1: Organograma	18
Figura 2: Níveis Hierárquicos das Unidades Orgânicas	19
Figura 3: Matriz SWOT	20
Figura 4: Linhas de Ação	20
Figura 5: Localização das habitações a arrendar em rendas acessíveis (1º sorteio)	22
Figura 6: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	27
Figura 7: Suboperações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial	27
Figura 8: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2019	30
Figura 9: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	55
Figura 10: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	72

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Síntese do Património Reabilitado	34
Gráfico 2: Comparação das rendas médias por tipologia	36
Gráfico 3: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	37
Gráfico 4: Contratos de Arrendamento em vigor no final do ano de 2019 – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	38
Gráfico 5: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	38
Gráfico 6: Formações frequentadas pelos colaboradores e temas abordados (em %)	49
Gráfico 7: Variação nos Inventários da Produção	65

Índice de Tabelas

Tabela 1: Estado-da-Arte das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	32
Tabela 2: Eixos Prioritários do Plano	50
Tabela 3: Balanço Sintético	56
Tabela 4: Ativo	56
Tabela 5: Ativo Não Corrente	57
Tabela 6: Ativo Corrente	58
Tabela 7: Inventários	59
Tabela 8: Caixa e Depósitos Bancários	60
Tabela 9: Passivo	61
Tabela 10: Passivo Não Corrente	61
Tabela 11: Passivo Corrente	62
Tabela 12: Demonstração dos Resultados	63
Tabela 13: Processos de Licenciamento	63
Tabela 14: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	66
Tabela 15: Fornecimentos e Serviços Externos	67
Tabela 16: Alteração Contabilística de Despesas	68



Tabela 17: Gastos com o Pessoal	68
Tabela 18: Juros e Gastos Similares Suportados	69
Tabela 19: Saldo Orçamental	70
Tabela 20: Resultado Líquido	73
Tabela 21: Balanço	77
Tabela 22: Demonstração de Resultados	78
Tabela 23: Demonstrações das Alterações no Património Líquido	79
Tabela 24: Demonstração de Fluxos de Caixa	80
Tabela 25: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis	95
Tabela 26: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis	95
Tabela 27: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas	95
Tabela 28: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas	96
Tabela 29: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis	96
Tabela 30: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis	97
Tabela 31: Locações Operacionais – Locatário	97
Tabela 32: Contratos de Locação – Locador	98
Tabela 33: Financiamentos Obtidos	98
Tabela 34: Custos dos Financiamentos Obtidos	99
Tabela 35: Propriedades de Investimento	100
Tabela 36: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento	101
Tabela 37: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2019	101
Tabela 38: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2018	102
Tabela 39: Inventários – 2019 e 2018	104
Tabela 40: Variação da Produção 2019	105
Tabela 41: Variação da Produção 2018	105
Tabela 42: Réditos Reconhecidos	107
Tabela 43: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos	107
Tabela 44: Outras Contas a Receber	109
Tabela 45: Fornecedores	110
Tabela 46: Outras Contas a Pagar	110
Tabela 47: Estimativa de Imposto	111
Tabela 48: Diferimentos – Ativo/Passivo Corrente	112
Tabela 49: Distribuição dos Gastos com Pessoal	113
Tabela 50: Fornecimentos e Serviços Externos	114
Tabela 51: Demonstração de Desempenho Orçamental	119
Tabela 52: Demonstração da Execução da Receita	120
Tabela 53: Demonstração da Execução da Despesa	121
Tabela 54: Alterações Orçamentais da Receita	125
Tabela 55: Alterações Orçamentais da Despesa	126
Tabela 56: Operações de Tesouraria	127
Tabela 57: Situação dos Contratos	127
Tabela 58: Adjudicações por Tipos de Procedimentos	128
Tabela 59: Transferências e Subsídios Concedidos	128
Tabela 60: Transferências e Subsídios Recebidos	129



Lista de Abreviaturas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARUCHP – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

BEI – Banco Europeu de Investimento

CHP – Centro Histórico do Porto

CHPPM – Centro Histórico do Porto Património Mundial

CMP – Câmara Municipal do Porto

CMVM - Comissão do Mercado de Valores Mobiliários

CSC – Código das Sociedades Comerciais

DE – Documento Estratégico

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

FSE – Fornecimentos e Serviços Externos

GGCH – Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NRAU – Nova Lei do Arrendamento Urbano

ON.2 – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RPMP – Rede Património Mundial de Portugal

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SNC-AP – Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SWOT – *Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*

UI – Unidade de Intervenção

UNESCO - *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

RELATÓRIO DE GESTÃO DE 2019

14
11/02
✓

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

14
10/25 ✓



1. Caracterização da Sociedade e Objeto Social

1.1. Designação e Capital Social

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

O Capital Social da Porto Vivo, SRU, é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€, detido exclusivamente pelo Município do Porto desde 28 de dezembro de 2018.

A 6 de março de 2019, conforme o disposto na Deliberação Unânime por Escrito n.º 33, foi deliberada em Assembleia Geral da Sociedade a aprovação da alteração dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, bem como a designação dos Membros dos Órgãos Sociais.

1.2. Objeto Social

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

“a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

b) coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;

c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade.”

1.3. Competências

Para o exercício da sua atividade foram delegadas na Porto Vivo, SRU, as competências delimitadas pelo n.º 2 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, do teor que se transcreve:



- “a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
- e) elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
- f) adquirir, alinear ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob a sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
- j) acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*
- k) prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
- l) exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;*
- m) todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob a sua gestão.”*



2. Visão, Missão e Valores

Missão

A Porto Vivo, SRU, tem como missão a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto.

Visão

Ser a empresa parceira de referência nacional e internacional de quem pretende investir e habitar nas áreas de reabilitação urbana do Porto.

Valores

A M B I Ç Ã O
C O O P E R A Ç Ã O
R I G O R
C O M P E T Ê N C I A
D E S E N V O L V I M E N T O
R E S P O N S A B I L I D A D E
T R A N S P A R Ê N C I A
S U S T E N T A B I L I D A D E

Ambicionamos promover a reabilitação urbana em cooperação com a comunidade, usando com rigor as nossas competências a favor do desenvolvimento da cidade, de forma responsável, transparente e sustentável.

3. Organização

Tendo em consideração a alteração do objeto social da Porto Vivo, SRU, em consequência da mudança dos seus Estatutos, tornou-se necessário alterar a estrutura organizacional da Sociedade, por forma a dotá-la da capacidade de executar a sua Missão, tendo sido aprovado um novo organograma em reunião do Conselho de Administração a 16 de julho de 2019.

Pretendeu-se, com esta alteração, a adoção, de uma estrutura flexível, focada na obtenção de resultados e capaz de reagir com eficiência a alterações das circunstâncias que possam condicionar o seu desempenho. Deste modo, foi, igualmente, aprovada uma organização matricial, de geometria variável, em que cada uma das áreas funcionais se relaciona com as demais, em torno de objetivos concretos, através de um ponto focal constituído por um, ou mais, colaboradores, conforme a necessidade exigida pelo projeto ou atividade.

Assim, sempre que surjam projetos especiais que concorram com o normal funcionamento da empresa será possível, através do estabelecimento de pontos focais entre as diferentes áreas (de suporte e de operações), formar equipas que possam prosseguir os objetivos e se dissolvam assim que o projeto termine.

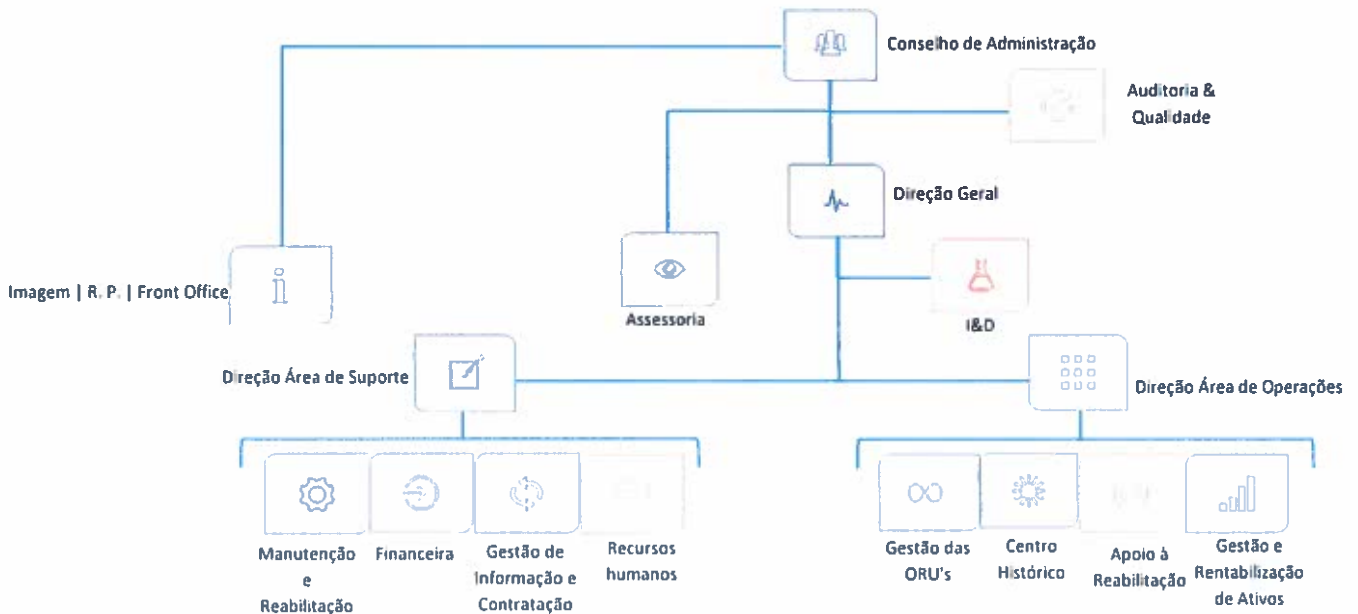


Figura 1: Organograma

A organização aqui apresentada corresponde à que se pretende no futuro e não à que está implementada na empresa. As unidades assinaladas a azul no esquema estão funcionais e as que se encontram descritas a cor laranja serão aquelas a ativar no futuro, à medida que se mostrarem necessárias, por forma assegurar o crescimento sustentável da Sociedade. Em termos hierárquicos as unidades orgânicas estão dispostas em cinco níveis.



	Conselho de Administração	Nível 1
	Direção Geral	Nível 2
	Assessoria	Nível 5
	I&D <small>(atualmente não ativa)</small>	Nível 5
	Auditoria & Qualidade <small>(atualmente não ativa)</small>	Nível 5
	Direção Área de Operações	Nível 3
	Centro Histórico	Nível 4
	Gestão das ORU's	Nível 4
	Gestão e Rentabilização de Ativos	Nível 4
	Apoio à Reabilitação <small>(atualmente não ativa)</small>	Nível 4
	Direção Área de Suporte	Nível 3
	Financeira	Nível 4
	Gestão de Informação e Contratação	Nível 4
	Recursos Humanos <small>(atualmente não ativa)</small>	Nível 4
	Manutenção e Reabilitação do Edifício do	Nível 4

Figura 2: Níveis Hierárquicos das Unidades Orgânicas

4. Análise SWOT

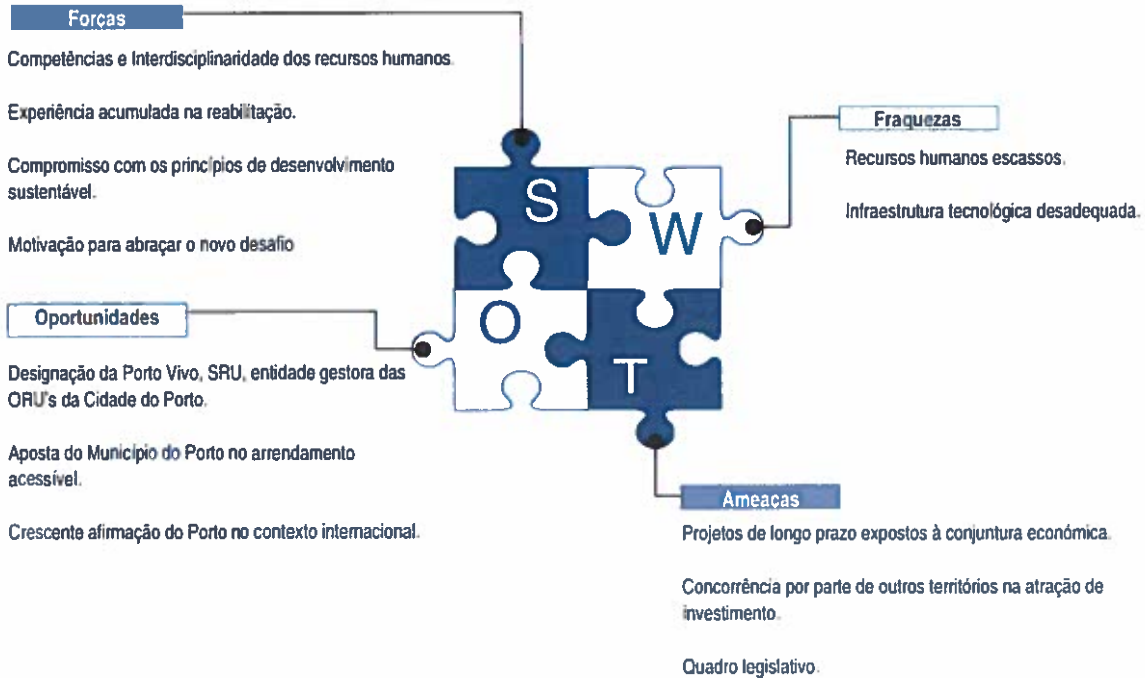


Figura 3: Matriz SWOT

5. Linhas de Ação

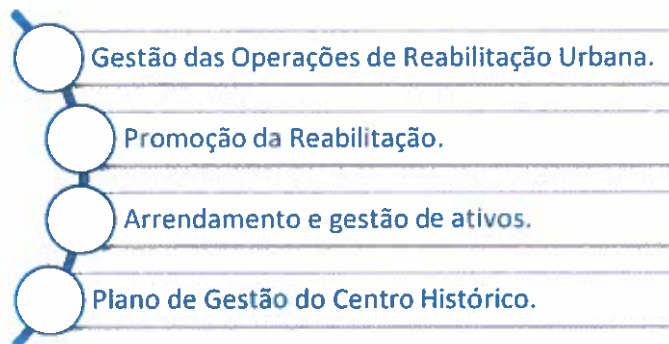


Figura 4: Linhas de Ação

5.1. Gestão das Operações de Reabilitação Urbana

Compete à Porto Vivo, SRU, a gestão e coordenação da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã – Estação, na sequência da



aprovação da proposta de designação como entidade gestora em Reunião Pública do Executivo Municipal de 28 de junho de 2019, e aprovação em sede de reunião extraordinária de 8 de julho de 2019 da Assembleia Municipal do Porto, bem como a gestão e coordenação da Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira, conforme deliberação da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal de 23 de setembro de 2019.

Tendo sido desenvolvidos os respetivos programas estratégicos, compete à Porto Vivo, SRU, a sua operacionalização.

5.2. Promoção da Reabilitação

Nesta linha de ação, a Sociedade terá um duplo papel: a promoção direta de empreitadas de reabilitação em património de que é proprietária e a dinamização da reabilitação junto de parceiros privados.

No que concerne à promoção direta, a Porto Vivo, SRU, concluiu as empreitadas referentes às operações A e C e retomou as Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Relativamente à dinamização da reabilitação destaca-se o concurso público com vista à instalação da Residência de Estudantes no Morro da Sé.

5.3. Arrendamento e Gestão de Ativos

O arrendamento a rendas acessíveis é uma das competências da Porto Vivo, SRU. Trata-se de uma competência nova que visa sobretudo permitir o acesso das classes sociais com rendimentos médios ao mercado de arrendamento. Os valores das rendas a aplicar deverão, contudo, ser sustentáveis do ponto de vista financeiro, possibilitando a manutenção, no futuro, da oferta no segmento de mercado de rendas acessíveis.

No ano 2019, a empresa dedicou-se à preparação de um programa de sorteio para o arrendamento de 15 frações habitacionais resultantes da reabilitação de edifícios.

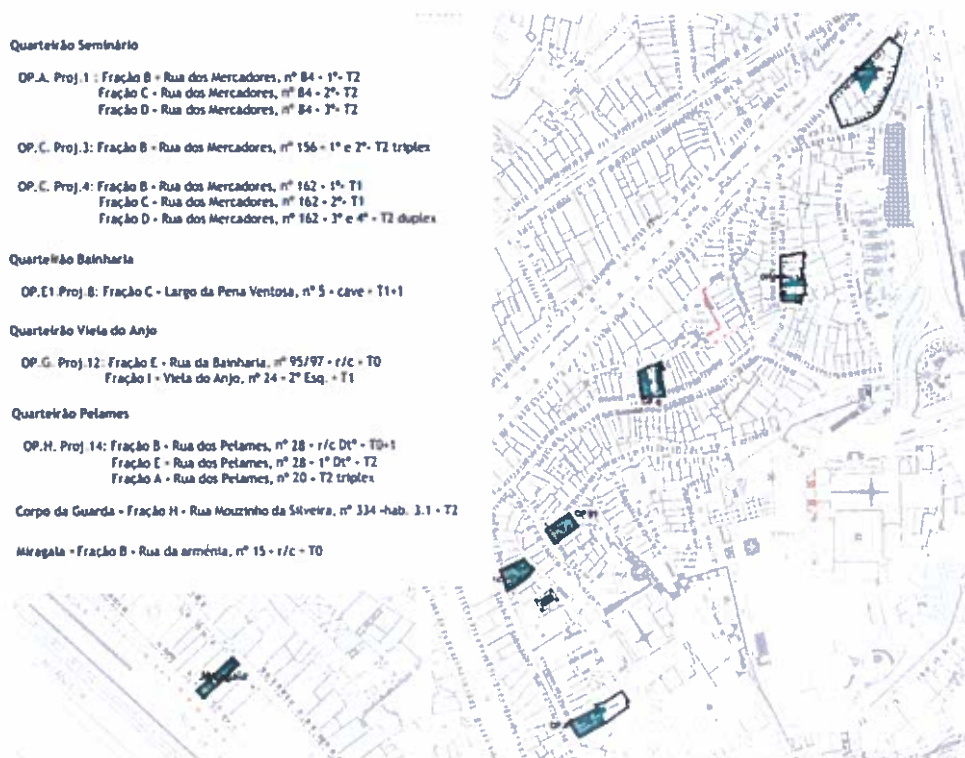


Figura 5: Localização das habitações a arrendar em rendas acessíveis (1º sorteio)

5.4. Plano de Gestão do Centro Histórico

O Plano de Gestão tem por missão:

“Proteger, Preservar, Valorizar e Promover o Centro Histórico do Porto Património Mundial, Expressão Física da Natureza Universal da Criatividade Humana, Coração e Alma da Cidade, Fonte de Vida e Inspiração das Gerações Atuais e Futuras.”

(Câmara Municipal do Porto, 2008, p.152)

Trata-se de um documento estratégico que aponta os principais problemas do sítio classificado, assinalando novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, Centro Histórico do Porto, baseando-se, para isso, em ações de preservação, valorização e salvaguarda deste território, procurando também garantir a sua vitalidade a longo prazo.

Em 2019, deu-se continuidade à participação da empresa na execução do Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, em articulação com a Câmara Municipal do Porto. O referido documento servirá de contributo para o novo plano de gestão a elaborar durante o ano de 2020.

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2019

Handwritten signature



1. Introdução

O presente Relatório de Atividades pretende expor a evolução e o ponto de situação dos principais projetos materiais e imateriais desenvolvidos pela Porto Vivo, SRU, durante o ano de 2019.

Salienta-se que a partir de junho de 2018, e após a avocação pelo Município do Porto¹ das competências que se encontravam delegadas na Porto Vivo, SRU, relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, a área de intervenção da Sociedade ficou circunscrita às Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

De realçar ainda que, a 28 de dezembro de 2018, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto adquiriu a participação social que o IHRU, I.P. detinha na Porto Vivo, SRU, passando a deter a totalidade do capital social, e, em consequência, a Sociedade passou a integrar o setor empresarial local.

Face a esta aquisição, na sequência da proposta da Câmara Municipal de 5 de fevereiro de 2019 e da deliberação da Assembleia Municipal de 25 de fevereiro de 2019, a Assembleia Geral da Porto Vivo, SRU, aprovou, a 6 de março, os respetivos estatutos, nos termos dos quais se permite a delegação das competências inerentes à coordenação e gestão de operações de reabilitação urbana, com exceção das relativas à gestão urbanística e fiscalização.

Por fim, de referir que, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto em 8 de julho de 2019, a Porto Vivo, SRU, foi designada entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e da Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã — Estação e, por deliberação da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal de 23 de setembro de 2019, foi designada entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira, tendo-lhe sido delegados os poderes correspondentes com exceção dos relativos ao controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, bem como fiscalização.

Neste contexto, são evidenciados neste relatório os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Sociedade, quer na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, particularmente no que respeita às Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da

¹ Conforme aprovação em reunião do Executivo Municipal de 6 de março de 2018 e deliberação da Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018.



Sé, quer no contexto das outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

Mais se releva, no período em análise, a continuação da reflexão sustentada sobre os Sítios Património Mundial através da participação da Porto Vivo, SRU, na execução do Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, que contribuirá, igualmente, para a revisão do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial.

Por fim, durante o segundo semestre de 2019, procedeu-se à elaboração de um programa de concurso para atribuição, por sorteio, de 15 habitações, em arrendamento a rendas acessíveis. Pretendeu-se ensaiar o primeiro modelo de intervenção, por parte da SRU, neste segmento de mercado.

2. Gestão das Operações de Reabilitação Urbana

2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Como resulta do que antecede, com a assunção das funções de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARUCHP) pelo Município do Porto, a atividade da Porto Vivo, SRU, ficou limitada às 32 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado. A partir do primeiro trimestre a Sociedade deixou de exercer competências no âmbito do controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, bem como da fiscalização.

