

Relatório & Contas

1.º Semestre de 2020

Porto, Agosto 2020

AA
U ✓

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

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

Relatório & Contas – 1.º Semestre 2020

Aprovado em Conselho de Administração em 31 de agosto de 2020

M. J. U
P. U
M. U

U



Índice

RELATÓRIO DE GESTÃO	9
1.º SEMESTRE 2020	9
I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	11
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 1.º SEMESTRE 2020	17
1. Sumário	19
2. Condicionalismo da Pandemia COVID-19 no Funcionamento da Sociedade	21
3. Eixos Estratégicos de Atividade	23
3.1. [E1] Centro Histórico do Porto	23
3.1.1. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”	23
3.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	24
3.1.3. Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto	25
3.1.4. Conclusão do Projeto Morro da Sé	26
3.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana	26
3.2.1. ORU Campanhã - Estação	26
3.2.2. ORU - Corujeira	27
3.3. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	28
3.3.1. Arrendamento de frações habitacionais da Sociedade	28
3.3.2. Reabilitação do Parque Habitacional do Município	28
3.3.3. Programa Porto com Sentido	29
3.4. [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade	29
3.5. Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos	30
3.5.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto	30
3.5.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto	30
3.5.3. Quarteirão de D. João I	31
4. Indicadores de Eficácia	31
5. Síntese do Património da Sociedade	35
5.1. Património por Reabilitar	36
5.2. Património em Processo de Reabilitação	37
5.3. Património Reabilitado	37
5.3.1. Frações Arrendadas	38
5.3.2. Frações para Arrendamento	39
5.3.3. Frações para Venda	39
6. Implicações na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais e Habitacionais das Consequências Económicas e Sociais da Pandemia COVID-19	39
III - RELATÓRIO DE CONTAS	41
1. Sumário	43
2. Situação Patrimonial	44
2.1. Ativo	45
2.1.1. Ativo Não Corrente	45
2.1.2. Ativo Corrente	46
2.1.2.1. Inventários	47
2.1.2.2. Acionistas	48



2.1.2.3.	Diferimentos	49
2.1.2.4.	Caixa e Depósitos Bancários	49
2.2.	Passivo	50
2.2.1.	Passivo não Corrente	50
2.2.2.	Passivo Corrente	51
3.	Apuramento de Resultados	52
3.1.	Rendimentos	53
3.1.1.	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	53
3.1.2.	Varição nos Inventários da Produção	54
3.1.3.	Trabalhos para a Própria Entidade	54
3.1.4.	Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	55
3.2.	Gastos	56
3.2.1.	Fornecimentos e Serviços Externos	56
3.2.2.	Gastos com o Pessoal	57
3.2.3.	Outros Gastos	58
3.2.4.	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	59
3.2.5.	Juros e Gastos Similares Suportados	59
4.	Execução Orçamental	60
4.1.	Saldo Orçamental	60
4.1.1.	Receitas	62
4.1.2.	Despesas	62
4.1.3.	Caixa e Depósitos Bancários	63
IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS		65



Índice de Figuras

Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade	21
Figura 2: Suboperações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial	25
Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	43
Figura 4: Variação nos Inventários da Produção	54
Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	63

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Estado do Património da Sociedade	36
Gráfico 2: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio	37

Índice de Tabelas

Tabela 1: Indicadores de Eficácia	32
Tabela 2: Balanço Sintético	44
Tabela 3: Ativo	45
Tabela 4: Ativo Não Corrente	46
Tabela 5: Ativo Corrente	47
Tabela 6: Inventários	48
Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários	50
Tabela 8: Passivo	50
Tabela 9: Passivo Não Corrente	51
Tabela 10: Passivo Corrente	52
Tabela 11: Demonstração dos Resultados	53
Tabela 12: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	56
Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos	57
Tabela 14: Gastos com o Pessoal	58
Tabela 15: Gastos em Propriedades de Investimento	58
Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados	59
Tabela 17: Saldo Orçamental	61
Tabela 18: Balanço	67
Tabela 19: Demonstração dos Resultados	68

NA
✓
U



Lista de Abreviaturas

BEI - Banco Europeu de Investimento

CCP - Código dos Contratos Públicos

CMP - Câmara Municipal do Porto

COVID-19 - novo Coronavírus SARS-CoV-2

CPMP - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

MIPIIM - exposição Marché International des Professionnels de l'Immobilier

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

SIG - Sistema de Informação Geográfica

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

SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana

UI - Unidade de Intervenção

UO - Unidade Orgânica

RELATÓRIO DE GESTÃO
1.º SEMESTRE 2020

M
✓
U

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

Handwritten marks:
✓
ll



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.

Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, determinam ter esta como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da (n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU):

- “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.”.*

Para o exercício da sua atividade foram delegadas na Porto Vivo, SRU as necessárias competências (n.º 2 do artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU) estando esta Sociedade habilitada a:



- 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.”.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 1.º SEMESTRE 2020

14
✓
4



1. Sumário

O presente Relatório de Atividades pretende expor a evolução e o ponto de situação de todas as atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o primeiro semestre de 2020, desde logo evidenciando as circunstâncias impostas pela pandemia do COVID-19. A este propósito, é de referir a adoção do regime de teletrabalho, primeiramente, de forma generalizada, entre os meses de março e maio, e, posteriormente, a partir do início de maio, com o regresso de algumas Unidades Orgânicas (UO) que realizam trabalho no exterior, e, finalmente, a partir de 1 de junho, com o regresso de todas as UO de forma intercalar, num regime de escalas. Numa outra esfera, mas ainda por imposição destas circunstâncias, foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas a doze estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços, vencidas entre 19 de março e o dia 30 de junho.

De realçar que o trabalho realizado ao longo do primeiro semestre obedece ao estabelecido no Plano de Atividades de 2020, considerando os quatro Eixos Estratégicos aí definidos. Estes Eixos Estratégicos consideram, desde logo, a alteração aos estatutos da Sociedade, com a sua transição para o domínio municipal, tendo o seu território de intervenção aumentado enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, bem como de Campanhã – Estação e ainda da Corujeira. Foram ainda atribuídas à Porto Vivo, SRU, competências para a gestão dos edifícios destinados a habitação, para arrendamento acessível, incluindo o Programa Porto com Sentido, tendo ainda passado a ter um papel de relevo no projeto das “Ilhas do Porto”.

Considerando, portanto, as novas competências atribuídas em 2019, foram definidos quatro Eixos Estratégicos de atividade para 2020, cujo desenvolvimento no período em análise é sintetizado seguidamente.

[E1]
Centro
Histórico

- Início da coordenação dos trabalhos de elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade, no âmbito do projeto AtlaS-WH, e elaboração das suas linhas estratégicas
- Realização das primeiras vistorias e levantamento social, no âmbito da criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara, tendo ainda sido realizadas limpezas nos terrenos e iniciado o Levantamento Topográfico
- Tratamento de informação de identificação do estado da arte, a nível de edificado e do espaço público, no âmbito da elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto
- Realização dos projetos de especialidades e do projeto de execução da Operação D
- Prorrogação do prazo, até 31 de outubro, para apresentação de propostas associadas ao Concurso Público para a criação de um Residência de Estudantes, e reavaliação do procedimento respeitante à Unidade de Alojamento Turístico

[E2]
ORU's

- **ORU - Campanhã-Estação:**
 - Preparação do programa operacional
 - Análise da dinâmica de mercado
 - Atualização do diagnóstico do edificado, estendendo-o às zonas da Lomba, Vera Cruz e Mira
- **ORU - Corujeira:**
 - Análise dos elementos que constituem a ORU e iniciado o estudo do território
 - Análise da dinâmica de mercado
 - Acompanhamento dos projetos estruturantes do Antigo Matadouro Industrial do Porto, do concurso de ideias para a Praça da Corujeira e do projeto de arrendamento acessível do Monte Bela
 - Levantamento do estado de conservação de todo o edificado localizado na Zona da Corujeira que se situa no eixo Matadouro, Praça da Corujeira e Monte da Bela