Assim, não obstante estar previsto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”², a gestão urbanística e a fiscalização nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico, no final do primeiro trimestre de 2019, passou a ser assegurada pelo Município do Porto.

Delimitando, para melhor compreensão, a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e dois Programas de Ação desenvolvidos, designadamente, no Morro da Sé e no Eixo Mouzinho/Flores, a Figura 6 ilustra as atuais áreas territoriais de atuação da Porto Vivo, SRU, sumariando-se, de seguida, os trabalhos realizados durante o ano de 2019.

² Conforme página 25 do referido documento, aprovado pelo Conselho de Administração em 25 de julho de 2018.

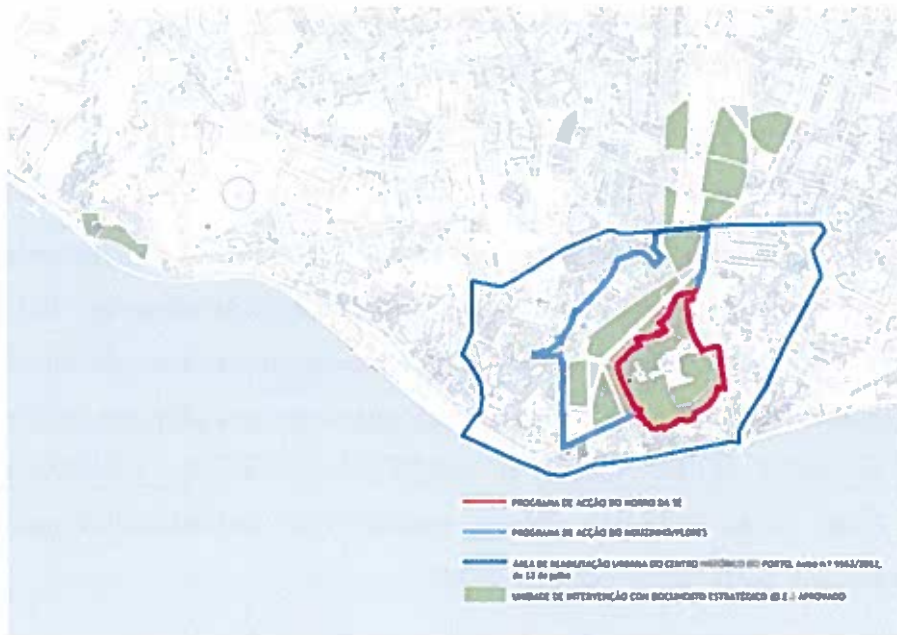


Figura 6: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No Plano de Gestão, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP) encontra-se subdividida em 10 operações conforme observável na Figura 7.

As Unidades de Intervenção (UI) dentro da ARU do Centro Histórico resumem-se aos territórios do Morro da Sé, do Eixo Mouzinho/Flores e a uma outra UI na Suboperação Ribeira-Barredo.



Figura 7: Suboperações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Em 2019, deu-se continuidade à monitorização e mapeamento de indicadores relacionados com o edificado e do número de transações registadas na ARU.

Tiveram ainda início, os trabalhos preparatórios para a definição da Unidade de Intervenção de Santa Clara, uma das 10 operações do Plano de Gestão.

A Porto Vivo, SRU, decidiu, no último trimestre, retomar os trabalhos relativos à UI de Santa Clara tendo para o efeito, procedido à atualização dos dados considerados mais relevantes, tais como: registo do edificado na conservatória e finanças, atualização da avaliação do estado de conservação pelo exterior, levantamento de projetos a decorrer na zona, análise de uma proposta de direito de preferência de duas parcelas e de uma proposta de projeto para três parcelas a realizar por um investidor privado. Foram ainda realizadas algumas reuniões com departamentos municipais responsáveis pela mobilidade, património e espaços verdes.

Ainda em 2019, foi realizada uma apresentação sobre Santa Clara aos alunos da Pós-Graduação da FAUP, para que estes, no âmbito de um estudo académico, possam desenvolver um projeto para esta área, podendo daí resultar algum contributo suscetível de aplicação prática.

Neste território foram ainda realizadas vistorias, quer ao abrigo do NRAU (Nova Lei do Arrendamento Urbano), quer para a elaboração de relatórios para avaliação do estado de conservação das parcelas com vista à obtenção de benefícios fiscais.

2.2. Área de Reabilitação Urbana de Campanhã - Estação

Neste âmbito, deu-se continuidade à preparação do programa operacional, no que concerne, nomeadamente, à atualização da caracterização e do diagnóstico que serviu de base ao programa estratégico de reabilitação urbana, bem como das respetivas ações programadas.

Iniciaram-se, igualmente, os procedimentos para aferir a dinâmica da reabilitação do edificado e o estado das intervenções no espaço público, por forma a monitorizar e atualizar a programação das ações previstas.

Visando dotar a Gestão das ORU's dos necessários meios de registo e gestão de informação em base Sistema de Informação Geográfica (SIG), foram efetuadas reuniões com a DMSI (Direção Municipal de Sistemas de Informação) por forma a estabelecer pontes para a implementação generalizada de sistemas SIG.



O SIG é também relevante no que concerne à monitorização dos pedidos de licenciamento de operações urbanísticas, tendo sido realizados contactos com a DMU (Direção Municipal de Urbanismo) para acesso e ulterior tratamento de informação disponível.

2.3. Área de Reabilitação Urbana da Corujeira

No âmbito da Área de Reabilitação Urbana de Corujeira, foi iniciado um processo de análise documental e conhecimento do território e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, por forma a planear e programar a futura intervenção.

Iniciaram-se, igualmente, os procedimentos necessários para aferir a dinâmica da reabilitação do edificado e o estado das intervenções no espaço público, por forma a monitorizar e atualizar a programação das ações previstas.

3. Promoção da Reabilitação

3.1. Operação Morro da Sé

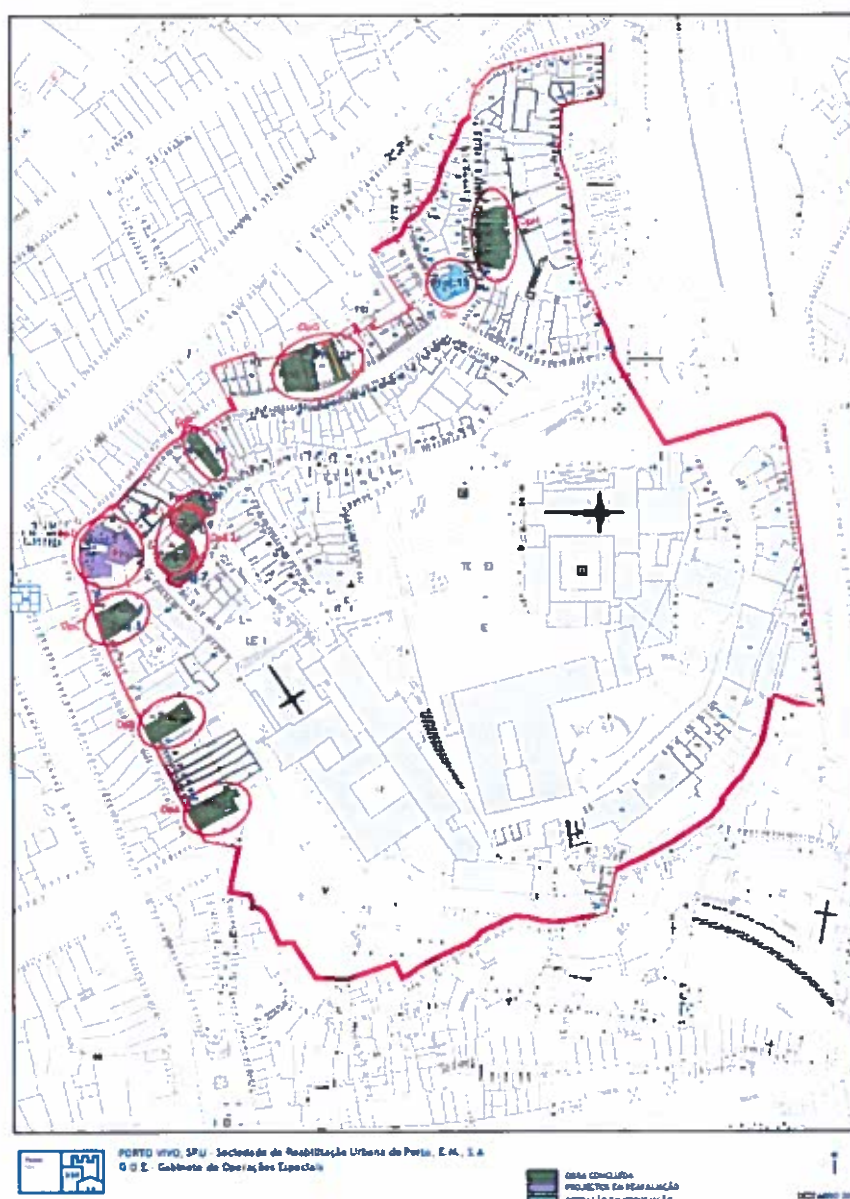
A Operação Morro da Sé, integrada na ARU do Centro Histórico, contempla 11 Quarteirões. Contudo, 2 deles encontravam-se já recuperados, pelo que foram, à data, definidas 9 Unidades de Intervenção estando aprovados os respetivos Documentos Estratégicos.

Esta intervenção compreende a execução de um conjunto de diversas operações que visam, nomeadamente, a recuperação do edificado (melhorando as condições de habitabilidade da população residente e oferecendo fogos de qualidade a novos residentes), a requalificação do espaço público (pretendendo aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e a promoção de ações imateriais (visando a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial).

De acordo com o previsto no respetivo Documento Estratégico e dado o estado de paralisação do processo de reabilitação de diversas parcelas pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e ao Quarteirão dos Pelames, o Conselho de Administração deliberou retomar a sua execução, através em particular em dois projetos âncora: instalação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de

Alojamento Turístico. Para o efeito, durante o ano de 2019, foram desenvolvidos estudos de viabilidade económica e financeira e lançado, a 27 de dezembro, o concurso público, com publicitação internacional, para a celebração de um Contrato de Reabilitação Urbana para o Polo 1 da Unidade de Intervenção do Quarteirão da Bainharia que constituirá a Residência de Estudantes. Relativamente ao Alojamento Turístico, estão em desenvolvimento e preparação as peças do procedimento pré-contratual.

Sustentado pelo 1.º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU/BEI, destaca-se ainda o Programa de Realojamento Definitivo desenvolvido neste território.



© Porto Vivo, SRU, (2019)

Figura 8: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2019



Enquanto componente relevante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Neste contexto, importa salientar a conclusão da empreitada de reabilitação da Operação C do Programa de Realojamento Definitivo, que incluiu os projetos 3 e 4, dando origem a sete frações, sendo cinco habitacionais e duas comerciais.

Relativamente à operação A concluíram-se os procedimentos administrativos junto das entidades fornecedoras de serviços de água, eletricidade e gás, permitindo a disponibilização de três habitações.

Quanto ao processo de reabilitação da Operação D, considerando que o parceiro privado optou por reabilitar a sua parcela isoladamente o que impediu a integração da mesma no projeto existente³, foi realizada, internamente, uma revisão do projeto de arquitetura, tendo este obtido o parecer positivo das entidades responsáveis. No quarto trimestre de 2019, iniciaram-se os procedimentos de contratação do projeto de especialidades.

No que concerne à Operação I, no Quarteirão do Souto, e no seguimento da aprovação pelo Conselho de Administração da Sociedade, foi realizada a escritura de permuta⁴ com o privado, referente à parcela 12 de que a Sociedade era proprietária, por forma a permitir a reabilitação conjunta das parcelas 11, 12 e 13 desse quarteirão, o que permitirá a reabilitação das três parcelas por parte da entidade privada, dando origem, no futuro, à entrega de duas frações à Porto Vivo, SRU.

Refira-se ainda que, por solicitação da Domus Social, E.M., foi desenvolvido e apresentado um projeto de licenciamento para o encerramento da Viela do Anjo, tendo a respetiva obra sido executada no último trimestre de 2019.

No âmbito da atividade regular da Sociedade procedeu-se à atualização da situação cadastral e de ocupação dos prédios da Porto Vivo, SRU, tendo sido elaboradas as peças necessárias para constituição em regime de propriedade horizontal dos edifícios referentes à Operação A – Projeto 1 e à Operação B – Projeto 2 pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Na Tabela 1 apresenta-se o ponto de situação das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a 31 de dezembro de 2019.

³ Esta operação era composta por 2 projetos, o 5 e o 6. O projeto 5 em virtude da saída do parceiro privado, localizando-se o seu prédio no meio do conjunto a intervir, implicou a redefinição do projeto 5 em dois, com a designação de projeto 5A e 5B.

⁴ Escritura realizada a 17 de outubro de 2019, tendo-se previamente procedido ao distrato da hipoteca por parte do IHRU.



Tabela 1: Estado-da-Arte das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão		Uso
					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	Arrendada/para arrendamento
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013	Arrendada
C ⁵	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	<i>Setembro 2019</i>	19/09/2018	Para arrendamento
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45	-	-	-	-	Em projeto
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	Arrendada/para arrendamento
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	Arrendada
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014	Arrendada
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	Arrendada/para arrendamento
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	Arrendada/para arrendamento
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11	-	-	-	-	Permutada

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

⁵ Não obstante ter sido realizada a Receção Provisória em 19 de setembro de 2018 da Operação C, data em que estava prevista a conclusão da empreitada após as prorrogações concedidas, verificou-se que tal não aconteceu, uma vez que existem situações ainda a concluir e corrigir. Perante tal, na emissão do Auto de Receção foram inscritos os trabalhos que se consideraram não concluídos, estando esses em fase de conclusão.



3.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

Nesta secção apresentam-se os trabalhos realizados durante o ano de 2019 no âmbito das Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado.

3.2.1. Quarteirão de Carlos Alberto

De acordo com o previsto na página 26 do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, foi despoletado o processo de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto, considerando o facto de a mesma se encontrar devoluta ao nível dos pisos superiores e de a utilização do rés-do-chão ser desqualificada devido ao mau estado de conservação em que o prédio se encontra.

Assim, e uma vez que a localização e apetência do prédio invocam a um investimento na sua recuperação, com vista à sua rentabilização através do arrendamento ou da possível venda, foi elaborado internamente o projeto de arquitetura, que já se encontra concluído, tendo-se procedido à preparação do procedimento de “Consulta Prévia para Aquisição de Serviços de Elaboração dos Projetos de Especialidade”, com lançamento no início de 2020. De destacar ainda, a assinatura do acordo de cessão de arrendamento do inquilino do rés-do-chão, celebrado no mês de setembro.

No âmbito do Contrato de Reabilitação Urbana celebrado em 2006, referente à reabilitação do empreendimento Pátio Luso, sito neste quarteirão, foram vendidas as frações E e H, e aprovada a alienação da última fração (fração G).

3.2.2. Quarteirão de D. João I

Na Unidade de Intervenção (UI) do Quarteirão de D. João I, foi autorizada a cessão da posição contratual⁶ do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção - *Portuguese Real Estate Development Fund*, e do Fundo Aberto de Investimento Imobiliário - AF Portfolio Imobiliário, representados pela Sociedade gestora Interfundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A.” para as Sociedades “*Rivoli Residential Development – RRD S.A.*”, “*Rivoli II Retail Development – RRD S.A.*”, “*Rivoli III Parking Development – RRD S.A.*”, “*TSH Porto, TSHPI, S.A.*” e “*TSH Porto Residential Development, TSHRD, S.A.*”, e autorizada a alteração do prazo contratual.

⁶ Cujo contrato foi outorgado a 14 de agosto de 2019.

3.3. Síntese do Património Próprio Reabilitado

Da totalidade das cento e dezoito frações reabilitadas pela Porto Vivo, SRU, cinquenta e cinco encontram-se arrendadas, vinte e uma serão objeto de arrendamento e as restantes quarenta e duas estão vendidas ou destinadas a venda no âmbito dos contratos de reabilitação anteriormente celebrados com os parceiros privados (conforme Gráfico 1):

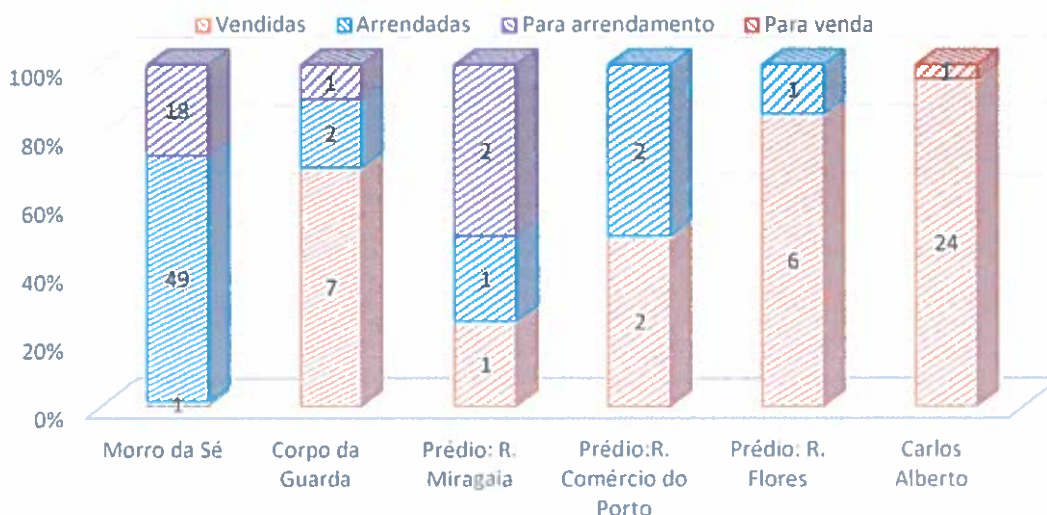


Gráfico 1: Síntese do Património Reabilitado

Nota: No que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão de Carlos Alberto, foram excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, bem como as 2 frações já permutadas, de acordo com os respetivos Contratos de Reabilitação anteriormente celebrados.

3.4. Outras Ações de Promoção da Reabilitação

Em 2019, deu-se início ao levantamento dos edifícios dentro da ARU do CHPPM e das Unidades de Intervenção fora deste território e na gestão da Porto Vivo, SRU, no sentido de se programar uma ação junto dos proprietários, com vista à identificação de problemas e constrangimentos na sua reabilitação, e apoiar os mesmos a encontrar soluções para a reabilitação deste edificado. Para o efeito, foi produzida uma ficha tipo, efetuou-se o levantamento fotográfico de todos os edifícios e iniciou-se o preenchimento das respetivas fichas com os dados disponíveis.

Foi dada continuidade ao mapeamento de vários indicadores, relacionados sobretudo com o edificado (estado de conservação, ocupação, funcionalidade e propriedade) do CHPPM, bem como à monitorização do número de transações registadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHPPM, noutras ARU's e locais da cidade, através das comunicações recebidas pela Câmara Municipal do Porto



e pela Porto Vivo, SRU, com vista ao exercício do direito de preferência.

Procedeu-se à agregação de informação sobre alojamentos locais e empreendimentos turísticos, assim como da oferta de camas e quartos, e do número de utentes, não só do CHPPM como das diferentes ARU's e restante cidade, através de informações obtidas do Turismo de Portugal.

No plano da Gestão da Área Urbana foram acompanhadas as obras nas Unidades de Intervenção com Documento Estratégico, bem como os processos em curso, onde se aplicaram medidas de tutela da legalidade urbanística.

4. Arrendamento, Gestão e Rentabilização de Ativos

A Porto Vivo, SRU, tenderá a ter no futuro um papel relevante na gestão do parque habitacional de cariz não social, dirigindo os seus esforços para a dinamização do mercado de arrendamento a rendas acessíveis para as classes sociais com rendimentos médios. Na prossecução desse objetivo a empresa atuou a dois níveis:

- Na elaboração de um programa de concurso, por sorteio, para atribuição de habitações que já reuniam as condições de serem colocadas no mercado;
- Através da participação num grupo de trabalho que visa identificar o conjunto de imóveis pertencentes ao Município suscetíveis de integrar, após uma intervenção física profunda, a bolsa habitacional de arrendamento acessível.

No âmbito do concurso para o arrendamento, em 2019, foi ensaiado um modelo de atribuição por sorteio de 15 habitações, com os seguintes princípios:

- O valor de renda corresponde ao menor dos valores máximos calculados com base nos regimes de renda condicionada e de arrendamento acessível, traduzindo-se num valor das rendas a aplicar substancialmente inferior ao que resultaria se o critério fosse a aplicação da legislação do arrendamento acessível (Gráfico 2);

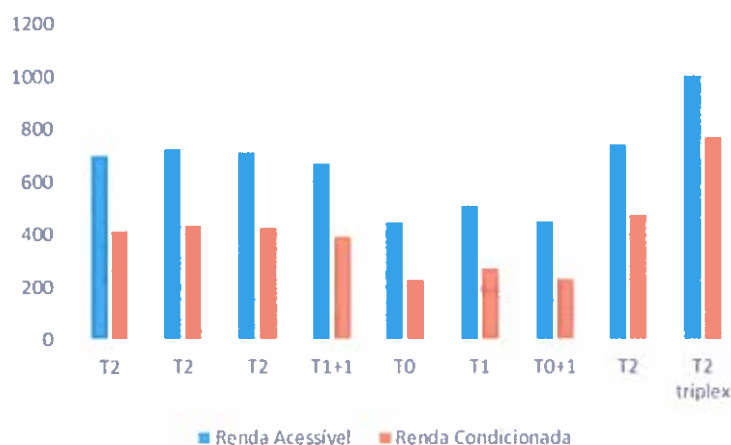


Gráfico 2: Comparação das rendas médias por tipologia

- Maximizar a função estratégica de ocupação sem descorar o aspeto social subjacente à legislação do arrendamento acessível, nomeadamente, privilegiando, na fase de pré-seleção os agregados que, cumprindo o limite, apresentam uma taxa de esforço mais alta, moram ou trabalham no Porto e os agregados familiares mais jovens e com filhos em idade pré-escolar.