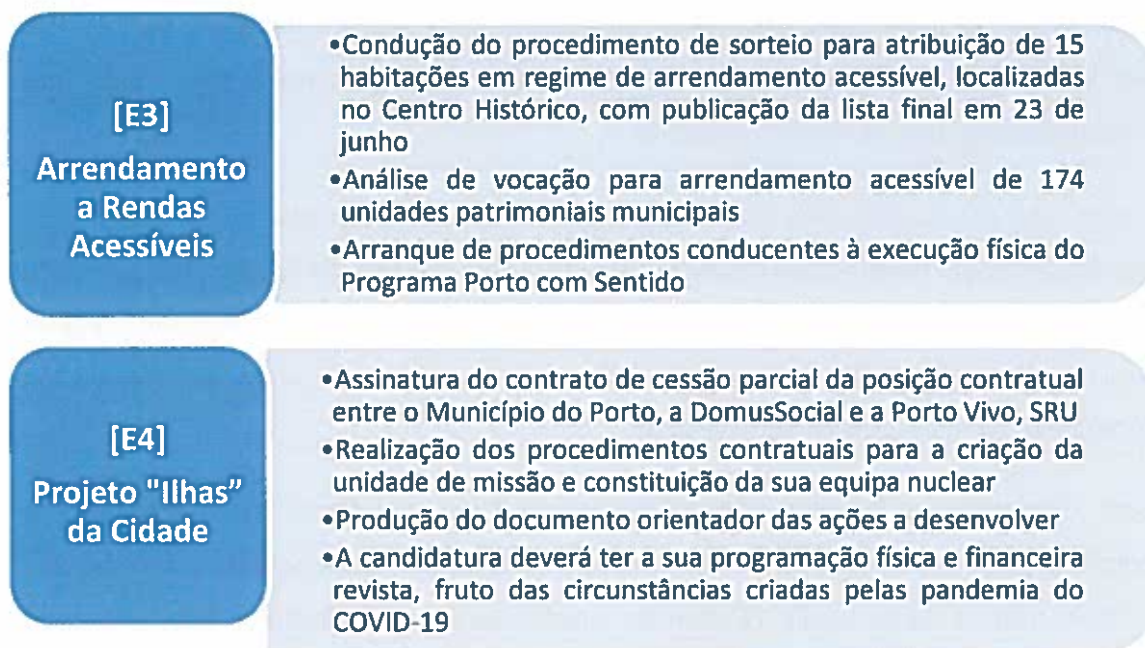


Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade

Somando às atividades associadas aos Eixos Estratégicos, de realçar o início das fundações para o parque de estacionamento no quarteirão de D. João I.

O presente relato inclui ainda uma análise do grau de execução dos indicadores de eficácia, ainda que, por se tratar de objetivos anuais, os desvios apresentados sejam meramente indicativos.

É também apresentado um resumo sobre o atual estado do património, destacando-se o conjunto de 77 frações reabilitadas e os 31 prédios em processo de reabilitação.

2. Condicionalismo da Pandemia COVID-19 no Funcionamento da Sociedade

As circunstâncias impostas pela pandemia do novo Coronavírus SARS-CoV-2 (COVID-19), determinou que fosse decretado pelo Senhor Presidente da República, no dia 18 de março, Estado de Emergência Nacional^[1], com renovação a 2 de abril e a 17 de abril, e mantendo-se em

^[1] Com entrada em vigor no dia 19 de março.



vigor até dia 2 de maio. Esta situação exigiu uma adaptação às exigências de prevenção impostas até àquela data pela Direção Geral de Saúde, no que respeita à salvaguarda da saúde dos colaboradores e utentes da Porto Vivo, SRU.

Assim, uma das medidas com maior impacto no normal funcionamento da Porto Vivo, SRU passou pelo encerramento das instalações da Porto Vivo, SRU no dia 13 de março, tendo os trabalhadores passado a desenvolver as suas funções em regime de teletrabalho, com o reporte das respetivas atividades, com periodicidade semanal, através do preenchimento de um formulário criado especificamente para tal.

Com a passagem ao Estado de Calamidade, no dia 3 de maio, foram, assim, analisadas as condições necessárias para a retoma ao trabalho em regime presencial, a qual se verificou, numa primeira fase, a partir do dia 11 de maio, apenas para os trabalhadores pertencentes às seguintes Unidades Orgânicas (UO), na medida em que se tratavam de áreas cujas atividades poderiam ser desenvolvidas no exterior, tais como, levantamentos cadastrais e vistorias: “Imagem | RP | Front-Office”, “Gestão das Operações de Reabilitação Urbana”, “Manutenção e Reabilitação do Edificado” e “Serviço Externo”.

A partir do dia 1 de junho, todas as Unidades Orgânicas passaram a desenvolver as atividades em regime presencial, de forma faseada com o regime de teletrabalho (cuja escala foi aprovada superior e previamente), sendo garantido diariamente, e pelo menos, a presença de um membro por UO nas instalações da Sociedade, e cujo plano se manterá, conforme estabelecido, pelo menos, até final de agosto. Este faseamento e escalonamento garante, assim, o distanciamento exigido dos postos de trabalho, bem como a criação de equipas alternadas que permitem um menor grau de propagação do vírus entre os trabalhadores, em caso de possível infeção.

De notar que, durante este período de tempo, foi assegurada formação aos trabalhadores, tendo a mesma sido facultada em regime de e-learning pelas entidades formadoras.



3. Eixos Estratégicos de Atividade

3.1. [E1] Centro Histórico do Porto

3.1.1. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”

Neste período, tiveram início os trabalhos de coordenação para a elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade a desenvolver em 2020, no âmbito do projeto “AtlaS-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, através da elaboração de conteúdos e tratamento de informação, nomeadamente, a atualização de indicadores e a elaboração de tabelas, plantas e gráficos que retratam o nível do estado de conservação do edificado na zona abrangida pelo projeto, bem como a ocupação, propriedade e uso do edificado, e identificação das obras em curso.

Tendo por referência os referidos trabalhos, começou-se a definir as linhas estratégicas do Plano para o próximo período da sua gestão. O contexto pandémico gerado pelo COVID-19 introduziu um novo fator de risco consubstanciado na perda de turismo, com grande incidência no CHP, impactando nos usos dos edifícios, nas atividades e na economia em geral. Nesta circunstância, a equipa responsável pelo PGCHP PM sentiu a necessidade de repensar o futuro à luz deste novo elemento, o que permitiu perceber que o turismo não só é desejável como é necessário, desde que seja possível modelar o equilíbrio entre a função habitacional e o alojamento local. Esta nova abordagem para o futuro foi já inserida na proposta do novo Plano, que integrou as preocupações e estratégias do Município. Acrescente-se que também se começou a desenvolver o plano de ação para os próximos anos, bem como o modelo de gestão a implementar.

É de salientar que, na sequência da declaração do Estado de Emergência e das medidas preventivas de combate à doença COVID-19 adotadas a nível municipal, a Porto Vivo, SRU foi notificada pela CMP da suspensão da execução do contrato, nos termos do artigo 297.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), a partir do dia 16 de março de 2020, tendo o mesmo sido retomado em 22 de junho de 2020.

Por outro lado, o Projeto “AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, pelas mesmas razões já referidas, sofreu, igualmente, uma prorrogação



automática dada pela entidade de gestão, Programa INTERREG Espaço Atlântico, pelo que a data de conclusão passou a ser maio de 2021. Esta alteração também se refletiu nas duas últimas fases de pagamentos a efetuar pelo Município à Porto Vivo, SRU e previstos na cláusula terceira do contrato, passando a ser julho de 2020 e janeiro de 2021.

Ainda no âmbito do “Work Package 3 – Capitalization” do projeto AtlaS-WH, no primeiro trimestre de 2020, a Porto Vivo, SRU participou no projeto “Porto Património Mundial – Quem cuida?”, uma ação junto da comunidade escolar, com vista à sua sensibilização para as questões do Património Mundial.

Neste período, houve igualmente uma colaboração com o parceiro de Bordéus na preparação da ação “database, monitoring process and benchmarking”.

O encontro internacional do projeto em Bordéus, previsto para maio de 2020 foi cancelado e reagendado para final do ano, tendo-se efetuado, em 22 de junho, uma reunião online com os parceiros para reprogramar todas as ações do projeto e adaptá-las às novas contingências.

3.1.2. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

No âmbito da criação da Unidade de Intervenção (UI) de Santa Clara, foram realizadas as primeiras vistorias de identificação do estado de conservação do edificado e a verificação das intervenções necessárias, bem como o levantamento de informações de carácter social, mormente: identificação de proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos, e de moradores. O desenvolvimento deste trabalho teve de ser suspenso no mês de março por impossibilidade de realização no estrito cumprimento das medidas implementadas pelo Governo Português e pelo Município do Porto para minimizar o impacto do COVID-19, tendo o mesmo sido retomado em junho.