A Sociedade foi incumbida de efetuar o levantamento e caracterização de um conjunto de imóveis municipais, no âmbito da criação de um grupo de trabalho (despacho NUD/268904/2019/CMP) para a elaboração de uma proposta, que contenha a identificação dos imóveis cuja gestão deverá ser transferida para a Porto Vivo, SRU, ou, alternativamente, para a Domus Social, EM.

Deste modo, foram realizadas as seguintes atividades:

- Levantamento e caracterização de 174 unidades patrimoniais (frações e prédios ou parte de prédios);
- Análise dos relatórios individuais de cada uma das unidades patrimoniais, com vista à avaliação da respetiva vocação para colocação ao abrigo de arrendamento a renda acessível, com base num conjunto de critérios que possa contribuir para posterior elaboração de proposta de decisão.

4.1. Grau de comercialização e arrendamento da Porto Vivo, SRU,

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas pertencentes à área de intervenção da Porto Vivo, SRU, releva-se o seguinte:

4.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Da execução das Operações A, B, C, E1, E2, F, G e H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé resultaram 68 frações reabilitadas, distribuídas por prédios pertencentes a estas operações, 15 das quais destinadas a comércio e 52 destinadas a habitação (Gráfico 3).

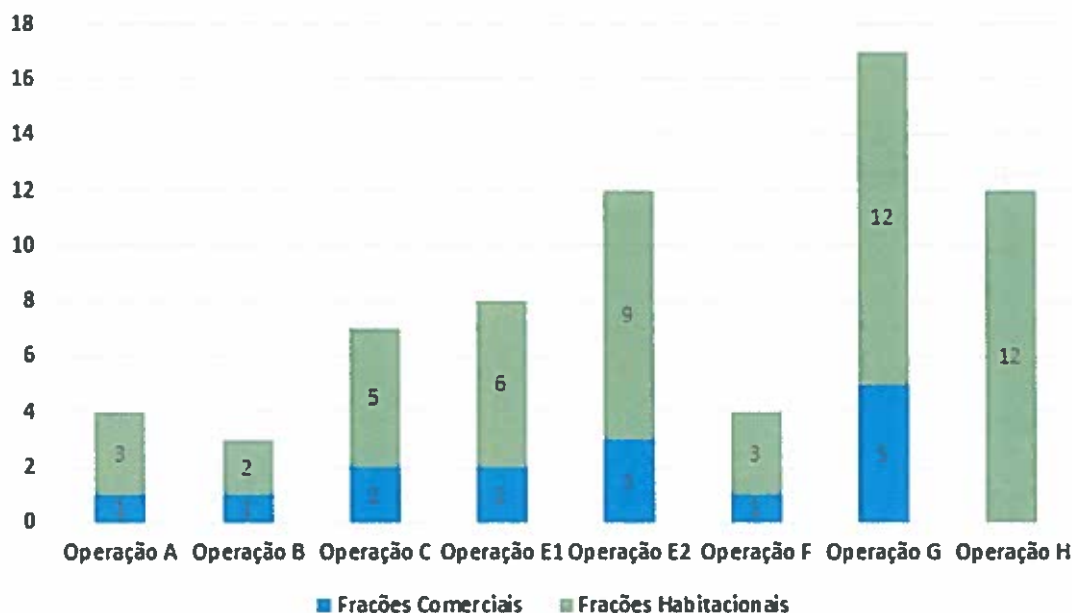


Gráfico 3: Frações reabilitadas resultantes dos processos de reabilitação – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

De notar que, considerando o estipulado na respetiva escritura de permuta, a Sociedade procedeu à entrega de uma fração habitacional à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (Operação G), pelo que 67 ficaram disponíveis para arrendamento. Destas, 49 encontravam-se arrendadas no final de 2019 (conforme o Gráfico 4).

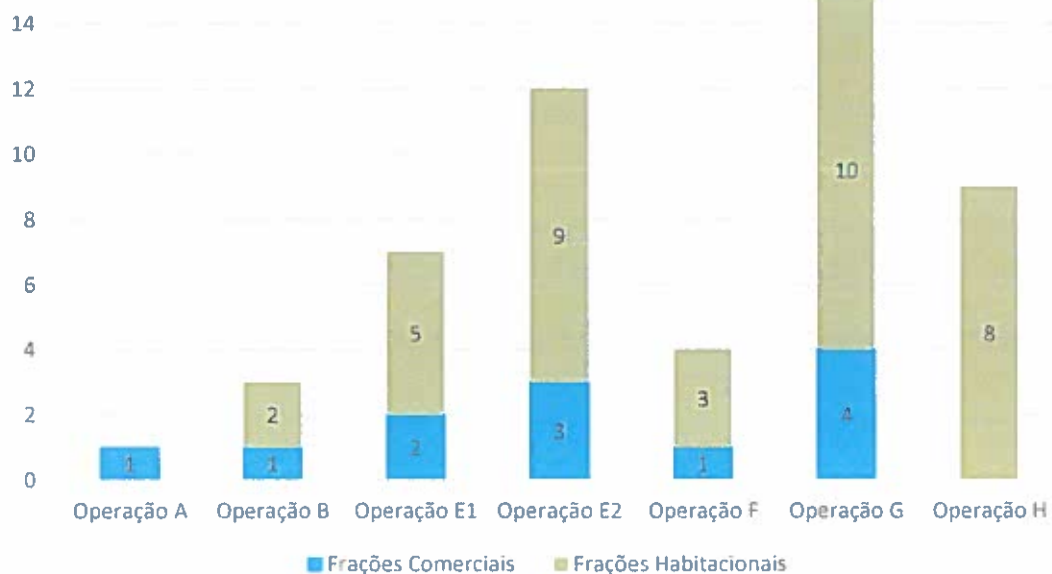


Gráfico 4: Contratos de Arrendamento em vigor no final do ano de 2019 – Programa de Realojamento

Refira-se que do total das referidas frações desocupadas, foram selecionadas 9 frações habitacionais que irão fazer parte das 15 habitações a ser sorteadas no âmbito da organização de um concurso de arrendamento.

O Gráfico 4 apresenta o regime de arrendamento dos contratos celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

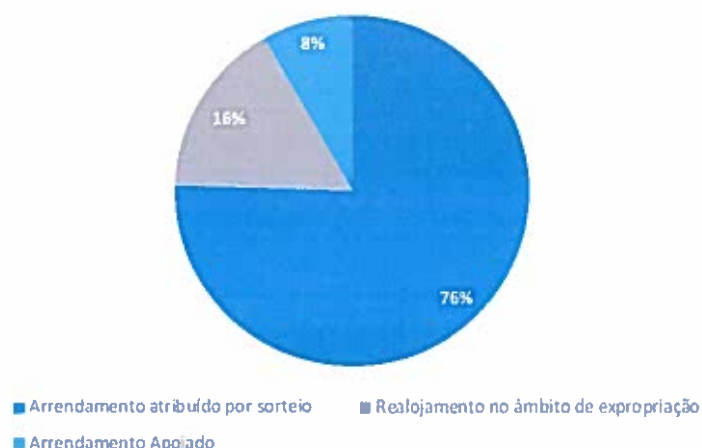


Gráfico 5: Regime de arrendamento dos contratos celebrados – Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé



Realojamento no âmbito de expropriação:

Este modelo pretendeu proporcionar o retorno, ao Morro da Sé, das famílias que assim o desejassem e que haviam sido desalojadas por força das expropriações para a realização das obras de reabilitação. Até ao final do ano de 2019, regressaram ao local de origem oito agregados, tendo sido aplicadas as rendas suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes definidos por lei.

Arrendamento:

Até à data foram celebrados três contratos em regime de arrendamento apoiado, no âmbito do processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.”, em substituição do realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Porto Vivo, SRU, e que preferiram não regressar ao Morro da Sé.

4.1.2. Quarteirão do Corpo da Guarda, Prédios: Rua de Miragaia e Rua Comércio do Porto

O Conselho de Administração decidiu não proceder à alienação de património habitacional e afetar as seis habitações e os dois comércios ao mercado de arrendamento a rendas acessíveis, ao contrário do que estava previsto no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (página 62).

4.1.3. Prédio: Rua das Flores

Das sete frações resultantes do processo de reabilitação do prédio sito na Rua das Flores, seis já se encontravam vendidas, encontrando-se, atualmente, arrendada uma fração comercial. A renda desta fração foi fixada com base no valor praticado, à data, no mercado livre e tem vindo a ser anualmente atualizada conforme o previsto no respetivo contrato de arrendamento e de acordo com o disposto pela Portaria de atualização das rendas.



4.1.4. Quarteirão de Carlos Alberto

Conforme já mencionado, foram vendidas as frações E e H e aprovada a alienação da última fração (fração G), destinadas a serviços no Quarteirão de Carlos Alberto pertencentes ao empreendimento Pátio Luso.

5. Plano de Gestão do Centro Histórico

Conforme já foi referido trata-se de um documento estratégico que visa identificar o problema e assinalar novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, Centro Histórico do Porto, propondo ações de preservação, valorização e salvaguarda do território, bem como promover a vitalidade sustentável do território.

Aquele documento, nos termos definidos pela UNESCO, pressupõe um Plano de Ação que visa a atualização e manutenção de todo o processo de recolha, análise e diagnóstico do Sistema de Monitorização, através da revisão e atualização dos indicadores contidos no Manual de Monitorização, do envolvimento de novos fornecedores de informação para os indicadores, da atualização dos levantamentos anteriores, bem como da atualização do site GeoPorto.

Na 40.ª sessão do Comité do Património Mundial (Istambul/Paris, 2016) foi alterado o nome do Bem, passando a designar-se por “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar” e foi aprovada a declaração retrospectiva do “Valor Universal Excepcional” deste Bem.

Decorrente da avaliação periódica realizada pela UNESCO, foram divulgados os resultados para a Europa em 2015, tendo sido estabelecido, pela UNESCO, o “Plano de Ação de Helsínquia” que visa identificar e proteger o “Valor Universal Excepcional” de cada Bem, garantir a gestão efetiva dos bens património mundial e incrementar a consciência sobre a Convenção do Património Mundial.

Em 2019, no âmbito do Plano de Gestão do CHPPM, foi efetuada a monitorização de vários indicadores, relacionados com o edificado (estado de conservação, ocupação, funcionalidade e propriedade), e da informação obtida através do Turismo de Portugal, nomeadamente, sobre os alojamentos locais e empreendimentos turísticos, não só do CHPPM, como das diferentes ARU’s e na restante parte da Cidade.

No sentido de aferir a dinâmica territorial e a atratividade, a Porto Vivo, SRU, continuou a monitorizar



o número de transações registadas no ARU do CHP⁷ através das comunicações recebidas na CMP e na Porto Vivo, SRU, com vista ao exercício do direito de preferência.

Deu-se, igualmente, continuidade aos trabalhos constantes do contrato de aquisição de serviços celebrado em 27 de fevereiro de 2018, com o Município do Porto, para a concretização do projeto “Atlas-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”.

Participou-se em ações para a execução do plano de atividades da Rede Património Mundial de Portugal e em diversas iniciativas, como a organização do Dia Nacional dos Centros Históricos, visitas ao CH, ações com a comunidade escolar e programas de comunicação e capitalização.

6. Outras Atividades

6.1. Ações de Divulgação

Na presente secção exibem-se os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da cidade do Porto.

6.1.1. Promoção e Informação

A Porto Vivo, SRU, inclui nos seus objetivos a promoção e esclarecimento dos benefícios, incentivos e programas de apoio à reabilitação urbana.

Foram desenvolvidas as seguintes atividades neste contexto:

- Nova abordagem gráfica para material publicitário de divulgação da Sociedade, no âmbito da alteração da imagem de acordo com a nova identidade corporativa da Sociedade;
- Estabelecimento de novas parcerias;
- Colaboração no âmbito das participações da Sociedade em diversos eventos, nomeadamente:
 - ✓ Portugal Real Estate SUMMIT, em Lisboa;
 - ✓ ExpoReal, em Munique;
 - ✓ Semana da Reabilitação Urbana;

⁷ Bem como nas outras ARU's e nos restantes locais da cidade



- ✓ Sessões do GisDay;
- Divulgação e acompanhamento dos municípios na estratégia de reabilitação urbana, divulgando incentivos, benefícios fiscais e municipais;
- Emissão de certidões e declarações de localização para imóveis localizados nas UI.

6.1.2. Divulgação do Projeto dinamizado pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico

São divulgadas na presente secção as principais atividades executadas pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (GGCH).

Durante o ano de 2019, merecem destaque as seguintes participações:

- Rede Património Mundial de Portugal (RPMP), 19.ª reunião, realizada no Mosteiro da Batalha, onde se debateu o plano de ação da Rede. Ainda no âmbito da RPMP, a Sociedade colaborou na revisão do Livro 3 – “Património Mundial e Identidade”;
- Seminário sobre o tema “Conservação preventiva do património cultural contruído: novas ferramentas de avaliação e gestão”, organizado pela Universidade do Minho, pela Direção Regional de Cultura do Norte e pela Associação Portuguesa das Casas Antigas, no âmbito do Projeto “HeritageCare”;
- Seminário sobre Gestão de Resíduos em Centros Históricos, organizado pelo Pelouro de Inovação e Ambiente da Câmara Municipal do Porto (CMP), e realizado no contexto do Projeto “*INTHERWASTE – Interregional Environmental Integration of Waste Management in European Heritage Cities*”, que visa a promoção de uma gestão eficiente e sustentável dos resíduos urbanos em cidades europeias com zonas históricas classificadas como património. Para além da cidade do Porto são parceiras do Projeto as cidades de Córdoba (Espanha), Cracóvia (Polónia), Ibiza (Espanha) e Talin (Estónia);
- Ciclo de debates “Viva Porto – Debate Público sobre Habitação no Porto”, organizado pela Câmara Municipal do Porto;
- VII Semana de Reabilitação, subordinada ao tema “Reabilitar, Regenerar, Reutilizar”.



Ainda neste âmbito, a Porto Vivo, SRU, desenvolveu as seguintes atividades:

- Acompanhamento de visitas ao Centro Histórico de alunos da *Université de Rouen Normandie* (França), bem como de alunos da SA Formação – Centro de Formação Profissional, no âmbito da disciplina “Sociedade, Tecnologia e Ciência” – Módulo de Urbanismo e Mobilidade;
- No âmbito de um acordo bilateral de cooperação entre a DRCN (Direção Regional de Cultura do Norte - Ministério da Cultura - PORTUGAL) e o IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Ministério da Cidadania - BRASIL), a Porto Vivo, SRU, recebeu um grupo de quarenta técnicos da área da gestão cultural.

6.2. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

6.2.1. Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”

O Projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, financiado pelo Programa *Interreg Atlantic Area*, pretende criar uma rede de trabalho entre os Sítios Património Mundial no Espaço Atlântico, contribuindo, ainda, para a revisão do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial que tem vindo a ser desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, em articulação com a Câmara Municipal do Porto (CMP).

O seu principal objetivo é desenvolver, através de uma metodologia conjunta, os novos Planos de Gestão e Sustentabilidade para as cinco cidades com Sítios Património Mundial que compõem a parceria, a saber: Porto, Santiago de Compostela, Bordéus, Florença e Edimburgo.

Para a concretização do projeto a Porto Vivo, SRU, esteve participou nos seguintes trabalhos:

- Análise e apresentação do trabalho já desenvolvido no Work Package 4 – “Diagnosis Study”, em parceria com a CMP e a equipa da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP);
- Acompanhamento de uma visita ao Porto da Delegação do Parlamento Europeu, no âmbito da Comissão de Desenvolvimento Regional, para conhecimento do Projeto. Os desafios críticos e comuns a cada cidade com Sítios Património Mundial identificados no Work Package 4 – Governança, Turismo e População – foram mote de uma conversa aberta promovida na cidade do Porto, por ocasião da celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos;
- No âmbito do Work Package 5 – “Thematic Study on Common Challenges” realizado pela cidade de Florença, salienta-se a preparação e finalização de vários documentos com vista a dar resposta aos



- trabalhos em curso, nomeadamente, a apresentação de um conjunto de boas práticas que versam os domínios críticos selecionados no trabalho de diagnóstico e a conclusão de um documento final.
- Preparação e participação no 3.º Encontro Internacional *"Historic Centres under Change – Perspectives of World Heritage in the Atlantic Area"* (*"Centros Históricos em Mudança – Perspetivas sobre o Património Mundial no Espaço Atlântico"*);
 - Participação no VII Encontro Ibérico de Gestores do Património Mundial (Património Mundial e os desafios da sustentabilidade), a convite da Direção Geral do Património Cultural, que teve lugar em Angra do Heroísmo, Açores, tendo sido efetuada a comunicação intitulada *"Desafios à gestão dos Sítios Urbanos Património Mundial no espaço Atlântico: AtlaS-WH"*;
 - Participação na 21.ª Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal, Angra do Heroísmo, Açores;
 - Apresentação do trabalho relativo ao *"WP6 – Methodology for the Management and Sustainability Strategy"*⁸, em Santiago de Compostela, no 4.º Encontro Internacional de projeto ATLAS_WH. Esta metodologia, servirá de base à criação dos Planos de Gestão e Sustentabilidade para cada sítio património mundial do projeto AtlaS_WH mas com replicabilidade para qualquer sítio urbano património mundial.
 - Elaboração da estrutura do projeto *"Porto Património Mundial – Quem cuida?"*, que se insere na ação *"A2 - Local awareness raising for schools"* do Projeto AtlaS_WH e que se destina à comunidade escolar.
 - Realização de uma visita aos Aliados e ao Centro Histórico do Porto, com um grupo de técnicos no âmbito do Programa Interreg North West Europe, para dar a conhecer o projeto ATLAS_WH;

A concretização do Projeto *"AtlaS.WH"* deverá ocorrer até ao final de novembro de 2020.

6.2.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

Enquanto associada fundadora da Agência de Energia do Porto (AdE Porto), a Porto Vivo, SRU, procura, sempre que conveniente e necessário para ambas as entidades, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidas.

⁸ Projeto da responsabilidade do Município Porto, desenvolvido em parceria e apoiado cientificamente pela Universidade do Porto.



Em março, a Porto Vivo, SRU, participou na Assembleia Geral da AdEPorto, onde, entre outros assuntos, foi analisado e aprovado o Relatório de Atividades e Contas de 2018 e o parecer do Conselho Fiscal.

6.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

Não se encontrando incluídas nos atuais estatutos da Porto Vivo, SRU, as competências de gestão urbanística e de fiscalização, contrariamente ao previsto em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, esta atividade foi interrompida no final do primeiro trimestre de 2019, pelo que até esse período foram emitidos 11 alvarás de licenciamento de obras, 6 averbamentos a alvarás de licenciamento de obras, 5 alvarás de autorização de utilização, 1 averbamento a alvará de autorização de utilização, tendo sido rececionados 130 requerimentos e 50 processos urbanísticos.

Assim, a atividade de licenciamento e fiscalização, na sua área específica de atuação, centrou-se na organização de processos e atualização da base de dados, visando a transferência dos processos em curso para a Direção Municipal de Urbanismo, operação que ficou concluída no mês de abril. Durante o ano de 2019 decorreu ainda o processo de organização e transferência de processos urbanísticos licenciados e arquivados para a Divisão Municipal de Arquivo Geral.

Neste âmbito importa igualmente destacar outras atividades desenvolvidas decorrentes da atribuição das atuais funções, nomeadamente, a emissão de pareceres, na sequência de consulta da Direção Municipal de Urbanismo, no âmbito dos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas relativos a imóveis localizados em Unidades de Intervenção com Documentos Estratégicos aprovados, visando salvaguardar o cumprimento das determinações constantes dos referidos Documentos Estratégicos, bem como o cumprimento dos contratos celebrados.

III – OUTRAS INFORMAÇÕES

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

1. Formação Interna

No ano de 2019, a Porto Vivo, SRU, manteve o incentivo à formação e desenvolvimento dos seus colaboradores, envolvendo nove técnicos, totalizando cerca de 202 horas formativas, através da participação em seminários, cursos, ações de formação, conferências e sessões de trabalho, sobre temáticas que interessam à Sociedade como a reabilitação urbana, finanças e contabilidade e contratação pública, conforme o gráfico seguinte.

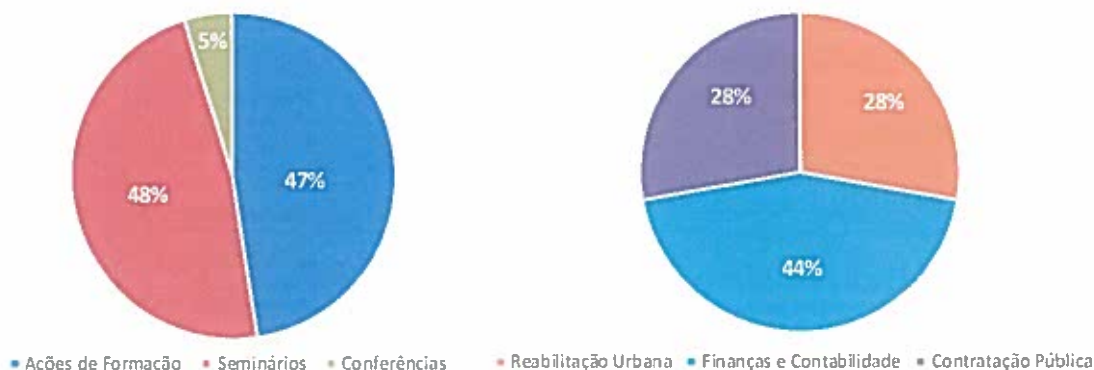


Gráfico 6: Formações frequentadas pelos colaboradores e temas abordados (em %)

2. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

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

3. Cobertura de Risco

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

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



4. Perspetivas para 2020

O Plano de Atividades para 2020 contemplou os seguintes eixos estratégicos;

- [E1] Centro Histórico
- [E2] Operações de Reabilitação Urbana
- [E3] Habitação a custos acessíveis
- [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

Para cada eixo estratégico foi definido um conjunto de ações a que se associadas a objetivos concretos, conforme tabela seguinte:

Tabela 2: Eixos Prioritários do Plano

Eixo do plano	Atividade	Descrição sumária	Objetivo
E1	Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto"	Preparação de elementos que retratem as análises de Indicadores a diferentes níveis para realização do "Plano de Gestão e Sustentabilidade". Transposição do novo plano para sistema de monitorização e avaliação.	Elaboração do "Plano de Gestão e Sustentabilidade" e posterior adaptação do modelo ao sistema de monitorização.
	Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	Elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara	Promoção do desenvolvimento urbano harmonioso através de uma execução coordenada dos planos aprovados, um urbanismo de parcerias com ganhos de tempo, assim como, determinar, para os particulares, o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões de reabilitação às metas e prioridades dos planos
	Relatório de monitorização da ARU do Centro Histórico do Porto	Proceder ao levantamento das situações, identificando os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU CHP	Aterir o seu grau de cumprimento das medidas propostas quando a definição da ARU Reprogramação das ações para os anos seguintes
	Conclusão do projeto Marro da Sé	Início de obra da operação D Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes. Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico.	Concluir definitivamente o projeto, ainda que considerando que a intervenção física pode se estender no tempo.
E2	ORU de Campanhã - Estação	Atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico em que assenta o programa estratégico de reabilitação urbana no que concerne às ações programadas, designadamente, a dinâmica da reabilitação do edificado e intervenções no espaço público, por forma a permitir a programação das ações previstas.	Programar mais pormenorizadamente as ações e atualizar a tabela 2 (página 101 de Definição da ORU).
		Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projectos estruturantes e das ações	Elaboração de modelos de gestão e controlo do planeamento e da execução das ações previstas na ORU
		Acompanhar a revisão do PDM e o estudo urbanístico a desenvolver para as áreas empresariais (a norte e a sul).	Garantir que as ações constantes do programa estratégico sejam previstas ou não contendam com as soluções contidas no PDM. Determinar metodologia para elaboração do estudo urbanístico, e assegurar que as soluções propostas se enquadram no PDM e ponderar a necessidade de definição de unidades de intervenção.
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.	Acompanhar e analisar as dinâmicas locais relativas a transmissões imobiliárias.
		Monitorizar os processos de controlo prévio de operações urbanísticas	Acompanhar as dinâmicas de reabilitação, construção e outras intervenções previstas para o território, por forma a permitir o planeamento e a adequação das ações seguintes. Relacionar a sua evolução com a concretização progressiva das ações.
	ORU de Campanhã - Corujeira	Unidade de Intervenção da Lomba - atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico constante do programa estratégico de reabilitação urbana, planeando um modelo de ação intervenção com especial incidência em terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios vagos e em muito mau estado de conservação e prédios municipais.	Definir a estratégia de atuação mais adequada para concretização das ações previstas na ORU e promover a respetiva execução.
		Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução.	Obtenção da participação de moradores, proprietários, agentes económicos e associações locais por forma a garantir a adesão às soluções de reabilitação ou propor a respetiva alteração se for caso disso.
		Análise documental e do território da Área de Reabilitação Urbana da Corujeira e da Operação de Reabilitação	Planeamento e programação da operação de gestão da ORU.
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.	Acompanhar e analisar as dinâmicas locais relativas a transmissões imobiliárias.
		Monitorizar os processos de controlo prévio de operações urbanísticas	Acompanhar as dinâmicas de reabilitação, construção e outras intervenções previstas para o território, por forma a permitir o planeamento e a adequação das ações futuras. Relacionar a sua evolução com a concretização progressiva das ações.



Eixo do plano	Atividade	Descrição sumária	Objetivo
E3	Arrendamento Acessível	Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão. Executar o plano que o Município veio a definir na Estratégia Local de Habitação.	Promover a habitação em arrendamento acessível
E4	Ilhas do Porto	Execução do denominado "Programa Estratégico "As Ilhas do Porto": Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas" do Porto".	Criação de condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas" do Porto" e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento.

5. Eventos Subsequentes

Informa-se que, após o término do exercício e até à presente data, não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e/ou divulgação nas contas do exercício, ficando estas autorizadas para emissão em 12 de março de 2020.

6. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que, do Resultado Líquido apurado no período de 2019, positivo no valor de 105.515,27€ (cento e cinco mil, quinhentos e quinze euros e vinte e sete cêntimos), 5% seja transferido para Reservas Legais, correspondente a 5.275,76€ (cinco mil, duzentos e setenta e cinco euros e setenta e seis cêntimos), sendo que o restante, 100.239,51€ (cem mil, duzentos e trinta e nove euros e cinquenta e um cêntimos), seja transferido para a conta de resultados Transitados.

7. Informações Previstas no artigo 447.º do CSC

Sendo a Sociedade detida a 100% pelo Município do Porto, durante o ano de 2019, nenhum dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização, ou das pessoas mencionadas no ponto 2 do artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais, detiveram qualquer ação ou obrigação da Sociedade.

8. Agradecimentos

O Conselho de Administração dirige uma primeira palavra de agradecimento ao Acionista, nomeadamente, pelo empenho e disponibilidade durante o exercício de 2019.



Uma segunda palavra de agradecimento é dirigida aos Órgãos Sociais, em especial à Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhora Dra. Ana Filomena Alves Leal Leite da Silva, que, com generosidade, dedicação e zelo, acompanhou e aconselhou a Porto Vivo, SRU, no desenrolar das atividades.

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 cooperam 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.

IV - RELATÓRIO DE CONTAS DE 2019

Handwritten signature



1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU, no ano de 2019, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível orçamental, em sede de aprovação da última revisão orçamental para o exercício de 2019. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none">• Aumento das disponibilidades financeiras em 0,32M€• Aumento do património líquido em 0,38M€• Aumento do passivo de em 0,14M€	<ul style="list-style-type: none">• Aumento dos rendimentos em 0,67M€• Aumento dos encargos de estrutura em 0,06M€• Apresentação de um resultado positivo de 0,11M€	<ul style="list-style-type: none">• Execução de 72% das receitas previstas• Execução de 74% das despesas orçamentadas• Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,31M€

Figura 9: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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.

De notar, adicionalmente, que, em sequência da aprovação do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 a setembro, bem como da adoção das Normas Contabilísticas Públicas a 1 de janeiro de 2018, a Sociedade manteve, em 2019, a adoção deste normativo.



2. Situação Patrimonial

No final de 2019 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao final do ano de 2018, uma variação positiva de 0,52M€, explicada, sobretudo, pelo aumento das disponibilidades financeiras por força da transferência do IHRU (no total de 1M€), no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto.

Tabela 3: Balanço Sintético

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativo	14.931.799,41	15.451.216,90	519.417,49	3,48%
Património Líquido	3.618.259,22	3.998.010,27	379.751,05	10,50%
Passivo	11.313.540,19	11.453.206,63	139.666,44	1,23%
Património Líquido e Passivo	14.931.799,41	15.451.216,90	519.417,49	3,48%

unidade: euros

Refira-se que, nessa data, o Património Líquido da Sociedade é superior a 50% do seu capital social (6M€), não estando, assim, verificadas as condições sujeitas ao disposto no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

2.1. Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 3, o Ativo da Sociedade contabiliza no final de 2019 um total de 15,45M€, correspondente a uma variação positiva de cerca de 3% face ao verificado a 31 de dezembro de 2018.

Tabela 4: Ativo

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	5 485 642,03	6 048 476,59	562 834,56	10,26%
Ativo Corrente	9 446 157,38	9 402 740,31	-43 417,07	-0,46%
Total	14 931 799,41	15 451 216,90	519 417,49	3,48%

unidade: euros



2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 6,05M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,56M€ face ao registado no final do ano de 2018, justificado, principalmente, pela transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento” do valor dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que, finalizado o respetivo processo de reabilitação, os mesmos passaram a integrar o mercado de arrendamento.

Tabela 5: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	863,05	1 021,49	158,44	18,36%
Equipamento Básico	315,62	45,09	-270,53	-85,71%
Equipamento Administrativo	-	898,20	898,20	-
Outros Ativos Fixos Tangíveis	547,43	78,20	-469,23	-85,72%
Propriedades de Investimento	5 484 751,36	5 875 744,90	390 993,54	7,13%
Fração A - Rua das Flores	633 174,86	621 485,52	-11 689,34	-1,85%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	533 375,68	524 871,36	-8 504,32	-1,59%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	237 189,60	233 409,62	-3 779,98	-1,59%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	174 769,93	171 999,47	-2 770,46	-1,59%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	3 906 241,29	4 323 978,93	417 737,64	10,69%
Operação A	-	478 900,55	478 900,55	-
Operação B	404 645,62	398 179,58	-6 466,04	-1,60%
Operação E1	659 105,99	648 428,39	-10 677,60	-1,62%
Operação E2	607 821,19	598 386,11	-9 435,08	-1,55%
Operação F	233 884,49	230 157,25	-3 727,24	-1,59%
Operação G	1 010 453,86	994 835,77	-15 618,09	-1,55%
Operação H	990 330,14	975 091,28	-15 238,86	-1,54%
Ativos Intangíveis	-	24 503,11	24 503,11	-
Outros Ativos Financeiros	27,62	107,09	79,47	287,73%
Outras Contas a Receber	-	147 100,00	147 100,00	-
Total	5 485 642,03	6 048 476,59	562 834,56	10,26%

unidade: euros

Enquanto que as variações negativas apresentadas em cada uma das rubricas estão associadas às amortizações e depreciações registadas (no total de 97.100€), releva-se que o aumento das rubricas de “Ativos Intangíveis” e “Outras Contas a Receber” deve-se, respetivamente, à aquisição de programas informáticos de suporte à atividade corrente da Sociedade e à dívida do parceiro privado para a execução da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a venda da parcela 12 do Quarteirão do Souto por contrapartida de duas frações autónomas futuras.



2.1.2. Ativo Corrente

A diminuição de cerca de 43.000€ verificada no Ativo Corrente da Sociedade, e exposta na Tabela 6, é devida, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos pontos seguintes:

- i. Diminuição da rubrica de “Inventários”, por força da transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
- ii. Aumento da rubrica referente a “Acionistas”, tendo em consideração o valor a receber do IHRU no âmbito da reposição de prejuízos operacionais apurados em 2018 evidenciada no ponto 2.1.2.2.;
- iii. Incremento das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração, principalmente, as transferências efetivadas pelo IHRU e pelos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, de acordo com o apresentado no ponto 2.1.2.3.

Tabela 6: Ativo Corrente

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Inventários	4 284 207,23	3 760 058,97	-524 148,26	-12,23%
Clientes, Contribuintes e Utentes	13 053,80	4 179,83	-8 873,97	-67,98%
Estado e Outros Entes Públicos	43 991,58	37 991,55	-6 000,03	-13,64%
Acionistas	-	164 541,54	164 541,54	-
Outras Contas a Receber	34 218,77	2 751,23	-31 467,54	-91,96%
Diferimentos	47 552,43	91 045,10	43 492,67	91,46%
Caixa e Depósitos Bancários	5 023 133,57	5 342 172,09	319 038,52	6,35%
Total	9 446 157,38	9 402 740,31	-43 417,07	-0,46%

unidade: euros

De notar que as restantes rubricas “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos” traduzem movimentos correntes da Sociedade, representando, respetivamente, rendas a receber de arrendatários, retenções na fonte de IRC efetuadas por terceiros e pagamentos por conta de IRC, cauções prestadas por fornecedores e pagamentos efetuados em 2019 referentes a serviços a prestar em 2020 (tais como seguros e comissões bancárias).



2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, no final de 2019 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,76M€, contribuindo, para o decréscimo de 0,52M€ face ao registado no final de 2018, os seguintes fatores:

- i. A transferência do valor dos prédios pertencentes à operação A do Programa de Realojamento Definitivo para a conta de “Propriedades de Investimento”, no seguimento da conclusão das respetivas obras de reabilitação e da entrada no mercado de arrendamento das frações resultantes;
- ii. A permuta celebrada com o Parceiro Privado no âmbito do processo de reabilitação da Operação I daquele Programa, com recebimento por parte da Sociedade de duas frações autónomas futuras reabilitadas;
- iii. A alienação de duas frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso.

Tabela 7: Inventários

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	0,00	0,00%
Quarteirão Carlos Alberto	207 936,11	160 307,46	-47 628,65	-22,91%
Empreendimento Pátio Luso	185 564,89	134 842,95	-50 721,94	-27,33%
Parcela 14	22 371,22	25 464,51	3 093,29	13,83%
Morro da Sé	4 002 674,30	3 526 154,69	-476 519,61	-11,91%
Residência de Estudantes	1 941 136,51	1 953 775,59	12 639,08	0,65%
Unidade de Alojamento Turístico	382 552,46	383 223,72	671,26	0,18%
Programa de Realojamento Definitivo	1 678 985,33	1 189 155,38	-489 829,95	-29,17%
Operação A	486 193,44	-	-486 193,44	-100,00%
Operação C	617 069,80	679 850,87	62 781,07	10,17%
Operação D	509 233,61	509 304,51	70,90	0,01%
Operação I	66 488,48	-	-66 488,48	-100,00%
Total	4 284 207,23	3 760 058,97	-524 148,26	-12,23%

unidade: euros

2.1.2.2. Acionistas

No seguimento da Deliberação Unânime n.º 34, datada de 27 de março de 2019, e referente à reposição dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, está contabilizada nesta rubrica o valor de 164.542€ a receber do IHRU, e correspondente à quota de 60%.

Tendo em consideração que o IHRU comunicou à Porto Vivo, SRU, que considera não existir



fundamentação legal para proceder a esta reposição de prejuízos, foi solicitado um parecer jurídico externo que concluiu pela obrigação daquele instituto em repor os mesmos, tendo, desta forma, sido igualmente solicitado ao Acionista Município do Porto que se pronuncie quanto à sua posição nesta matéria. Desta forma, a Sociedade entende que não existem razões que permitam concluir sobre a não exigibilidade desta dívida e/ou da consequente mensurabilidade contabilística.

2.1.2.3. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total 5,34M€ (Tabela 8), inclui a verba de 2,11M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI, recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2018 é explicado pela execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo. De notar, no entanto, que se assiste a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas associadas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

Tabela 8: Caixa e Depósitos Bancários⁹

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 465 542,57	2 770 726,22	305 183,65	12,38%
Fundos Alheios	36 453,53	42 640,25	6 186,72	16,97%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 249 100,70	2 114 963,11	-134 137,59	-10,33%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	272 036,77	413 842,51	141 805,74	135,51%
Total	5 023 133,57	5 342 172,09	319 038,52	6,35%

unidade: euros

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de cerca 0,31M€ por força, principalmente, da transferência do valor de 1M€ realizada pelo IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, bem como do valor de 0,30M€ recebido dos Parceiros Privados do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I.

Por seu lado, e tendo em consideração, principalmente, a retenção efetuada aos pagamentos no âmbito dos contratos de empreitada celebrados, para efeitos de reforço de cauções prestadas pelos fornecedores, verifica-se, no entanto, um aumento dos fundos alheios em posse da Sociedade.

⁹ O valor associado à recuperação do investimento líquido no Morro da Sé corresponde a rendas e a outras receitas recebidas (entre as quais o acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado do Contrato de Parceria para a criação da Unidade de Alojamento Turístico), deduzidas dos encargos financeiros líquidos e de outras despesas correntes, tais como reparações e manutenção do edificado.



2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,45M€, traduz um aumento comparativamente ao final do ano de 2018 em cerca de 0,14M€, explicada, principalmente, pelo aumento da rubrica de “Diferimentos”, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 9: Passivo

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10 800 000,00	11 095 500,00	295 500,00	2,74%
Passivo Corrente	513 540,19	357 706,63	-155 833,56	-30,34%
Total	11 313 540,19	11 453 206,63	139 666,44	1,23%

unidade: euros

2.2.1. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,10M€ exposto na Tabela 10 o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 10,8M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos referente à totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI (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;
- ii. O total de 0,30M€ associado ao pagamento de uma compensação por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, pelo prolongamento da execução Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor referido na cláusula 19.^a do Contrato de Reabilitação Urbana, ou seja, 500€/dia, desde o dia 3 março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021¹⁰, correspondente à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação.

Tabela 10: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00	-	-
Diferimentos	-	295 500,00	295 500,00	-
Total	10 800 000,00	11 095 500,00	295 500,00	2,74%

unidade: euros

¹⁰ O valor de 500€/dia será reconhecido como rendimento ao longo deste período de referência.



2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 0,36M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação negativa de cerca 0,16M€ face ao verificado no final do exercício de 2018, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 9):

- i. Com um total de 0,11M€ a conta de “Fornecedores” traduz, particularmente, o montante de 0,10M€ referente à permuta celebrada com o antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto;
- ii. A conta de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 0,20M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,12M€, e referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2020, bem como o total de 0,06M€ correspondente a retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas, de acordo com o exposto nos respetivos contratos celebrados.

Tabela 11: Passivo Corrente

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Fornecedores	204 637,06	106 074,79	- 98 562,27	-48,16%
Estado e Outros Entes Públicos	29 327,63	34 825,89	5 498,26	18,75%
Outras Contas a Pagar	260 789,11	200 948,53	- 59 840,58	-22,95%
Diferimentos	18 786,39	15 857,42	- 2 928,97	-15,59%
Total	513 540,19	357 706,63	-155 833,56	-30,34%

unidade: euros

Nas contas de “Estados e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos” está refletido, com maior peso, o valor do IVA devido, bem como o montante de rendas recebidas antecipadamente, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, respetivamente.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,11M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 12, verificando-se um acréscimo de ambos face ao registado no ano de 2018. Se no caso dos rendimentos, a variação de 56% é justificada, principalmente, pela transferência de 1M€ efetuada pelo IHRU, e refletida em “Transferências e Subsídios Correntes Obtidos”, relativamente aos gastos evidencia-se um aumento em todas as rubricas, com exceção da referente



aos juros e gastos similares suportados, de acordo com o apresentar nos respetivos pontos.

Tabela 12: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Rendimentos	1 199 709,52	1 872 046,09	672 336,57	56,04%
Impostos, Contribuições e Taxas	213 248,46	133 686,49	-79 561,97	-37,31%
Vendas	-	407 100,00	407 100,00	-
Prestações de Serviços e Concessões	-	98 444,50	98 444,50	-
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	25 797,88	1 009 454,22	983 656,34	3812,93%
Variação nos Inventários da Produção	174 901,34	-524 148,26	-699 049,60	-399,68%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	486 193,44	486 193,44	-
Provisões (Reduções)	444 957,00	-	-444 957,00	-100,00%
Outros Rendimentos	340 804,84	261 315,70	-79 489,14	-23,32%
Gastos	1 626 007,20	1 766 530,94	140 523,74	8,64%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	-	5 298,48	5 298,48	-
Fornecimentos e Serviços Externos	509 630,90	563 028,26	53 397,36	10,48%
Gastos com o Pessoal	823 576,02	911 001,95	87 425,93	10,62%
Outros Gastos	51 199,90	104 021,40	52 821,50	103,17%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	89 538,60	97 089,93	7 551,33	8,43%
Juros e Gastos Similares Suportados	150 679,43	73 966,60	-76 712,83	-50,91%
Imposto sobre o Rendimento do Período	1 382,35	12 124,32	10 741,97	777,08%
Resultado Líquido	-426 297,68	105 515,15	531 812,83	-124,75%

unidade: euros

3.1. Rendimentos

3.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas

Na rubrica de Impostos, Contribuições e Taxas, no valor global de 0,13M€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e processos de vistorias, bem como, e mais expressivamente, com a emissão de processos de licenciamento, conforme exposto na Tabela 13.

Tabela 13: Processos de Licenciamento

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	12	127 540,57 €	Pelames, Pensão Monumental, Martins Alho, Ponte Nova, Vela dos Congregados, Imperial, São João, Feitoria Inglesa, Banharia
Prorrogação Prazo – Obras	8	1 168,80 €	Ferreira Borges, Cardosas, Ponte Nova, Sousa Viterbo, Vela dos Congregados, São Domingos, Banharia, Feitoria Inglesa
Outro Averbamento ao Processo	6	245,29 €	Ponte Nova, Cais das Pedras, Vela dos Congregados, São Domingos
Constituição de Propriedade Horizontal	8	980,50 €	Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Sementeira, Souto, Banharia
Fichas Técnicas	2	638,25 €	Ponte Nova, Vela do Anjo
Alvará de Utilização	6	1 523,90 €	Ferreira Borges, Pensão Monumental, Martins Alho, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos
Total	42	132.097,31€	

Tendo em consideração que a Porto Vivo, SRU, deixou de ter competências, a partir de março de 2019,



na área de Licenciamento e Fiscalização, verificou-se um decréscimo associado à obtenção de rendimentos com esta atividade em cerca de 35% face a 2018.

3.1.2. Vendas

No ano de 2019 a Sociedade procedeu à venda de duas frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, sito no Quarteirão Carlos Alberto, pelo valor total de 0,26M€, tendo obtido com esta operação um resultado positivo de cerca de 0,04M€ e uma receita líquida de 0,09M€ (tendo em consideração a contrapartida paga ao Parceiro Privado pela realização das respetivas obras de reabilitação).

Foi ainda efetuada a alienação da parcela 12 do Quarteirão do Souto, prédio integrante da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, através de uma permuta por duas frações habitacionais futuras, e pelo valor de 0,15M€. Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 0,08M€, tendo em consideração o total dos encargos suportados.

3.1.3. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total das transferências e subsídios registados no ano de 2019 contribuiu o valor de 1M€ recebido do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, bem como o montante de cerca de 9.500€ associado à comparticipação do IEPF – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos estágios profissionais iniciados em dezembro de 2018 e já concluídos.

3.1.4. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,52M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 0,49M€ referente à Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no Gráfico 7. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na Tabela 7 apresentada anteriormente.