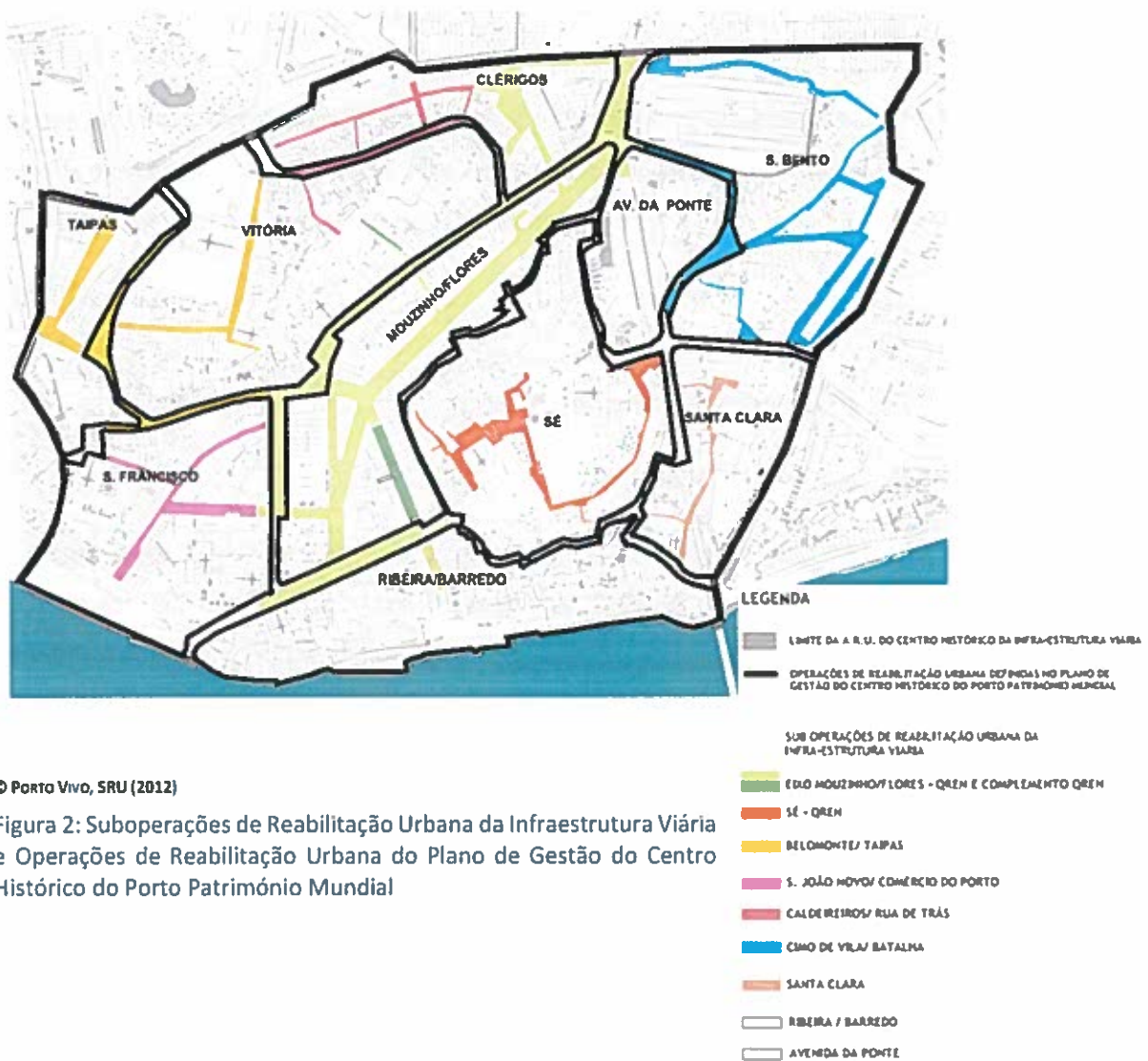
Foram ainda efetuadas diversas reuniões com o Departamento de Planeamento Urbano do Município do Porto que resultaram na integração do jardim de Santa Clara na planta da Estrutura Ecológica Municipal Municipal e a integração na planta das ligações Mecânicas do elevador entre a Rua da Ribeira Negra e as Escadas do Codeçal.

Complementarmente, foram realizadas as limpezas nos terrenos de Santa Clara e iniciado o

Levantamento Topográfico.

3.1.3. Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto

Para a elaboração do Relatório de Monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto (CHP), considerou-se ser de aproveitar as sinergias de informação do Plano de Gestão e Sustentabilidade, em curso no âmbito do projeto Atlas-WH, tendo sido tratada informação de identificação do estado da arte, a nível de edificado e do espaço público.



© PORTO VIVO, SRU (2012)

Figura 2: Suboperações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

Handwritten signature and initials.