Gráfico 7: Variação nos Inventários da Produção

3.1.5. Trabalhos para a Própria Entidade

Por contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 0,49M€ associado ao valor da Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

3.1.6. Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Tendo em consideração o atual enquadramento contabilístico das rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis, parte das rendas anteriormente reconhecidas como “Outros Rendimentos” passaram a ser contabilizadas, no ano de 2019, como “Prestações de Serviços”. Assim, e de forma a não enviesar a análise desta informação, apresenta-se na Tabela 14 a totalidade das rendas obtidas, independentemente da sua contabilização¹¹. Ora, para o saldo conjunto de 0,36M€¹² contabilizado nestas rubricas, contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- As rendas vencidas no âmbito dos diferentes contratos de arrendamento em vigor, no total de 0,24M€¹³;

¹¹ A partir do exercício de 2020 já é possível efetuar esta análise em rubricas independentes, tendo em consideração já existirem dados em 2019.

¹² Deste total, 0,10M€ correspondem a “Prestações de Serviços” e 0,26M€ correspondem a “Outros Rendimentos”.

¹³ A diminuição das rendas verificada no prédio sito na Rua de Miragaia e nos prédios pertencentes à Operação H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé prende-se com a denúncia de contratos de arrendamento.



- Os serviços prestados pela Porto Vivo, SRU, ao Município do Porto relacionados com o território classificado como património mundial “Centro Histórico do Porto, Ponte Luís I e Mosteiro da Serra do Pilar”, no valor de 51.000€.

Tabela 14: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	236 436,40	241 656,63	5 220,23	2,21%
Fração A - Rua das Flores	48 255,84	48 810,84	555,00	1,15%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	27 960,70	28 148,31	187,61	0,67%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	11 018,72	9 611,08	-1 407,64	-12,77%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	7 889,61	7 962,24	72,63	0,92%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	141 311,53	147 124,16	5 812,63	4,11%
Operação A	-	3 675,00	3 675,00	-
Operação B	16 413,88	16 616,48	202,60	1,23%
Operação E1	20 409,28	20 667,81	258,53	1,27%
Operação E2	36 917,76	37 405,35	487,59	1,32%
Operação F	9 224,34	9 341,12	116,78	1,27%
Operação G	29 346,95	33 839,01	4 492,06	15,31%
Operação H	28 999,32	25 579,39	-3 419,93	-11,79%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	7 899,27	46 865,34	38 966,07	493,29%
Prestação de Serviços	67 873,17	51 246,34	-16 626,83	-24,50%
Outros Rendimentos	28 596,00	20 607,24	-7 988,76	-27,94%
Total	340 804,84	360 375,55	19 570,71	5,74%

unidade: euros

3.2. Gastos

3.2.1. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

O montante de 5.300€ contabilizado nesta rubrica traduz o pagamento de uma indemnização ao inquilino da parcela 14 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, no âmbito do acordo de cessação do contrato de arrendamento.

3.2.2. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,56M€, esta rubrica é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 15.



Tabela 15: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.12.2018				31.12.2019				Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	173 649,75	94%	163 532,80	10 116,95	231 940,01	41%	231 940,01	0,00	-10 116,95	-100%
Serviços Especializados	163 602,68	92%	16 470,79	147 131,89	175 048,74	31%	17 557,17	158 291,57	11 159,68	8%
Trabalhos Especializados	96 094,60	19%	16 323,19	79 771,41	132 517,38	24%	17 520,27	114 997,11	35 225,70	44%
Publicidade	523,24	0%		523,24	7 705,76	1%		7 705,76	7 182,52	1373%
Vigilância e Segurança	24 575,42	5%		24 575,42	26 755,31	5%		26 755,31	2 179,89	9%
Honorários	21 912,43	4%	147,60	21 764,83	517,56	0%	36,90	480,66	-21 284,17	-98%
Conservação e Reparação	12 098,22	2%		12 098,22	5 066,28	1%		5 066,28	-7 031,94	-58%
Outros Serviços Especializados	8 398,77	2%		8 398,77	3 286,45	0%		3 286,45	-5 112,32	-61%
Materiais de Consumo	3 822,99	1%		3 822,99	8 487,60	2%		8 487,60	4 664,61	1218%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	179,41	0%		179,41	525,44	0%		525,44	346,03	193%
Livros e Documentação Técnica	216,82	0%		216,82	37,61	0%		37,61	-179,21	-83%
Material de Escritório	2 031,03	0%		2 031,03	2 024,98	0%		2 024,98	-6,05	0%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	32,50	0%		32,50	10,00	0%		10,00	-22,50	-69%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	2,02	0%				0%				
Outros	1 461,21	0%		1 461,21	5 889,57	1%		5 889,57	4 428,36	303%
Energia e Fluidos	13 498,12	3%		13 498,12	12 681,88	2%		12 681,88	-816,24	-6%
Eleticidade	11 642,03	2%		11 642,03	9 336,11	2%		9 336,11	-2 305,92	-20%
Combustíveis e Lubrificantes	881,24	0%		881,24	2 369,93	0%		2 369,93	1 488,69	169%
Água	974,85	0%		974,85	975,84	0%		975,84	0,99	0%
Deslocações, Estadas e Transportes	8 917,64	2%		8 917,64	8 569,60	2%		8 569,60	-348,04	-4%
Deslocações e Estadas	3 280,39	1%		3 280,39	2 829,97	1%		2 829,97	-450,42	-14%
Outros	5 637,25	1%		5 637,25	5 739,63	1%		5 739,63	102,38	2%
Serviços Diversos	148 099,72	29%	7 911,28	138 128,33	125 900,43	22%	2 021,57	123 878,86	-14 249,47	-10%
Rendas e Aluguéis	86 353,09	17%	6 868,44	79 484,65	87 123,44	15%	1 496,25	85 627,19	6 142,54	8%
Comunicação	5 481,48	1%		5 481,48	5 127,01	1%		5 127,01	-354,47	-6%
Seguros	16 434,27	3%		16 434,27	2 239,25	0%		2 239,25	-14 195,02	-86%
Contentiloso e Notariado	2 652,55	1%	1 042,95	1 609,60	1 568,50	0%		1 568,50	-41,10	-2%
Despesas de Representação	248,68	0%		248,66	93,17	0%		93,17	-155,49	-63%
Limpeza, Higiene e Conforto	12 820,20	6%		12 820,20	24 291,06	4%		24 291,06	11 470,86	90%
Outros Serviços	2 049,47	0%		2 049,47	5 458,00	1%	525,32	4 932,68	2 883,21	141%
TOTAL	509 630,90	100%	187 914,98	321 715,92	563 028,26	100%	251 118,75	311 909,51	-8 806,41	-2%

unidade: euros

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 53.400€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados à rubrica de subcontratos, tendo em consideração o aumento dos encargos com o processo de reabilitação urbana¹⁴.

De notar que, não obstante se concluir, através da análise da tabela anterior, por uma diminuição dos FSE relacionados com a estrutura corrente da Sociedade, no cômputo geral tal não se verifica, na medida em que existiu, no ano de 2019, uma alteração da contabilização de despesas para as rubricas de Gastos com Pessoal e Outros Gastos, tendo em consideração o atual enquadramento contabilístico.

De facto, quando conjugadas as diferentes rubricas, assiste-se a um aumento das despesas relacionadas com estrutura da Sociedade, na medida em que as despesas contabilizadas outrora como FSE, no total de 0,05M€, são superiores à redução apresentada na Tabela 15, 0,01M€, de acordo com o resumido na Tabela 16.

Este aumento prende-se, principalmente, com o aumento da rubrica de “Trabalhos Especializados”, por força de auditorias externas realizadas e da atualização do sistema de comunicações e do serviço de *datacenter*.

¹⁴ De realçar que todas as despesas registadas como Subcontratos foram afetadas à Variação de Produção.



Tabela 16: Alteração Contabilística de Despesas

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019			Variação 2018/2019		
	FSE - Estrutura	FSE - Estrutura	Gastos com Pessoal	Outros Gastos	Total	Valor	%
Trabalhos Especializados	79 771,41	114 997,11	-	3 924,96	118 922,07	39 150,66	49,08%
Conservação e Reparação	12 098,22	4 772,31	-	21 314,13	26 086,44	13 988,22	115,62%
Outros Serviços Especializados	8 398,77	3 117,42	-	4 328,47	7 445,89	-952,88	-11,35%
Eletricidade	11 642,03	9 336,11	-	2 089,73	11 425,84	-216,19	-1,86%
Água	974,85	975,84	-	181,08	1 156,92	182,07	18,68%
Comunicação	5 481,48	5 127,01	-	135,17	5 262,18	-219,30	-4,00%
Seguros	16 434,27	2 239,25	8 636,92	2 925,65	13 801,82	-2 632,45	-16,02%
Limpeza, Higiene e Conforto	32 820,20	24 291,06	-	6 794,76	31 085,82	-1 734,38	-5,28%
TOTAL	167 621,23	164 856,11	8 636,92	41 693,95	215 186,98	47 565,75	28,38%

unidade: euros

3.2.3. Gastos com o Pessoal

No final de 2019 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 trabalhadores, verificando-se, assim, a manutenção do total do número de colaboradores face ao exercício de 2018. Não obstante, assiste-se a um incremento dos gastos suportados, em cerca de 0,09M€, justificado pelas indemnizações pagas na sequência de duas cessações de contratos de trabalho por mútuo acordo, bem como pelo aumento das remunerações suportadas, quer inerentes ao facto de em 2018 a Sociedade ter suportado menores encargos com o Conselho de Administração (na medida em que a substituição do Presidente Executivo, que rescindiu em julho de 2018, só ocorreu em março de 2019), quer pelo aumento de salários no âmbito da criação de uma política salarial interna.

Tabela 17: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Remunerações	663 642,24	701 294,94	37 652,70	5,67%
Indemnizações	-	35 745,90	35 745,90	-
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	150 882,69	154 996,52	4 113,83	2,73%
Seguros	6 418,49	15 164,93	8 746,44	136,27%
Outros	2 632,60	3 799,66	1 167,06	44,33%
Total	823 576,02	911 001,95	87 425,93	10,62%

unidade: euros

3.2.4. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 0,10M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, o montante de 0,04M€ correspondente a encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de



investimento, e identificados no ponto 2.1, nomeadamente, eletricidade, consumos de água, seguros, condomínio, serviços de limpeza e encargos com conservação e reparação que não aumentam a vida útil do imóvel (contabilizadas em 2018 como FSE, conforme referido no respetivo ponto). Está ainda refletido nesta rubrica o montante de IMI pago ou devido com referência ao período em análise, no valor de 0,02M€.

3.2.5. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 0,10M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado no final de 2018, dada a depreciação aplicada à Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência, em 2019, da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.

3.2.6. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 0,07M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros, contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário que estiveram em vigor ao longo do ano (apesar de não utilizado), de acordo com o resumido seguidamente:

Tabela 18: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.12.2018	31.12.2019	Variação 2018/2019	
			Valor	%
Juros de Financiamento Suportados	104 406,60	42 783,00	-61 623,60	-59,02%
Banca Comercial	59 541,90	-	-59 541,90	-100,00%
IHRU/BEI	44 864,70	42 783,00	-2 081,70	-4,64%
Comissões Bancárias	46 272,83	31 168,36	-15 104,47	-32,64%
Outros Juros	-	15,24	15,24	-
Total	150 679,43	73 966,60	-76 712,83	-50,91%

unidade: euros

De notar que a diminuição das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado a conta corrente caucionada destinada ao processo de reabilitação urbana, no valor de 1,5M€, bem como de ter diminuído o saldo a descoberto autorizado de 2,4M€ para 1M€.

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final de 2019, quer ao nível da execução das despesas e receitas, quer no que respeita ao resultado apurado, face ao que foi orçamentado. Tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia de Acionistas a 30 de novembro de 2019, a respetiva comparação será efetuada com o então previsto.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 19, assiste-se a uma execução de 72% do total das receitas previstas e de 74% das despesas orçamentadas, verificando-se, no final do período em análise, um saldo orçamental de 0,31M€.

Tabela 19: Saldo Orçamental¹⁵

Rubrica	Revisão Orçamental (1)	Execução (2)	Variação (2) - (1)	Taxa de Execução (2) / (1) %
Receitas	4 506 751	3 249 261,60	-1 257 489	72%
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	1 000 000	-1 000 000	50%
Reposição de Prejuízos Operacionais	274 237	109 694	-164 543	40%
Subsídios à Exploração	39 135	39 133	-2	100%
Venda de Frações	338 000	260 000	-78 000	77%
Rendas	265 371	266 948	1 577	101%
Licenciamentos, Certidões e Vistorias	164 980	164 434	-546	100%
Prestação de Serviços	63 033	63 033	-	100%
Reembolso de Indemnizações	983 595	983 594	-1	100%
Outras Receitas	378 400	362 424	-15 976	96%
Despesas	3 974 935	2 936 409,80	-1 038 525	74%
Despesas com Pessoal do Quadro	940 674	938 075	-2 599	100%
Despesas com Estágios	17 764	17 536	-228	99%
Aquisições de Bens e Serviços	639 093	427 835	-211 258	67%
Juros de Financiamentos Obtidos	42 932	42 932	-	100%
Outros Encargos Financeiros	17 635	16 994	-641	96%
Indemnizações	1 161 068	983 594	-177 474	85%
Impostos e Taxas	125 667	102 191	-23 476	81%
Investimento em Reabilitação Urbana	886 863	299 983	-586 880	34%
Investimento em Software e Hardware	50 017	33 308	-16 709	67%
Outras Despesas	93 222	73 962	-19 260	79%
Saldo	531 816	312 851,80	-218 964	59%

unidade: euros

¹⁵ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2018 transitado, sendo que o total das despesas é líquido de cativos.





Conforme exposto anteriormente, este saldo corresponde, principalmente, ao valor transferido pelos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, pelo prolongamento da execução do respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.^a do mesmo, ou seja, 500€/dia, desde o dia 3 março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação.

4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 3,25M€, a execução de 72% do total previsto em sede de Revisão Orçamental é justificada, principalmente, pelo não recebimento da contrapartida financeira do Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, no valor de 1M€.

Por outro lado, e com taxas de execução não superiores a 80%, destaca-se o facto de não ter sido recebida a reposição de prejuízos operacionais apurados no ano de 2018, por parte do IHRU, bem como de não se ter efetivado o nível das receitas previstas com a venda de frações, tendo em consideração que, da perspetiva de venda de duas frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, apenas se concretizou uma. Não obstante, espera-se que no primeiro semestre de 2020 estejam reunidas as condições para se proceder a esta alienação.

De notar, no entanto, a execução da rubrica referente à obtenção de rendas, ligeiramente superior a 100%, na medida em que no final de 2019 se verificou o pagamento adiantado de rendas por parte de alguns arrendatários, correspondendo esta a parte da receita que fora prevista para o exercício de 2020.

4.1.2. Despesas

Com um total despesas pagas de 2,94M€, dos quais cerca de 0,98M€ correspondem a indemnizações pagas aos antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1, 2 e 17 do Quarteirão D. João I, no âmbito das sentenças judiciais proferidas, no final de 2019 assiste-se a uma execução de 74% dos valores estimados em sede de revisão orçamental, tendo em consideração, principalmente, o nível do investimento em reabilitação urbana, 34%.

De facto, para o total do investimento previsto, 0,89M€, contribuía o valor de 0,45M€ a pagar ao antigo

proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, referente à indemnização devida pelo atraso na entrega das quatro frações reabilitadas, no âmbito do contrato de permuta celebrado. Tendo em consideração as negociações conduzidas com o mesmo, bem como a incerteza associada ao recebimento do valor de 1M€ por parte do Município do Porto, que efetivamente não se concretizou, não foi assim possível realizar esta despesa. Espera-se, no entanto, que este acordo seja celebrado no ano de 2020.

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final de 2019, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,342M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2018 (4,987M€), os Fundos Alheios Líquidos de 2019 (0,043M€) e o Saldo Orçamental de 2019 (0,313M€), conforme o exposto na Figura 10.

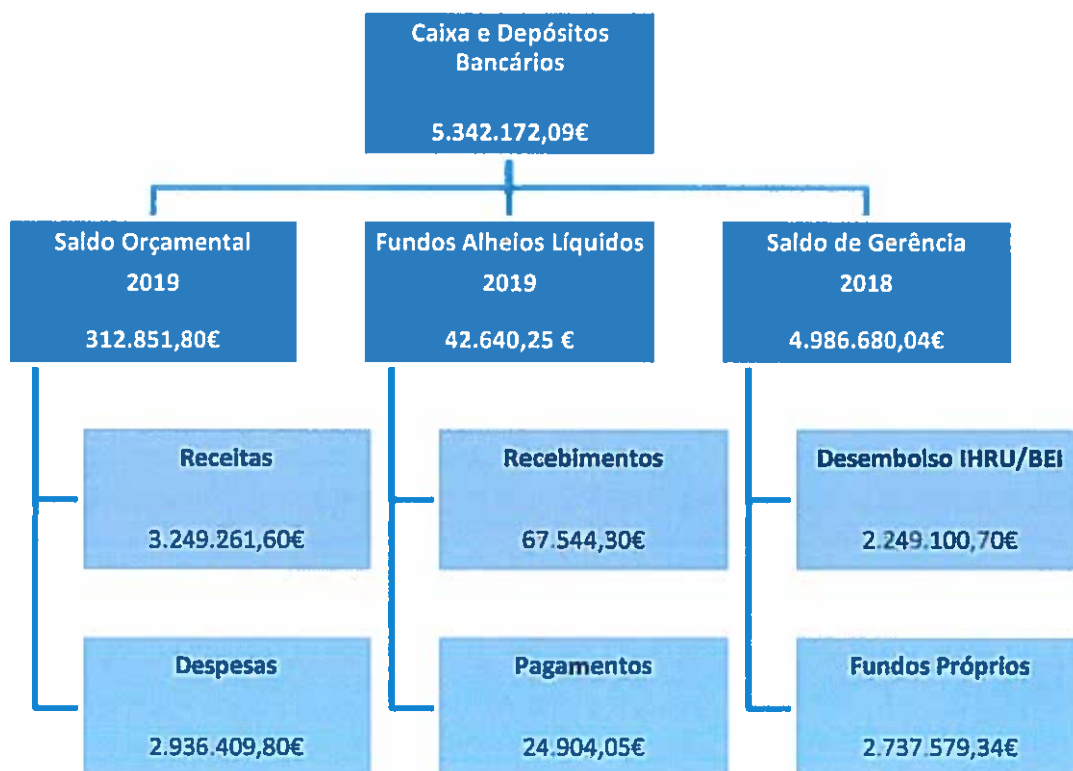


Figura 10: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários¹⁶

¹⁶ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2018 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.



4.2. Resultado Líquido

Em sede de revisão orçamental, a Sociedade estimava terminar o ano de 2019 com um resultado líquido positivo de 0,93M€, tendo em consideração, principalmente, as transferências correntes no total de 2M€ a receber do IHRU e do Município do Porto. Uma vez que esta última não ocorreu, estando ainda dependente do visto prévio do Tribunal de Contas, verifica-se, assim, uma execução de apenas 11% do lucro estimado. Regista-se, igualmente, uma baixa execução da rubrica de “Outros Rendimentos” obtidos, na medida em que, contrariamente ao entendimento aquando da aprovação da revisão orçamental, o valor de 0,30M€ recebido dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I não é considerado como rendimento de 2019.

Do lado dos gastos, verifica-se uma baixa execução das rubricas de Fornecimentos e Serviços Externos e de Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas, por força da redução do nível do investimento face ao previsto. Já a rubrica associada a Outros Gastos traduz a não concretização do pagamento de 0,177M€ à entidade “Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda.”, no âmbito do processo judicial em curso, porquanto ainda não existiu qualquer sentença transitada em julgado, nem foi considerada o registo de qualquer provisão associada.