3.1.4. Conclusão do Projeto Morro da Sé

Relativamente à conclusão do projeto do Morro da Sé, foram elaborados os projetos de especialidades e o projeto de execução da Operação D¹, localizada na Unidade de Intervenção do Seminário, com a execução de 3 projetos distintos, abrangendo um total de 5 edifícios, que irão integrar 14 frações habitacionais e 4 frações comerciais.

No que concerne ao concurso público da Residência de Estudantes, lançado em dezembro do ano passado, foi deliberado pelo Conselho de Administração prorrogar o prazo para apresentação de propostas até 29 de maio de 2020, havendo o mesmo sido novamente prorrogado para 31 de outubro de 2020, por consequência do contexto de estado de emergência verificado.

No que respeita ao procedimento do Alojamento Turístico, apesar das peças concursais estarem praticamente concluídas, verifica-se a necessidade de avaliar a oportunidade de se avançar com este procedimento ainda no corrente ano em virtude dos impactos que a pandemia do COVID-19 trará à conjuntura económica.

3.2. [E2] Operações de Reabilitação Urbana

3.2.1. ORU Campanhã - Estação

Em julho de 2019, a Porto Vivo, SRU foi designada como entidade gestora da ORU de Campanhã – Estação, por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto, bem como das demais competências legais.

Neste âmbito, foi dada continuidade à preparação do programa operacional, através do estudo sobre o Masterplan da Zona Oriental da Cidade e dos documentos que constituem a ORU de Campanhã-Estação. Desta forma, procura-se compatibilizar as ações constantes do Programa Estratégico da referida ORU com as ações previstas na proposta preliminar do PDM do Porto.

Por forma a avaliar a dinâmica do mercado procedeu-se ao registo e à análise de todas as

¹ Pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como à sua delimitação em planta.

Estendeu-se a atualização do diagnóstico do edificado da Unidade de Intervenção da Lomba e Rua de Pinto Bessa às zonas da Lomba, Vera Cruz e Mira, não se limitando aos edifícios em mau estado de conservação e ruína, mas procedendo-se ao levantamento de todo o edificado e atualização das fichas do estado de conservação em que se baseou a elaboração do programa estratégico da ORU.

Em paralelo, estão a ser acompanhadas e monitorizadas as operações urbanísticas presentemente em curso e dos projetos previstos para os seus eixos viários.

Providenciou-se, ainda, a identificação e detalhe das diversas atividades com vista à elaboração do Plano de Ação da ORU de Campanhã-Estação.

3.2.2. ORU - Corujeira

A Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2019, tendo sido a Porto Vivo, SRU designada como entidade gestora competindo-lhe, nos termos legais, a respetiva coordenação e a gestão, mediante o exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Município do Porto, bem como das demais competências legais.

Neste âmbito, deu-se seguimento ao processo de análise documental dos elementos que constituem a ORU – Corujeira e foi encetado o estudo do território, por forma a planear e programar a futura intervenção.

À semelhança do que acontece na ORU de Campanhã-Estação, a avaliação da dinâmica do mercado efetuou-se através do registo e análise de todas as comunicações para exercício do direito de preferência nas transmissões onerosas de imóveis localizados nesta área, bem como a sua delimitação em planta.

Atento o desenvolvimento dos projetos estruturantes previstos para o Antigo Matadouro Industrial do Porto, o lançamento do concurso de ideias para a Praça da Corujeira e sua



envolvente e o projeto de arrendamento acessível previsto para o Monte da Bela, considera-se que a reabilitação do edificado, na atual fase dos trabalhos, deve acompanhar a implementação daqueles projetos estruturantes.

Assim, procedeu-se ao levantamento do estado de conservação de todo o edificado localizado na Zona da Corujeira que se situa no eixo Matadouro, Praça da Corujeira e Monte da Bela.

3.3. [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

3.3.1. Arrendamento de frações habitacionais da Sociedade

Neste semestre, deu-se início ao processo de atribuição, por sorteio, de 15 habitações em regime de arrendamento acessível, localizadas no Centro Histórico. A atribuição de habitações estava prevista para o último trimestre de 2019 e contemplava apenas 9 habitações. Contudo, estando em conclusão naquela data a reabilitação de 6 outras frações na Operação C², optou-se, por economia de processo, remeter o procedimento para o início do ano e incluir no sorteio estas frações.

No âmbito deste sorteio, foram rececionadas e analisadas 330 candidaturas, tendo ficado suspenso o procedimento por força dos constrangimentos do COVID-19.