Tabela 20: Resultado Líquido

Rubrica	Revisão Orçamental (1)	Execução (2)	Varição (2) - (1)	Taxa de Execução (2) / (1) %
Rendimentos	3 758 248	1 872 046	-1 886 202	50%
Impostos, Contribuições e Taxas	134 131	133 686	-445	100%
Vendas	485 100	407 100	-78 000	84%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 009 455	1 009 454	-1 000 001	50%
Varição nos Inventários da Produção	-26 040	-524 148	-498 108	2013%
Trabalhos para a Própria Entidade	486 194	486 193	-1	100%
Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	669 408	359 760	-309 648	54%
Gastos	2 828 332	1 766 531	-1 061 801	62%
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	355 299	5 298	-350 001	1%
Fornecimentos e Serviços Externos	1 065 462	563 028	-502 434	53%
Gastos com o Pessoal	895 986	911 002	15 016	102%
Outros Gastos	264 847	104 021	-160 826	39%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	100 190	97 090	-3 100	97%
Juros e Gastos Similares Suportados	70 913	73 967	3 054	104%
Imposto sobre o Rendimento do Período	75 635	12 124	-63 511	16%
Resultado Líquido	929 916	105 515	-824 401	11%

unidade: euros

V - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4
4.3
✓



Tabela 21: Balanço

Unidade: euros

Balanço Individual em 31 de dezembro de 2019			
Rubricas	Notas	Períodos	
		31/12/2019	31/12/2018
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2.1; 5	1 021,49	863,05
Propriedades de investimento	2.2.3; 8; 9.4	5 875 744,90	5 484 751,36
Ativos intangíveis	2.2.2; 3	24 503,11	0,00
Outros Ativos financeiros		107,09	27,62
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	147 100,00	0,00
		6 048 476,59	5 485 642,03
Ativo corrente			
Inventários	2.2.4; 9.3; 10	3 760 058,97	4 284 207,23
Clientes, contribuintes e utentes	9.1; 18.1	4 179,83	13 053,80
Estado e outros entes públicos	18.3	37 991,55	43 991,58
Accionistas/sócios/associados	18.4	164 541,54	0,00
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	2 751,23	34 218,77
Diferimentos	2.1.2; 18.5	91 045,10	47 552,43
Caixa e depósitos bancários	1.2; 2.2.5.1	5 342 172,09	5 023 133,57
		9 402 740,31	9 446 157,38
Total do ativo		15 451 216,90	14 931 799,41
Património Líquido e Passivo			
Património Líquido			
Património/Capital	18.4	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas		29 642,94	29 642,94
Resultados transitados	18.4	-2 137 147,82	-1 985 086,04
Resultado líquido do período		105 515,27	-426 297,68
Total do património líquido		3 998 010,39	3 618 259,22
Passivo			
Passivo não corrente			
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	10 800 000,00	10 800 000,00
Diferimentos	2.1.2; 18.5	295 500,00	0,00
		11 095 500,00	10 800 000,00
Passivo corrente			
Fornecedores	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	106 074,79	204 637,06
Estado e outros entes públicos	18.3	34 825,77	29 327,63
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	200 948,53	260 789,11
Diferimentos	2.1.2; 18.5	15 857,42	18 786,39
		357 706,51	513 540,19
Total do passivo		11 453 206,51	11 313 540,19
Total do património líquido e do passivo		15 451 216,90	14 931 799,41

A Administração

O Contabilista Certificado

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Tabela 22: Demonstração de Resultados

Unidade: euros

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2019			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2019	2018
Impostos, contribuições e taxas	2.2.8; 13	133 686,49	213 248,46
Vendas	2.2.8; 13	407 100,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	2.2.8; 13	98 444,50	0,00
Transferências e subsídios correntes obtidos	2.2.9; 14	1 009 454,22	25 797,88
Variação nos inventários da produção	10	-524 148,26	174 901,34
Trabalhos para a própria entidade		486 193,44	0,00
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		-5 298,48	0,00
Fornecimentos e serviços externos	6; 18.7	-563 028,26	-509 630,90
Gastos com o pessoal	18.6	-911 001,95	-823 576,02
Provisões (aumentos/reduções)	2.1.5; 15	0,00	444 957,00
Outros rendimentos e ganhos	6; 8; 13	261 315,70	340 804,84
Outros gastos e perdas		-104 021,40	-51 199,90
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		288 696,00	-184 697,30
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3; 5; 8	-97 089,93	-89 538,60
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		191 606,07	-274 235,90
Juros e gastos similares suportados	2.2.6; 7	-73 966,60	-150 679,43
Resultado antes de impostos		117 639,47	-424 915,33
Imposto sobre o rendimento do período	2.2.7; 18.3	-12 124,20	-1 382,35
Resultado líquido do período		105 515,27	-426 297,68

A Administração

(Handwritten signatures in blue ink)

O Contabilista Certificado

(Handwritten signature in blue ink)



Tabela 23: Demonstrações das Alterações no Património Líquido

Unidade: euros

DESCRIÇÃO	NOTAS	Património Líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Total do Património Líquido
		Capital/Património realizado	Reservas legais	Resultados transmitidos	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total	
6	18.4	6 000 000,00		-2 539 299,78	9 002,16	592 858,84	4 044 556,90	4 044 556,90
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Aplicação do resultado líquido			26 642,94	566 215,90		592 858,84		
7			26 642,94	566 215,90		592 858,84		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					-426 297,68		-426 297,68
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					-1 019 156,57		-426 297,68
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
10								
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	11=6+7+8+10	6 000 000,00	26 642,94	-1 973 083,88	-9 002,16	-426 297,68	3 618 259,22	3 618 259,22
DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO NO PERÍODO 2019								
DESCRIÇÃO	NOTAS	Património Líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Total do Património Líquido
		Capital/Património realizado	Reservas legais	Resultados transmitidos	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total	
6	18.4	6 000 000,00	26 642,94	-1 973 083,88	-9 002,16	-426 297,68	3 618 259,22	3 618 259,22
ALTERAÇÕES NO PERÍODO								
Aplicação do resultado líquido				-426 297,68		426 297,68		
7				-426 297,68		426 297,68		
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					105 515,27		105 515,27
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					531 812,95		105 515,27
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO								
Entradas para cobertura de perdas								
10	18.4		274 235,90				274 235,90	274 235,90
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	11=6+7+8+10	6 000 000,00	26 642,94	-2 125 145,66	-9 002,16	105 515,27	3 998 010,39	3 998 010,39

A Administração

AS - [assinatura]

O Contabilista Certificado

[assinatura]



Tabela 24: Demonstração de Fluxos de Caixa

Unidade: euros

Rubricas		Notas	Períodos	
			2019	2018
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA				
Período findo em 31 de dezembro de 2019				
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais</u>				
Recebimentos de clientes			1 525 675,85	379 732,51
Pagamentos a fornecedores			-1 837 896,31	-449 839,86
Pagamentos ao pessoal			-901 943,09	-825 538,47
Caixa gerada pelas operações			-1 214 163,55	-895 645,82
Outros recebimentos/pagamentos			-7 460,66	-54 589,11
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)			-1 221 624,21	-950 234,93
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>				
Pagamentos respeitantes a:				
Ativos fixos tangíveis			-1 156,19	0,00
Ativos intangíveis			-25 901,34	0,00
Propriedades de investimento			0,00	-3 675,74
Recebimentos provenientes de:				
Ativos fixos tangíveis			0,00	3 217,68
Propriedades de investimento			219 472,51	202 471,78
Outros activos			260 000,00	0,00
Subsídios ao investimento			1 039 133,11	0,00
Fluxos de caixa das atividades de Investimento (b)			1 491 548,09	202 013,72
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>				
Recebimentos provenientes de:				
Cobertura de prejuízos			109 694,36	0,00
Outras operações de financiamento			0,00	28 485,00
Pagamentos respeitantes a:				
Financiamentos obtidos			0,00	-1 528 905,59
Juros e gastos similares			-60 589,24	-151 180,38
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)			49 105,12	-1 651 600,97
Variação de caixa e seus equivalente (a)+(b)+(c)			319 029,00	-2 399 822,18
Efeito das diferenças de câmbio			9,52	2,25
Caixa e seus equivalentes no início do período			5 023 133,57	7 422 953,50
Caixa e seus equivalentes no fim do período			5 342 172,09	5 023 133,57
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA				
Caixa e seus equivalentes no início do período			5 023 133,57	7 422 953,50
- Equivalentes a caixa no início do período				
- Variações cambiais de caixa no início do período				
= Saldo da gerência anterior			5 023 133,57	7 422 953,50
De execução orçamental			4 986 680,04	7 342 822,75
De operações de tesouraria			36 453,53	51 225,16
Caixa e seus equivalentes no fim do período			5 342 172,09	5 023 133,57
- Equivalentes a caixa no fim do período			0,00	0,00
- Variações cambiais de caixa no fim do período			0,00	0,00
= Saldo para a gerência seguinte			5 342 172,09	5 023 133,57
De execução orçamental			5 299 531,84	4 986 680,04
De operações de tesouraria			42 640,25	36 453,53

A Administração

O Contabilista Certificado

VI – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14
m
u



Nota Prévia

Nos exercícios de 2010 a 2017, a Sociedade preparou e apresentou as demonstrações financeiras em conformidade com o Sistema de Normalização Contabilística (SNC), de acordo com a sua Estrutura Concetual e com as Normas Contabilísticas e de Relato Financeiro.

A partir de 1 de janeiro de 2018, na sequência da aprovação do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP) pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, a Sociedade passou a adotar as Normas Contabilísticas Públicas (NCP).

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

1.1. Identificação da Entidade, Período de Relato

A Sociedade Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na 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 o Município do Porto, com as participações no Capital Social de 60% e 40%, respetivamente.

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

Assim, e nos termos legais, considera-se que o IHRU, I.P. alienou ao Município do Porto todas as ações detidas nesta Sociedade, passando o Município do Porto a deter a totalidade do Capital Social, a partir de 28 de dezembro de 2018, pelo que, o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos



resultados de 2019 do Município, podendo as respetivas demonstrações financeiras consolidadas ser consultadas na sua sede, sita na Praça General Humberto Delgado, no Porto.

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

1. A Porto Vivo, SRU, tem por objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;

b) coordenação, gestão acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;

c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas "ilhas" da cidade.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, para o cumprimento do seu objeto social, o Presidente e a Câmara Municipal do Porto delegam na Porto Vivo, SRU, todos os poderes e prerrogativas de autoridade administrativa necessárias ao cumprimento do seu objeto social, designadamente as seguintes competências:

a) impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

b) recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

c) exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

d) promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;



- e) *elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
- f) *adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
- g) *regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
- h) *cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
- i) *executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
- j) *acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*
- k) *prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
- l) *exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;*
- m) *todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob sua gestão.*

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

- a) *praticar, em relação a imóveis integrados na respetiva operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da Câmara Municipal ou do seu Presidente, incluindo a cobrança das taxas municipais;*
- b) *acompanhar a execução dos projetos e fiscalizar as obras de reabilitação urbana promovidas nas áreas sob a sua gestão, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do*



capítulo III do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional.

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

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

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

7. A Porto Vivo, SRU, poderá prestar a sua atividade principal a outras entidades públicas ou privadas, e exercer outras consideradas acessórias ou complementares do seu objeto social principal desde que, em qualquer dos casos, devidamente autorizada pelo Município do Porto e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 49.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

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

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

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

A 23 de dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que



instituiu o novo regime da reabilitação urbana que passa a ser promovida através da delimitação de áreas de reabilitação urbana. Este diploma foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2. Referencial Contabilístico e Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram elaboradas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Entidade, e de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro. Não existiram, no decorrer do exercício, quaisquer casos excecionais que implicassem a derrogação de qualquer disposição prevista no diploma mencionado.

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 não obstante já não estar obrigada à aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, uma vez que já não faz parte do perímetro orçamental do Estado. Mantém, igualmente, as contas na banca comercial (Millennium BCP).

De referir ainda que não existem, no final deste período, quaisquer aplicações financeiras, nomeadamente, depósitos a prazo, depósitos consignados, e depósitos de garantias e cauções.

Quanto às disponibilidades não disponíveis para uso, as designadas operações de tesouraria, no início de 2019 totalizavam o valor de 36.453,53€ relativas maioritariamente a retenções/cauções a fornecedores a título de garantia no âmbito de empreitadas de reabilitação. No final do período as Operações de Tesouraria registavam o valor de 42.640,25€.

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

2.1. Bases de Mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras

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

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



2.1.1 Pressuposto da Continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para o setor das Administrações Públicas.

2.1.2 Regime do Acréscimo

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

2.1.3 Moeda Funcional e de Apresentação

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

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

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

2.1.4 Classificação dos Ativos e Passivos não Correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis há mais de um ano a contar da data da demonstração da posição financeira são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, as Provisões e Impostos Diferidos são sempre classificadas como ativos e passivos não correntes.



2.1.5 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

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

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

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

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

2.1.6 Passivos Financeiros

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

2.2. Outras Políticas Contabilísticas Relevantes

2.2.1. Ativos Fixos Tangíveis

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

Equipamento Básico	8 – 15 Anos
Equipamento de Transporte	4 Anos



Equipamento Administrativo	3 – 8 Anos
Outros Ativos Fixos Tangíveis	4 – 8 Anos

2.2.2. Ativos Intangíveis

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

2.2.3. Propriedades de Investimento

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

Importa referir que são efetuadas anualmente avaliações por perito externo independente, havendo lugar à contabilização de perdas por imparidade quando o valor realizável líquido (que corresponde ao preço de venda estimado menos os custos estimados de acabamento e custos estimados para efetuar a venda) for inferior ao custo de aquisição ou de produção.

2.2.4. Inventários

Os Inventários constituídos por imóveis, classificados em "produtos acabados e intermédios" e "produtos e trabalhos em curso", são mensurados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente. O custo inclui, para além dos custos com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos mencionados imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos".

Os gastos relativos aos inventários vendidos ou consumidos são registados no mesmo período de



reporte em que o rédito é reconhecido.

2.2.5. Instrumentos Financeiros

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

2.2.5.1. Caixa e Depósitos

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

2.2.5.2. Contas a Receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

2.2.5.3. Contas a Pagar

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

2.2.5.4. Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.



2.2.6. Custos de Empréstimos Obtidos

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

2.2.7. Imposto sobre o Rendimento

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

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

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

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos por impostos diferidos são reconhecidos para as diferenças temporárias dedutíveis para as quais existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão dos ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.



2.2.8. R dito

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

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

Os rendimentos são reconhecidos na data da presta o dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em considera o o montante em d vida, a taxa nominal aplicável e o período decorrido.

2.2.9. Subsídios

Os subsídios do governo são reconhecidos pelo seu valor nominal, quando existe uma garantia suficiente de que o subsídio venha a ser recebido e de que a Empresa cumpre com todas as condi es para o receber.

Os subsídios   explora o destinam-se   cobertura de gastos, incorridos e registados, com o desenvolvimento de estágios profissionais e no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, sendo os mesmos reconhecidos em resultados   medida que os gastos são incorridos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.

2.2.10. Erros Materialmente Relevantes de Períodos Anteriores

Não se verificaram erros materialmente relevantes em períodos anteriores.



2.3. Julgamentos

Não aplicável.

2.4. Principais Pressupostos relativos ao Futuro

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

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

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

- vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;
- provisões para processos judiciais em curso;
- perdas por imparidade das dívidas a receber.

2.4.1. Eventos Subsequentes

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

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



3. ATIVOS INTANGÍVEIS

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

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

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

Uma vez que a Sociedade está empenhada na desmaterialização dos procedimentos internos, bem como na simplificação dos mesmos, no ano de 2019 foram adquiridos dois novos softwares, nomeadamente o “Filedoc” e o módulo de Gestão de Contratos da Primavera Software. Nas tabelas seguintes, estão refletidos os movimentos ocorridos nesta rubrica durante o período:

Tabela 25: Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis

Ativos Intangíveis	2019				2018			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Programas de computador	61 907,84	25 417,01	-	87 324,85	61 907,84	-	-	61 907,84
Total	61 907,84	25 417,01	0,00	87 324,85	61 907,84	0,00	0,00	61 907,84

Tabela 26: Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis

Amortizações Ativos Intangíveis	2019			2018		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	61 907,84	913,90	62 821,74	61 907,84	0,00	61 907,84
Total Amortizações	61 907,84	913,90	62 821,74	61 907,84	0,00	61 907,84

Tabela 27: Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2019				31/12/2019			
	Quantia Bruta (2)	Amortizações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia Escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Amortizações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia Escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Programas de computador e sistemas de Informação	61 907,84	61 907,84	0,00	0,00	87 324,85	62 821,74	0,00	24 503,11
Total	61 907,84	61 907,84	0,00	0,00	87 324,85	62 821,74	0,00	24 503,11

4. ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE

Não aplicável.

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

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

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

Não foi feita qualquer reavaliação dos ativos.

A evolução da quantia escriturada nesta rubrica ao longo de 2019 foi a seguinte:

Tabela 28: Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2019				31/12/2019			
	Quantia Bruta (2)	Depreciações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Depreciações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Outros ativos fixos tangíveis								
Equipamento básico	13 691,57	13 375,95	-	315,62	13 691,57	13 646,48	-	45,09
Equipamento transporte	35 250,00	35 250,00	-	-	35 250,00	35 250,00	-	-
Equipamento administrativo	95 690,01	95 690,01	-	-	96 824,58	95 926,38	-	898,20
Outros ativos fixos tangíveis	17 465,45	16 918,02	-	547,43	17 465,45	17 387,25	-	78,20
Total	162 097,03	161 233,98	0,00	863,05	163 231,60	162 210,11	0,00	1 021,49

Tabela 29: Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	2019				2018			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	13 691,57	-	-	13 691,57	13 691,57	-	-	13 691,57
Equipamento transporte	35 250,00	-	-	35 250,00	35 250,00	-	-	35 250,00
Equipamento administrativo	95 690,01	1 134,57	-	96 824,58	95 690,01	-	-	95 690,01
Outros ativos fixos tangíveis	17 465,45	-	-	17 465,45	17 465,45	-	-	17 465,45
Total	162 097,03	1 134,57	0,00	163 231,60	162 097,03	0,00	0,00	162 097,03



Tabela 30: Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2019			2018		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Equipamento básico	13 375,95	270,53	13 646,48	13 105,41	270,54	13 375,95
Equipamento transporte	35 250,00	-	35 250,00	35 250,00	-	35 250,00
Equipamento administrativo	95 690,01	236,37	95 926,38	94 798,14	891,87	95 690,01
Outros ativos fixos tangíveis	16 918,02	469,23	17 387,25	16 448,80	469,22	16 918,02
Total Depreciações	161 233,98	976,13	162 210,11	159 602,35	1 631,63	161 233,98

De mencionar ainda que a quantia escriturada bruta dos ativos totalmente depreciados e em uso é de 152.366,68€.

6. LOCAÇÕES

No período em análise terminaram os 4 contratos de locação operacional existentes com a DELL Bank International Limited, que tiveram início em 2014 e 2015, e que tinham como objeto a locação de equipamento informático, nomeadamente, computadores e impressoras. Estes contratos tiveram início em 2014 e 2015 e vigoraram por um período de 60 meses, tendo sido contabilizado o valor de 33.748,13€ em gastos no ano de 2019. Tal como previsto, todos os bens serão entregues ao locador, conforme previsto contratualmente.

Tabela 31: Locações Operacionais – Locatário

Bens locados (1)	Valor do Contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
		Pagamentos mínimos	Rendas contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas contingentes					
Equipamento administrativo - impressoras	2 277,40	455,48	0,00	2 277,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento administrativo - computadores	9 600,00	1 920,00	0,00	9 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento administrativo - computadores	25 795,80	3 869,37	0,00	25 795,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamento administrativo - impressoras	45 900,00	6 885,00	0,00	45 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

No ano de 2019 existiu igualmente um contrato de locação operacional cujo objeto era o aluguer de uma viatura ligeira de passageiros. Esta viatura foi para uso da Administradora executiva da Sociedade, de acordo com o estipulado em Assembleia Geral de 06 de março de 2019. O valor dos gastos com este contrato foi de 7.979,06€



Enquanto locador, a Porto Vivo, SRU, tinha em vigor, no final de 2019, 55 contratos de arrendamento (enquanto que em 2018 tinha 56 contratos), classificados como contratos de locação operacional, de acordo com a tabela seguinte:

Tabela 32: Contratos de Locação – Locador

Localização do Imóvel	Rendas Recebidas em 2018	Rendas Recebidas em 2019
Rua das Flores	48 255,84	48 810,84
Corpo da Guarda	27 960,70	28 148,31
Rua de Miragala	11 018,72	9 611,08
Rua Comércio do Porto	7 889,61	7 962,24
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	0,00	3 675,00
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	17 290,28	16 616,48
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	15 275,19	15 476,88
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	19 212,67	19 457,44
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	21 642,57	21 928,47
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	1 196,61	1 210,37
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	9 224,34	9 341,12
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	25 582,02	27 373,06
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	3 764,93	6 465,95
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	28 999,32	25 579,30
TOTAL	237 312,80	241 656,63

7. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Tal como no final de ano de 2018, a rubrica de Financiamentos Obtidos reflete o empréstimo do IHRU ao abrigo do financiamento BEI. Importa referir que foi constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia.

Tabela 33: Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS		2019	2018
Outros empréstimos obtidos	IHRU/BEI	10 800 000,00	10 800 000,00
Total		10 800 000,00	10 800 000,00

Os Custos com este Financiamento são os seguintes:



Tabela 34: Custos dos Financiamentos Obtidos

Entidade	Data do Contrato	Data de início do TC	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos de anos anteriores			Pagamentos de ano			Ingressos vendidos e não pago	Saldo em 1 de janeiro	Saldo em 31 de dezembro
				Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total	Amortização	Juros	Total			
Curto prazo																
IM Investim BCP	01-08-2005	-	n.a.	1 000 000,00 €	€	2,150%	0,527%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Médio e longo prazo																
BEI/IHRU	01-07-2009	-	30 anos	10 800 000,00 €	10 800 000,00 €	1,138%	0,142%	- €	941 464,07 €	942 464,07 €	- €	42 931,80 €	42 931,80 €	3 811,00	10 800 000,00 €	10 800 000,00 €

A Porto Vivo, SRU, deverá proceder ao reembolso do empréstimo com o IHRU/BEI em 20 prestações anuais consecutivas, vencendo-se a primeira prestação a 15 de março de 2021, de acordo com o contratualmente estabelecido.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

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

No ano de 2019 foi transferido da rubrica Inventários para Propriedades de Investimento o imóvel que constitui a Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, uma vez que a sua intervenção foi concluída, estando por isso disponível para arrendamento. Assim, o final do período, as propriedades de investimento são constituídas pelos seguintes imóveis:



Tabela 35: Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento	
Prédio: Rua das Flores nº 130 a 180	
Fração A	
Prédio: Rua de Aragão	
Fração A - Rua de Aragão, 11/14 R/C	
Fração B - Rua Arménia, 11/15 1º	
Fração D - Rua Arménia, 11/15 3º/4º	
Prédio: Rua Comércio do Porto	
Fração A - Rua do Comércio (R. Porto), 93 a 97 R/C	
Fração D - Rua do Comércio do Porto, 97 3º/4º	
Quarteirão Carpa da Galinheira	
Fração H - Rua Mouzinho da Silveira, 322 3º	
Fração P - Rua Mouzinho da Silveira, 322 4º	
Fração R - Rua Mouzinho da Silveira, 322 4º	
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	
Fração A - Rua dos Mercadores, 80 R/C	
Fração B - Rua dos Mercadores, 84 1º	
Fração C - Rua dos Mercadores, 84 2º	
Fração D - Rua dos Mercadores, 84 3º	
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	
Fração A - Rua dos Mercadores, 118 R/C/1º	
Fração B - Rua dos Mercadores, 116 2º	
Fração C - Rua dos Mercadores, 116 3º	
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	
Fração A - Rua de Santa Ana, 20/22 R/C/1º	
Fração B - Largo da Pena Ventosa, 3 1º/2º	
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 3 3º	
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 3 4º	
Morro da Sé - Operação E3 - Projeto 8	
Fração A - Rua de Santa Ana, 28 R/C	
Fração B - Rua de Santa Ana, 28 R/C	
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 5 CV	
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 5 R/C	
Fração E - Largo da Pena Ventosa, 5 1º	
Fração F - Largo da Pena Ventosa, 5 2º	
Fração G - Largo da Pena Ventosa, 5 3º	
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	
Fração A - Largo da Pena Ventosa, 21 R/C	
Fração B - Largo da Pena Ventosa, 17/19 R/C	
Fração C - Largo da Pena Ventosa, 21 1º/2º	
Fração D - Largo da Pena Ventosa, 21 1º/2º	
Fração E - Largo da Pena Ventosa, 21 2º/3º	
Fração F - Largo da Pena Ventosa, 21 2º/3º	
Fração G - Largo da Pena Ventosa, 21 3º/4º	
Fração H - Largo da Pena Ventosa, 21 3º/4º	
Morro da Sé - Operação E3 - Projeto 10	
Fração A - Largo da Pena Ventosa, 25/27 R/C	
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	
Fração A - Rua da Banharia, 50 R/C	
Fração B - Rua da Banharia, 52 1º	
Fração C - Rua da Banharia, 52 2º	
Fração D - Rua da Banharia, 52 3º/4º	
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	
Fração A - Vieira do Anjo, 18 R/C	
Fração B - Vieira do Anjo, 20/22 R/C	
Fração C - Rua da Banharia, 99/101 R/C	
Fração D - Rua da Banharia, 101/103 R/C	
Fração E - Rua da Banharia, 95/97 R/C	
Fração F - Vieira do Anjo, 24 1º	
Fração G - Rua da Banharia, 95/97 1º	
Fração H - Vieira do Anjo, 24 2º/3º	
Fração I - Rua da Banharia, 95/97 2º	
Fração J - Vieira do Anjo, 24 3º/4º	
Fração K - Vieira do Anjo, 24 3º/4º	
Fração L - Vieira do Anjo, 24 4º/5º	
Fração M - Vieira do Anjo, 24 4º/5º	
Fração N - Vieira do Anjo, 24 4º/5º	
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	
Fração A - Rua da Banharia, 119 R/C	
Fração B - Rua da Banharia, 117 R/C/3º	
Fração C - Rua da Banharia, 117 2º	
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	
Fração A - Rua dos Pelamres, 20	
Fração B - Rua dos Pelamres, 26 R/C/1º	
Fração C - Rua dos Pelamres, 26 R/C/1º	
Fração D - Rua dos Pelamres, 18 R/C	
Fração E - Rua dos Pelamres, 28 1º/2º	
Fração F - Rua dos Pelamres, 28 1º/2º	
Fração G - Rua dos Pelamres, 18 3º	
Fração H - Rua dos Pelamres, 18 2º/3º	
Fração I - Rua dos Pelamres, 28 2º/3º	
Fração J - Rua dos Pelamres, 18 2º	
Fração K - Rua dos Pelamres, 28 3º/4º	
Fração L - Rua dos Pelamres, 18 3º	



Como pode ser analisado na tabela seguinte, em termos de movimentos do valor bruto desta rubrica, a única alteração verificada foi a transferência do imóvel que constitui a Operação A pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Tabela 36: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento	2019					2018				
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	774 627,87				774 627,87	774 627,87				774 627,87
Prédio: Rua de Miragala	251 986,01				251 986,01	251 986,01				251 986,01
Prédio: Rua Comércio do Porto	184 697,41				184 697,41	184 697,41				184 697,41
Quarteirão Corpo da Guarda	566 745,99				566 745,99	566 745,99				566 745,99
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1				486 193,44						
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	429 043,95				429 043,95	429 043,95				429 043,95
Morro da Sé - Operação C2 - Projeto 7	244 081,41				244 081,41	244 081,41				244 081,41
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	589 722,29				589 722,29	589 722,29				589 722,29
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	377 748,89				377 748,89	377 748,89				377 748,89
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	109 063,44				109 063,44	109 063,44				109 063,44
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	248 482,85				248 482,85	248 482,85				248 482,85
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	789 141,58				789 141,58	789 141,58				789 141,58
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	244 589,92				244 589,92	244 589,92				244 589,92
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	1 013 157,03				1 013 157,03	1 013 157,03				1 013 157,03
Total	5 823 088,64	0,00	0,00	486 193,44	6 309 282,08	5 823 088,64	0,00	0,00	0,00	5 823 088,64

Quanto à quantia escriturada, comparativamente com o ano transato houve um aumento devido à inclusão da Operação A nesta rubrica, conforme evidenciado na tabela seguinte, onde também se pode verificar os gastos e rendimentos imputados aos imóveis.

Tabela 37: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2019

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada inicial (1)	Variações		Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)-(3)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Transferências Internas à entidade (2)	Depreciações do período (3)			Rendas	Outros
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	633 174,86	-	11 689,34	621 485,52	1 948,08	48 810,84	-
Prédio: Rua de Miragala	237 189,60	-	3 779,98	233 409,62	2 038,27	9 611,08	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	174 769,93	-	2 770,46	171 999,47	1 057,61	7 962,24	-
Quarteirão Corpo da Guarda	533 375,68	-	8 504,32	524 871,36	4 023,81	28 148,31	-
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	-	486 193,44	7 292,89	478 900,55	6 523,69	3 675,00	105,00
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 2	404 645,62	-	6 466,04	398 179,58	5 156,43	16 616,48	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	238 574,12	-	3 753,97	234 820,15	1 177,40	15 476,88	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	556 450,02	-	9 041,65	547 408,37	2 761,39	19 457,44	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	369 247,07	-	5 681,11	363 565,96	1 493,80	21 928,47	40,99
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	102 655,97	-	1 635,95	101 020,02	436,92	1 210,37	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	233 884,49	-	3 727,24	230 157,25	2 380,63	9 341,12	-
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	771 367,21	-	11 949,24	759 417,97	3 608,66	27 373,06	44,12
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	239 086,65	-	3 668,85	235 417,80	2 129,82	6 465,95	-
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	990 330,14	-	15 238,86	975 091,28	7 171,04	25 579,39	-0,80
Total	5 484 751,36	486 193,44	95 199,90	5 875 744,90	41 907,55	241 656,63	189,31

Da leitura da tabela anterior conclui-se que o total dos gastos em 2019 com as Propriedades de Investimento perfaz 137.922,27€, resultante do valor contabilizado em depreciações (95.199,90€) acrescido dos gastos com reparações dos imóveis (42.722,37€).

Tal como mencionado na nota 2.2.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas pelo

Handwritten signature and initials in blue ink.



método da linha reta, considerando uma vida útil de 50 anos, de acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, uma vez que se tratam de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo. 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 não resultou nenhuma contabilização de imparidades, uma vez que os valores registados (5.875.744,90€) eram inferiores ao valor realizável líquido (13.985.400,00€).

Em 2018, os movimentos ocorridos nesta rubrica foram os seguintes:

Tabela 38: Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2018

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada Inicial (1)	Variações		Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)-(3)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Transferências Internas à entidade (2)	Depreciações do período (3)			Rendas	Outros
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	644 864,20	-	11 689,34	633 174,86	-	48 255,81	-
Prédio: Rua de Miragaia	240 969,58	-	3 779,98	237 189,60	1 314,40	11 018,72	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	177 540,39	-	2 770,46	174 769,93	-	7 889,61	-
Quarteirão Corpo da Guarda	541 879,99	-	8 504,31	533 375,68	-	27 960,70	-
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	411 111,66	-	6 466,04	404 645,62	-	17 290,28	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	242 328,09	-	3 753,97	238 574,12	1 531,70	15 275,19	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	565 491,66	-	9 041,64	556 450,02	-	19 212,67	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	374 928,14	-	5 681,07	369 247,07	-	21 642,57	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	104 291,92	-	1 635,95	102 655,97	-	1 196,61	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	237 611,73	-	3 727,24	233 884,49	-	9 224,34	70,34
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	783 316,45	-	11 949,24	771 367,21	5 914,35	25 582,02	-
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	242 755,50	-	3 668,85	239 086,65	7 372,65	3 764,93	-
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	1 005 569,02	-	15 238,88	990 330,14	-	28 999,32	-
Total	5 572 658,33	0,00	87 906,97	5 484 751,36	16 133,10	237 312,80	70,34

9. IMPARIDADE DE ATIVOS

9.1. 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.



9.2. Outros Créditos a Receber

Não houve alterações nesta rubrica, mantendo-se contabilizada a perda por imparidade no valor de 59.467,92€ relativo a IMT's pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório a Sociedade não foi reembolsada pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada.

De notar que foi analisado pela Sociedade o saldo refletido na rubrica Acionistas no valor de 164.541,54€, referente à cobertura de prejuízos do ano de 2018 que deveria ter sido recebido do antigo Acionista IHRU, concluindo-se que este saldo não carece de qualquer ajustamento uma vez que a Sociedade entende que cumpre ao antigo Acionista a obrigação daquela reposição, conforme parecer jurídico externo, não obstante haver um entendimento contrário daquela entidade.

9.3. Inventários

Para o cálculo das imparidades foram efetuadas avaliações por perito externo independente aos imóveis integrantes nos diversos quarteirões registados da rubrica de inventários.

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.

9.4. Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no nota 8, para os imóveis registados nesta rubrica foi igualmente efetuada avaliação por perito externo independente, e não houve também lugar a contabilização de qualquer imparidade, pois o valor realizável líquido era superior ao valor contabilizado.

10. INVENTÁRIOS

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



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

Os Inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente registado na CMVM (contratado para o efeito).

Em 2019 foram avaliados todos os imóveis propriedade desta Sociedade tendo-se concluído que, após uma análise criteriosa das avaliações, o valor realizável líquido, no montante de 8.067.878,00€, era superior ao valor contabilizado, pelo que não foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade. Assim, no final do período, o valor total da rubrica de Inventários foi de 3.760.058,97€, conforme se decompõe de seguida:

Tabela 39: Inventários – 2019 e 2018

Inventários	2019			2018		
	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 Acabados e Intermediários						
Produtos Acabados	0,00	0,00	0,00	486 193,44	0,00	486 193,44
Morro da Sé						
Operação A						
Projeto 1	0,00	0,00	0,00	486 193,44	0,00	486 193,44
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	73 596,82	0,00	73 596,82	73 596,82	0,00	73 596,82
R. Vimarã Peixes 21/23	73 596,82	0,00	73 596,82	73 596,82	0,00	73 596,82
Quarteirões	3 686 462,15	0,00	3 686 462,15	3 724 416,97	0,00	3 724 416,97
Quarteirão Carlos Alberto	160 307,46	0,00	160 307,46	207 936,11	0,00	207 936,11
Quart. dos Pelames (Alojamento Turístico)	383 223,72	0,00	383 223,72	382 552,46	0,00	382 552,46
Quart. Banharia (Residência de Estudantes)	1 953 775,59	0,00	1 953 775,59	1 941 136,51	0,00	1 941 136,51
Realojamentos Definitivos Morro da Sé	1 189 155,38	0,00	1 189 155,38	1 192 791,89	0,00	1 192 791,89
Operação C	679 850,87	0,00	679 850,87	617 069,80	0,00	617 069,80
Operação D	509 304,51	0,00	509 304,51	509 233,61	0,00	509 233,61
Operação I	0,00	0,00	0,00	66 488,48	0,00	66 488,48
Total Inventários	3 760 058,97	0,00	3 760 058,97	4 284 207,23	0,00	4 284 207,23

Tal como já referido anteriormente, foram transferidos de Produtos Acabados para Propriedades de Investimento, os imóveis que constituem a Operação A do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em virtude do processo de reabilitação dos mesmos se encontrar concluído e terem sido destinados ao mercado de arrendamento.

Importa ainda salientar que, como garantia ao desembolso do financiamento do IHRU/BEI, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia. No ano de 2019, na



sequência do acordo de reabilitação assinado entre a Porto Vivo, SRU, e um Parceiro Privado relativo à reabilitação da parcela que constitui a Operação I do Programa de Realojamentos Definitivos do Morro da Sé, sito no Quarterão do Souto, foi solicitada daquela hipoteca a exclusão deste imóvel, no sentido do negócio poder ser concretizado, tendo sido feita a escritura de permuta em no mês de outubro.

Quanto à variação da produção, reconhecida na Demonstração dos Resultados, esta foi decomposta no ano de 2019 e 2018 da seguinte forma:

Tabela 40: Variação da Produção 2019

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2019			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	5 298,48	169 450,98	-222 378,11	-47 628,65
Morro da Sé	0,00	76 162,31	-552 681,92	-476 519,61
Total	5 298,48	245 613,29	-775 060,03	-524 148,26

Tabela 41: Variação da Produção 2018

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2018			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	-668,42	0,00	-668,42
Morro da Sé	0,00	175 569,76	0,00	175 569,76
Total	0,00	174 901,34	0,00	174 901,34

Os movimentos registados em 2019 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

Quarteirão Carlos Alberto:

No período em análise, foram contabilizadas as vendas das frações E e H e os respetivos custos de empreitada. Foram também contabilizados honorários jurídicos relativos ao processo de negociação com o antigo proprietário da parcela 6, dado o incumprimento do estipulado na escritura de compra, bem como trabalhos de reparação da claraboia deste imóvel.

Relativamente à parcela 14, foram contabilizadas as rendas recebidas do arrendatário que totalizaram 2.205,19€, não obstante este contrato ter sido cessado no mês de outubro, o que implicou também o



pagamento ao arrendatário de uma indemnização no valor de 5.298,48€ valor este contabilizado em Compras.

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, limpeza de coberturas, acompanhamento arqueológico, ramais de eletricidade e água.

Foram ainda suportadas despesas com honorários jurídicos, e contencioso e notariado relacionados com o processo judicial em curso referente à reversão das Parcelas 26 e 27 dos Pelames, que integram a Unidade de Alojamento Turístico.

Tal como referido anteriormente, foi realizada a escritura de Permuta da parcela 12 do Quarteirão do Souto no valor de 147.100€, em troca de 2 frações futuras após a sua reabilitação.

De mencionar ainda a transferência da operação A para Propriedades de Investimento refletida no abatimento da rubrica de Inventários no montante de 486.193,44€.

11. AGRICULTURA

Não aplicável.

12. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

13. RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2019 e 2018 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:



Tabela 42: Réditos Reconhecidos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2019		2018	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Impostos e contribuições e taxas	133 686,49	14,85%	213 248,46	38,49%
Venda de bens	407 100,00	45,21%	0,00	0,00%
Prestação de Serviços (Arrendamento)	98 444,50	10,93%	0,00	0,00%
Outros Rendimentos e Ganhos	261 315,70	29,02%	340 804,84	61,51%
Totais	900 546,69	100,00%	554 053,30	100,00%

De notar que no ano de 2019 passaram a ser contabilizadas rendas na conta Prestações de serviços pois foi tido em consideração a alteração do objeto social da Sociedade, conforme mencionado na nota 1.1.

14. RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO

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

Tabela 43: Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos

Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2019	2018
Transferências correntes	1 000 000,00	0,00
IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana	1 000 000,00	0,00
Subsídios do Estado e outros	9 454,22	4 616,53
Subsídios de estágio do IEFP	9 454,22	4 616,53
Subsídios de outras entidades	0,00	21 181,35
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé	0,00	21 181,35
Totais	1 009 454,22	25 797,88

De realçar que o montante de 1M€ contabilizado em Transferências Correntes traduz o valor recebido do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado.



15. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

No ano de 2019 não foram registados movimentos na rubrica de provisões.

Importa 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 de 80% do valor pago por aqueles imóveis, não tendo sido transitado em julgado tal decisão judicial uma vez que a Sociedade entropôs recurso à sentença do tribunal, razão pela qual não se procedeu a qualquer registo contabilístico.

De mencionar ainda que, tal como mencionado no ponto 9.2, foi analisado pela Sociedade o saldo refletido na rubrica de Acionistas no valor de 164.541,54€, referente à cobertura de prejuízos do ano de 2018 que deveria ter sido recebido pelo antigo Acionista IHRU, concluindo-se que não existem razões que permitam concluir sobre a não exigibilidade desta dívida e/ou da consequente mensurabilidade contabilística, não obstante haver um entendimento contrário daquela entidade.

16. EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Foi contabilizado neste período o valor de 9,52€ relativo a diferenças de câmbio favoráveis.

17. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (12 de março de 2020).

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

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



18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Clientes, Contribuintes e Utentes e Outras Contas a Receber

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

A conta de Clientes apresenta um saldo de 4.179,83€ (13.053,80€ em 2018) 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 rubrica Outras Contas a Receber refletida no Ativo Não Corrente reflete o valor da escritura de Permuta da parcela 12 do Quarteirão do Souto no valor de 147.100€, em troca de 2 frações futuras que deverão ser entregues à Porto Vivo, SRU, no prazo máximo de 20 meses contados a contar da referida escritura, realizada em outubro de 2019.

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

Tabela 44: Outras Contas a Receber

Outras contas a receber	2019	2018
Devedores por acréscimos de rendimentos	109,28	21 181,35
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	109,28	21 181,35
Outros devedores	62 109,87	72 505,34
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-59 467,92	-59 467,92
TOTAL	2 751,23	34 218,77

Quanto aos acréscimos de rendimentos, estes resultam exclusivamente da contabilização de uma renda que não foi faturada no ano de 2019, situação regularizada no ano de 2020.

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 das Águas do Porto relativo a depósitos de garantias prestadas, cuja devolução será efetuada após a realização de vistoria às instalações prediais dos imóveis que foram reabilitados.

Tal como já mencionado no ponto 9.2., encontra-se contabilizada uma perda por imparidade no valor de 59.467,92€ relativa a valores de IMT's pagos nos 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. Face ao exposto, a quantia escriturada relativa a este processo é nula.



18.2. Fornecedores e Outras Contas a Pagar

A conta de Fornecedores registou uma diminuição face ao ano anterior, apresentando, em 31 de dezembro de 2019, o valor de 106.074,79€, conforme tabela seguinte:

Tabela 45: Fornecedores

Descrição	2019	2018
Parcela 6 de Carlos Alberto - Permuta	100 000,00	100 000,00
Fornecedores diversos	6 074,79	104 637,06
Total	106 074,79	204 637,06

Os valores registados em Fornecedores Diversos dizem respeito a faturas de 2019 que apenas foram pagas em 2020.

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

Tabela 46: Outras Contas a Pagar

Outras contas a pagar	2019	2018
Credores por acréscimos de gastos	137 705,84	130 199,71
Remunerações a liquidar	122 196,86	120 632,32
Juros a liquidar	1 632,00	1 780,80
Outros credores por acréscimos de gastos	13 876,98	7 786,59
Cauções	60 976,78	0,00
Outros credores	2 265,91	130 589,40
TOTAL	200 948,53	260 789,11

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2019 foi de 122.1296,86€ (120.632,32€ em 2018).

O valor da rubrica Cauções diz respeito 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 de Reabilitação Urbana do Morro da Sé.

Quanto à rubrica Outros credores por acréscimos de gastos, esta reflete o valor dos gastos que apenas serão faturados no ano de 2020 relativos ainda a 2019, sendo o IMI dos imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU, o valor com maior impacto nesta rubrica, uma vez que se prevê que o valor a pagar seja de cerca de 10.800,00€.



Foram ainda contabilizados na rubrica Outras Contas a Pagar os juros de financiamento relativos a 2019 que apenas se vencerão no próximo período.

18.3. Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2019, não havia dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2016 a 2019 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

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

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 12.124,32€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Tabela 47: Estimativa de Imposto

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2019	2018
Tributações autónomas	2 224,54	1 382,35
Derrama	1 903,80	0,00
Coleta	7 995,98	0,00
Totais	12 124,32	1 382,35

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos, bem como não foram reconhecidos ativos por impostos diferidos por não ser certa a sua recuperação futura.

18.4. Capital Social e Acionistas

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



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

Assim, e nos termos legais, considera-se que as ações foram transmitidas ao Município do Porto, que passou a deter a totalidade do capital social na data do respetivo pagamento.

Em Assembleia Geral realizada em 27 de março de 2019, foi deliberado transferir o Resultado Líquido de 2018, negativo no valor de 426.297,68€ para a conta Resultados Transitados, bem como foi deliberado que o prejuízo operacional no valor de 274.235,90€ fosse repostado pelos Acionistas do exercício de 2018, na proporção das respetivas participações sociais, ou seja, 164.541,54€ a repor pelo IHRU e 109.694,36€ repostado pela Município do Porto em julho de 2019. De notar que até à presente data ainda se encontra por repor a parte do Acionista IHRU.

18.5. Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava a seguinte decomposição:

Tabela 48: Diferimentos – Ativo/Passivo Corrente

Diferimentos	2019	2018
Gastos a reconhecer (Ativo)	91 045,10	47 552,43
Seguros	23 350,92	20 564,01
Outros gastos a reconhecer	67 694,18	26 988,42
Rendimentos a reconhecer (Passivo)	15 857,42	18 786,39
Transferências e subsídios	0,00	1 998,15
Outros rendimentos a reconhecer	15 857,42	16 788,24

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2019 relativas a gastos de 2020, bem como às comissões de gestão de 2020 da conta reabilitação do Millennium BCP



que foram debitadas em dezembro de 2019. Em rendimentos a reconhecer foram contabilizadas rendas debitadas em 2019, mas que se referem a rendimentos de 2020 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

Está também contabilizado em Diferimentos, rendimentos a reconhecer, no entanto refletido no Passivo Não Corrente, o recebimento de uma compensação no valor de 295.500€, por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, pelo prolongamento da execução do respetivo contrato, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do Contrato de Reabilitação Urbana, ou seja, 500€/dia, desde o dia 3 março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação.

18.6. Gastos com pessoal

No final do período de 2019 e 2018, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme Tabela 49.

Tabela 49: Distribuição dos Gastos com Pessoal

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2019		2018	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	701 294,94	76,98%	663 642,24	80,58%
Indemnizações	35 745,90	3,92%	0,00	0,00%
Encargos sobre remunerações	154 996,52	17,01%	150 882,69	18,32%
Seguros de acidentes de trabalho	6 528,01	0,72%	6 418,49	0,78%
Outros	12 436,58	1,37%	2 632,60	0,32%
Totais	911 001,95	100,00%	823 576,02	100,00%

Encontram-se ao serviço da Sociedade 25 colaboradores com vínculo laboral (20 efetivos, 1 contratado a termo e 4 requisitados). No ano de 2019, ocorreu a saída de um colaborador, razão pela qual se encontrada contabilizada a indemnização no valor de 35.745,90€, bem como se verificou a entrada do Diretor Geral da Sociedade através de um Acordo de Cedência de Interesse Público.

De referir ainda que em 6 de março de 2019, na sequência do processo de municipalização da Sociedade, foi nomeada a nova Administração, constituída por 3 membros: um presidente do Conselho de Administração e dois Vogais, sendo um administrador não executivo e outro com funções executivas. Quanto remunerações, só o administrador executivo é que auferre rendimentos.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2019, à semelhança do ano de 2018.

18.7. Fornecimentos e Serviços Externos

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

Tabela 50: Fornecimentos e Serviços Externos

DESCRIÇÃO	2019		2018	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos e Concessões	231 540,01	41,12%	173 649,75	34,07%
Serviços Especializados	175 848,74	31,73%	163 602,68	32,10%
Materiais de Consumo	8 487,60	1,51%	3 922,99	0,77%
Energia e Fluidos	12 681,88	2,25%	13 498,12	2,65%
Deslocações e Estadas	8 569,60	1,52%	8 917,64	1,75%
Serviços Diversos	125 900,43	22,36%	196 039,72	28,66%
TOTAL	563 028,26	100,00%	509 630,90	100,00%

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

- os subcontratos dizem respeito essencialmente a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como das frações E e H do Quarteirão Carlos Alberto;
- em serviços especializados foram contabilizadas avenças de apoio jurídico e contabilístico, trabalhos de publicidade, 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, aluguer de viaturas, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos expropriativos.

18.8. Responsabilidades

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



19. BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.

20. DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

Conforme mencionado na nota 18.4, a única entidade que tem participações na Sociedade em 31 de dezembro de 2019 é o Município do Porto, detentora de 100% do Capital Social, pelo que o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2019 daquela entidade.

No ano de 2019 foi faturado o valor de 52.246,34 € (acrescido de IVA) relativo aos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da execução do projeto “Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area”, bem como foi recebido o valor de 109.694,36€ relativo à cobertura de prejuízos operacionais de 2018, de acordo com o deliberado em Assembleia Geral de 27 de março de 2019.

Por sua vez, foram pagos aquele Acionista os seguintes valores:

- 32.774,76€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 1.890,96€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé. No final de 2019 encontravam-se por pagar 157,58€, relativos às faturas de arrendamento rececionadas no final do ano;
- 70,90€ relativos a obras coercivas realizadas num imóvel propriedade da Porto Vivo, SRU.

A Administração

O Contabilista Certificado

VII – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS

14
a 11



Tabela 52: Demonstração da Execução da Receita

Unidade: euros

Rubrica	Descrição	Previsões corrigidas		Receitas por cobrar de períodos anteriores		Receitas líquidas		Liquidações anuladas		Receitas cobradas brutas		Reembolsos e restituições		Receitas cobradas líquidas		Receitas por cobrar no final do período		Grau de execução orçamental	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
Receita corrente																			
R4	Rendimentos de propriedade	249 157,00	12 089,58	241 343,42	210,04	249 155,39	-	-	-	249 155,39	12 089,58	237 065,81	249 155,39	4 067,57	4,85%	95,15%			
R5	Transferências e Subsídios Correntes	1 148 830,00	-	148 827,47	-	148 827,47	-	-	-	148 827,47	-	148 827,47	148 827,47	-	-	11,95%			
RS.1	Transferências Correntes	1 148 830,00	-	148 827,47	-	148 827,47	-	-	-	148 827,47	-	148 827,47	148 827,47	-	-	12,95%			
RS.1.1	Administrações Públicas	1 109 695,00	-	109 694,36	-	109 694,36	-	-	-	109 694,36	-	109 694,36	109 694,36	-	-	9,89%			
RS.1.1.5	Administração Local	1 109 695,00	-	109 694,36	-	109 694,36	-	-	-	109 694,36	-	109 694,36	109 694,36	-	-	9,89%			
RS.1.2	Exterior - UE	39 135,00	-	39 133,11	-	39 133,11	-	-	-	39 133,11	-	39 133,11	39 133,11	-	-	100,00%			
R6	Venda de bens e serviços	584 806,00	964,22	650 442,51	145 106,75	651 288,76	145 067,43	145 067,43	964,22	506 221,33	964,22	506 221,33	78,65	86,40%					
R7	Outras receitas correntes	2 203 714,00	-	2 024 847,63	-	2 024 814,02	-	-	-	2 024 814,02	-	2 024 814,02	2 024 814,02	33,61	91,88%				
Receita de capital																			
R10	Outras receitas de capital	295 500,00	-	295 500,00	-	295 500,00	-	-	-	295 500,00	-	295 500,00	295 500,00	-	-	100,00%			
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	24 744,00	-	24 743,39	-	24 743,39	-	-	-	24 743,39	-	24 743,39	24 743,39	-	-	100,00%			
	Saldo da gestão anterior - operações orçamentais	4 986 682,00	-	4 986 680,04	-	4 986 680,04	-	-	-	4 986 680,04	-	4 986 680,04	4 986 680,04	-	-	100,00%			
	Total	9 493 433,00	13 053,80	8 372 384,46	145 316,79	8 381 009,07	145 067,43	145 067,43	13 053,80	8 232 887,84	145 067,43	8 232 887,84	8 235 941,64	4 179,83	0,14%	86,52%			

Notas:

- a) As previsões apresentadas na coluna (1), com exceção da que respeita ao saldo de gestão de 2018, foram aprovadas em Assembleia Geral a 30 de novembro de 2019, em sede de revisão orçamental.
- b) O total de 145.067,43€ refletido nas colunas (4), (6) e (7) traduz a anulação em novembro de 2019 de uma fatura/recibo emitida em janeiro, no âmbito de uma cobrança pela emissão de um processo de licenciamento, tendo em consideração que foi detetado, nessa data, pelo cliente, que o documento foi erradamente emitido sem número de contribuinte. Deste modo, após a emissão da respetiva nota de crédito, procedeu-se à emissão de uma nova fatura-recibo que corrigisse essa informação.
- c) As receitas mencionadas na coluna (11) dizem respeito, maioritariamente, a rendas não pagas por arrendatários no âmbito dos respetivos contratos.

Handwritten signature and initials



Tabela 53: Demonstração da Execução da Despesa

Unidade: euros

Rubrica	Pagamentos	Despesas por pagar de períodos anteriores		Dotações corrigidas	Cativos / Descativos	Compromissos		Obrigações		Despesas pagas/liquidas de reposições			Compromissos a transitar		Obrigações por pagar		Grau de execução orçamental	
		(1)	(2)			(3)	(4)	(5)	Períodos anteriores	Período corrente	Total	(9)=(4)-(5)	(10)=(5)+(8)	(11)=(6)/(2)x100	(12)=(7)/(2)x100			
D1	Despesa corrente	40 102,52	1 046 324,00	-	938 082,64	938 082,64	40 102,52	897 972,36	938 074,88	-	7,76	3,83%	85,82%					
D1.1	Remunerações Centas e Permanentes	13 848,55	761 515,00	-	707 248,90	707 248,90	13 848,55	693 400,35	707 248,90	-	-	1,82%	91,06%					
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	-	72 470,00	-	36 717,91	36 717,91	-	36 717,91	36 717,91	-	-	-	50,67%					
D1.3	Segurança social	26 253,97	212 339,00	-	194 115,83	194 115,83	26 253,97	167 854,10	194 108,07	-	7,76	12,36%	79,05%					
D2	Aquisição de bens e serviços	22 036,84	758 859,00	225 416,00	443 047,93	433 914,12	23 388,81	404 445,92	427 834,73	9 133,81	6 079,39	3,08%	53,30%					
D3	Juros e outros encargos	-	60 567,00	-	59 926,28	59 926,28	-	59 926,28	59 926,28	-	-	-	98,94%					
D4	Transferências e Subsídios Correntes	430,33	90 162,00	-	88 673,91	88 673,91	430,33	88 243,58	88 673,91	-	-	0,48%	97,87%					
D4.1	Transferências Correntes	430,33	90 162,00	-	88 673,91	88 673,91	430,33	88 243,58	88 673,91	-	-	0,48%	97,87%					
D4.1.1	Administrações Públicas	257,21	66 811,00	-	66 810,10	66 810,10	257,21	66 552,89	66 810,10	-	-	0,28%	99,61%					
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	63 782,00	-	63 781,88	63 781,88	-	63 781,88	63 781,88	-	-	-	100,00%					
D4.1.1.3	Segurança Social	257,21	3 029,00	-	3 028,22	3 028,22	257,21	2 771,01	3 028,22	-	-	8,49%	91,48%					
D4.1.3	Famílias	173,12	23 351,00	-	21 863,81	21 863,81	173,12	21 690,69	21 863,81	-	-	0,74%	92,86%					
D5	Outras despesas correntes	257,92	1 407 138,00	99 579,00	1 088 710,43	1 088 608,43	257,92	1 088 350,51	1 088 608,43	102,00	-	0,02%	77,34%					
D6	Despesa capital	66 894,88	936 880,00	-	333 291,57	333 291,57	66 894,88	266 396,69	333 291,57	856,02	-	7,14%	28,43%					
	Aquisição de bens de capital	129 722,49	4 259 930,00	324 995,00	2 952 588,78	2 942 496,95	131 074,46	2 805 335,34	2 946 409,80	10 091,83	6 087,15	3,05%	65,24%					
	Total																	

Notas:

- A diferença entre o valor apresentado na coluna (1) e na coluna (6) prende-se com a receção, no presente ano, de uma fatura datada de 2011, cuja existência a Sociedade desconhecia, mas que, após a análise do serviço em questão, reconheceu a sua prestação e a respetiva dívida.
- O total apresentado na coluna (2) corresponde à dotação aprovada em Assembleia Geral a 30 de novembro de 2019, em sede de revisão orçamental, acrescida de cativos.
- Tendo em consideração que a Sociedade estava integrada na Administração Central para efeitos de Orçamento do Estado de 2019, nesse ano foram registados os respetivos cativos, de acordo com o estipulado na referida Lei. Apesar de solicitada a devida desativação e de a Tutela o ter autorizado, o Ministro das Finanças não se pronunciou sobre a mesma, razão pela qual se optou por manter este registo.

VIII – ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS





Nota Prévía:

Para o ano de 2019 não foi aprovado Plano Plurianual de Investimentos, razão pela qual não é apresentada a respetiva execução.

Tabela 54: Alterações Orçamentais da Receita

Unidade: Euros

Rubrica	Tipo	Previsões Iniciais [3]	Receita			Previsões Corrigidas [7] = [3] + [4] - [5] + [6]	Observações
			Alterações Orçamentais		Créditos Especiais [6]		
			Inscrições / Reforços [4]	Diminuições / Anulações [5]			
Receita corrente							
R4 Rendimentos de propriedade	P	260 917,00	16 494,00	28 254,00	-	249 157,00	
R5 Transferências e Subsídios Correntes	P	1 299 264,00	1 148 830,00	1 299 264,00	-	1 148 830,00	
RS.1 Transferências Correntes	P	1 299 264,00	1 148 830,00	1 299 264,00	-	1 148 830,00	
RS.1.1 Administrações Públicas	P	1 299 264,00	1 109 695,00	1 299 264,00	-	1 109 695,00	
RS.1.1.5 Administração Local	P	1 299 264,00	1 109 695,00	1 299 264,00	-	1 109 695,00	
RS.1.2 Exterior - UE	M	-	39 135,00	-	-	39 135,00	Comparticipações dos fundos comunitários por projetos executados em anos anteriores
R6 Venda de bens e serviços	P	825 610,00	228 083,00	468 887,00	-	584 806,00	
R7 Outras receitas correntes	P	1 145 558,00	1 067 639,00	9 483,00	-	2 203 714,00	Reembolso de despesas por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I
Receita de capital							
R8 Venda de bens de investimento	P	1 451 704,00	-	1 451 704,00	-	-	
R10 Outras receitas de capital	M	-	295 500,00	-	-	295 500,00	Compensação recebida por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I
R11 Reposição não abatidas aos pagamentos	P	100,00	24 644,00	-	-	24 744,00	
Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	M	-	4 986 682	-	-	4 986 682,00	
Total		4 983 153,00	7 767 872,00	3 257 592,00	0,00	9 493 433,00	

Notas:

- Com exceção do saldo de gerência anterior, é apenas considerada como uma alteração orçamental modificativa a inscrição da rubrica orçamental referente a Transferências da União Europeia no âmbito da comparticipação na execução de projetos concluídos em anos anteriores e a inscrição da rubrica orçamental corresponde ao registo da compensação recebida dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, nos termos do exposto no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, na medida em que representam rubricas não inscritas no orçamento inicial da Sociedade a Porto Vivo, SRU.
- O orçamento total de receitas da Sociedade a 31 de dezembro de 2019, sem inclusão do saldo de gerência, é de 4.506.751€, representando um decréscimo face ao previsto, 4.983.153€.



Tabela 55: Alterações Orçamentais da Despesa

Unidade: Euros

Rubrica	Tipo	Despesa				Observações	
		Dotações iniciais	Alterações Orçamentais		Dotações Corrigidas		
			Inscrições / Reforços	Diminuições / Anulações			Créditos Especiais
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7] = [3]+[4]-[5]+[6]	[8]
Despesa corrente							
D1	P	1 242 330,00	569 741,00	765 747,00	-	1 046 324,00	
D1.1	P	969 707,00	488 228,00	696 420,00	-	761 515,00	
D1.2	P	36 870,00	42 113,00	6 513,00	-	72 470,00	
D1.3	P	235 753,00	39 400,00	62 814,00	-	212 339,00	
D2	P	568 356,00	398 571,00	208 068,00	-	758 859,00	
D3	P	93 445,00	13 450,00	46 328,00	-	60 567,00	
D4	P	1 160 579,00	93 392,00	1 163 809,00	-	90 162,00	
D4.1	P	1 982,00	65 335,00	506,00	-	66 811,00	
D4.1.1	IM	-	63 782,00	-	-	63 782,00	Entrega ao Estado de juros obtidos, em 2014, por manutenção de disponibilidades na Banca Comercial
D4.1.1.1	P	1 982,00	1 553,00	506,00	-	3 029,00	
D4.1.1.3	P	1 158 597,00	28 057,00	1 163 303,00	-	23 351,00	
D4.1.3	P	422 332,00	1 195 675,00	210 873,00	-	1 407 138,00	
D5	P						
Despesa capital							
D6	P	1 496 111,00	753 840,00	1 313 071,00	-	936 880,00	
Aquisição de bens de capital							
Total		0,00	4 983 153,00	3 024 673,00	3 707 856,00	4 299 930,00	

Nota:

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

M 4 ✓



Tabela 56: Operações de Tesouraria

Código das contas	Designação		Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
	Recebimentos	Pagamentos				
07	Operações de Tesouraria					
0713	0723	Constituição e reforço de caucões e garantias	55 161,97	5 814,81	-867,15	60 109,63
0716	0726	Retenções - Transição para o SNC-AP				
0719	0729	Outras operações de tesouraria	-18 708,44	6 567,52	-5 328,46	-17 469,38
Total			36 453,53	12 382,33	-6 195,61	42 640,25

Unidade: euros

Tabela 57: Situação dos Contratos

Entidade	Objeto		Contrato				Visto do Tribunal de Contas			Data de primeiro pagamento			Pagamentos no período						Pagamentos acumulados			Observações
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]				
50300542		Processo Judicial proçessor em curso 2019	19 900,00	19 900,00		19 900,00	24/04/2019															
502107751		Serviços de Auditoria	19 900,00	19 900,00		19 900,00	09/07/2019															
502289979		Serviços de Assessoria Jurídica	16 500,00	16 500,00		16 500,00	31/12/2019															
510365710		Equatização Sistema Informático Arquivo	17 275,00	17 275,00		17 275,00	16/12/2019															
503140900		Módulo de Gestão de Contratos	7 014,88	7 014,88		7 014,88	31/12/2019															
505115091		Reparação de Máquinas	6 471,10	6 471,10		6 471,10	28/11/2019															
500185792		Medição de Seguros	24 105,66	24 079,41		24 079,41	31/12/2019															
509765770		Serviços de Contabilística Certificado e processamento de saldos	9 540,00	9 540,00		9 540,00	24/03/2019															
513789995		Serviços de Limpeza 2019	24 286,00	24 286,00		24 286,00	11/03/2019															
507011724		Atividade Humana 2019	20 651,38	20 651,38		20 651,38	11/03/2019															
503504564		Fornecimento de eletricidade 2019	9 995,00	9 995,00		9 995,00	20/02/2019															
507106990		Parqueo Judicial P6 Carlos Albeiro	6 000,00	6 000,00		6 000,00	31/12/2018															
711894188		Recurso Informático (contrato n.º 6)	9 600,00	9 600,00		9 600,00	05/03/2015															
711894188		Recurso Informático (contrato n.º 4)	43 605,00	43 605,00		43 605,00	31/12/2014															
711894188		Recurso Informático (contrato n.º 3)	24 506,01	24 506,01		24 506,01	31/12/2014															
506093389		Recurso Informático	44 700,00	46 645,60		46 645,60	29/01/2015															
505536235		Empreitada operação C	400 000,01	400 000,01		400 000,01	11/06/2015															
			27 941,39	400 000,01		400 000,01	27 941,39	26 919,71	400 000,01	400 000,01	27 941,39	46 645,60	400 000,01	400 000,01	46 645,60	400 000,01	400 000,01	46 645,60	400 000,01	27 941,39		

Handwritten signature and initials: A S V R



Tabela 58: Adjudicações por Tipos de Procedimentos

Tipo de Contrato	Adjudicação por tipo de procedimento												Total						
	Concurso Público			Concurso limitado por prévia qualificação			Procedimento de negociação			Diálogo concorrencial			Ajuste direto		Consulta prévia		Acordo Quadro Art. 259º		
	Número de Contratos [1]	Preço contratual [2]	Preço contratual [4]	Número de Contratos [3]	Preço contratual [4]	Preço contratual [4]	Número de Contratos [5]	Preço contratual [6]	Preço contratual [8]	Número de Contratos [7]	Preço contratual [8]	Número de Contratos [9]	Preço contratual [10]	Número de Contratos [11]	Preço contratual [12]	Número de Contratos [13]	Preço contratual [14]	Número de Contratos [15]	Valor [16]
Aquisição de serviços																			150 951,14 €
Aquisição de bens																			24 239,88 €
																			24 239,88 €

Tabela 59: Transferências e Subsídios Concedidos

Tipo de despesa	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade beneficiária [3]	Despesas autorizadas orçamentadas			Despesas autorizadas e não pagas			Devolução de transferências/subsídios ocorrida no exercício [8]	Observações
				[4]	[5]	[6]	[7] = [5] - [6]	[9]			
Transferências correntes											
Juros		Devolução de Juros Obtidos	Estado Português	63 782,00	63 781,88	63 781,88	-	-	-		
Encargos contributivos		Estágios Profissionais	Segurança Social	3 029,00	3 028,22	3 028,22	-	-	-		
Remunerações		Estágios Profissionais	Estagiários	13 619,00	13 419,42	13 419,42	-	-	-		
Remunerações		Estágio Pejene	Estagiários	2 375,00	1 087,99	1 087,99	-	-	-		
Quotas de Associado		Quota anual	AdEPorto	2 078,00	2 078,00	2 078,00	-	-	-		
Quotas de Membro		Quota anual	Urban Land Institute	5 279,00	5 278,40	5 278,40	-	-	-		
Total transferências correntes				90 162,00	88 673,91	88 673,91	-	-	-		

Unidade: euros

Handwritten signatures and initials



Tabela 60: Transferências e Subsídios Recebidos

Unidade: euros

Tipo de receita	Disposições legais	Finalidade	Entidade Financiadora	Receita			Devolução de transferências/subsídios ocorrida no exercício	Observações
				Previsão	recebida	previsão e não recebida		
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6] = [4]-[5]	[7]	[8]
Transferências correntes								
Reposição de Prejuízos Operacionais		Reposição de Capital	Município do Porto	109 695,00	109 694,36	-0,64	-	
Contrato-Programa		ARU - Centro Histórico Porto	Município do Porto	1 000 000,00	-	-1 000 000,00	-	
Comparticipações no âmbito de candidatura comunitária		Rebolsos despesas suportadas	FEDER	31 678,00	31 677,04	-0,96		
Comparticipações no âmbito de estágio profissional		Remunerações	IEFP	7 457,00	7 456,07	-0,93		
Total transferências correntes				1 148 830,00	148 827,47	-1 000 002,53	-	

Handwritten signature and initials

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

A
ll
✓

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2019 (que evidencia um total de 15.451.216,90 euros e um total de fundos próprios de 3.998.010,39 euros, incluindo um resultado líquido de 105.515,27 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no património líquido, a demonstração dos fluxos de caixa, relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. em 31 de dezembro de 2019, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a opinião

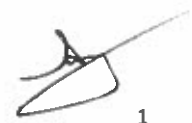
A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria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

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

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o SNC-AP;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;



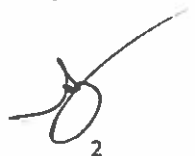
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou 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 as demonstrações orçamentais

Auditamos as demonstrações orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 8.235.941,64 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 2.936.409,80 euros) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.


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

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

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e demonstrações orçamentais, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Porto, 13 de março de 2020



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

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

✓
M
ml

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

Senhor Acionista,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2 - RELATÓRIO

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



1

- 2.6 O relatório do governo societário, 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 património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019;
- 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, 13 de março de 2020

O Fiscal Único



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