O procedimento de atribuição destas 15 habitações foi posteriormente retomado, tendo o júri deliberado, em ata no dia 18 de junho de 2020, a análise das reclamações apresentadas, pelo que se procedeu, em 23 de junho, à publicação da lista final.

3.3.2. Reabilitação do Parque Habitacional do Município

Ainda no que respeita ao Arrendamento a Rendas Acessíveis, foi realizada a análise dos 174 relatórios referentes a unidades patrimoniais municipais cujo levantamento e caracterização foi

² Pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



efetuado no final de 2019, preparando-se deste modo a informação para a avaliação da respetiva vocação dos imóveis para colocação ao abrigo do regime de arrendamento a renda acessível.

3.3.3. Programa Porto com Sentido

Ainda no âmbito do arrendamento acessível, a Porto Vivo, SRU colaborou na elaboração do programa Municipal “Porto com Sentido”, tendo sido designada entidade gestora e, para esse efeito, foi realizado, a 20 de maio de 2020, o primeiro aditamento ao contrato programa celebrado com o Município do Porto em 6 de janeiro de 2020, o que permitirá assegurar, através do subsídio à exploração aí definido, a acomodação dos respetivos custos de gestão previstos.

Deste modo, ao longo do mês de junho foram realizados diversos procedimentos para dar início à execução física do programa, quer através do início do processo de contratação da equipa técnica (cuja atividade iniciou em julho), quer através do desenho e adjudicação da plataforma eletrónica necessária para que os potenciais senhorios pudessem efetuar as candidaturas dos seus imóveis.

3.4. [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade

Entre o Município do Porto, a DomusSocial e a Porto Vivo, SRU foi assinado, a meio do primeiro trimestre de 2020, o contrato de cessão parcial da posição contratual que colocou na esfera de gestão da Sociedade a atividade III.7 do projeto co-financiado “Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa” (AIIA). A referida atividade diz respeito à implementação da Unidade de Missão “As Ilhas do Porto” com o objetivo de *“criar 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”*.

O processo iniciou-se com a criação de núcleo de gestão que delineou, desde logo, o planeamento necessário para desenvolvimento desta atividade, com começo da mesma em maio de 2020.

Handwritten marks: a signature, a checkmark, and the letter 'u'.



Neste semestre foi constituída, ainda que parcialmente, a equipa nuclear que terá por incumbência conduzir e centralizar as intervenções no âmbito do projeto. Essa equipa, com carácter multidisciplinar, é constituída pelo representante de empresa consultora, com formação na área da gestão, com elevada experiência em gestão financeira e em fundos comunitários, por um coordenador do projeto, Arquiteto, com elevada experiência na matéria e com conhecimento de campo, e por uma jurista sénior, com marcada experiência nas áreas de direito. A equipa nuclear ficará completa, com a inclusão de um coordenador técnico e de uma responsável pela área social.

Foram efetuadas, com base semanal, reuniões preparatórias dos trabalhos, tendo sido iniciada a produção de um documento orientador das ações a desenvolver.

Acresce que, em resultado da pandemia do COVID-19, toda a candidatura deverá ver o seu prazo prorrogado e reescalada a programação física e financeira.

3.5. Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos

3.5.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto

Durante o primeiro semestre de 2020, foram concluídos os projetos de execução e arquitetura referentes à reabilitação patrimonial da referida parcela, no seguimento da contratualização, no primeiro trimestre, dos respetivos serviços.

3.5.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto

Neste período obteve-se um princípio de acordo, com o antigo proprietário desta parcela, quanto à resolução das questões relativas ao direito de propriedade sobre o imóvel, estando em curso as diligências necessárias à respetiva formalização



3.5.3. Quarteirão de D. João I

Deu-se continuidade à monitorização do cumprimento das cláusulas contratuais do Contrato de Reabilitação Urbana, através da qual se realça o início dos trabalhos das fundações para o parque de estacionamento.

4. Indicadores de Eficácia

No documento de gestão previsional para 2020, ficou plasmado, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Sociedade durante o ano. Posteriormente, aquando a celebração do Contrato Programa com o Município do Porto, a 6 de janeiro de 2020, um subgrupo desses indicadores, relativos aos eixos [E1] e [E2], e referentes à atividade da Porto Vivo, SRU enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã – Estação e da Corujeira, foram transpostos para aquele documento.

Acresce, no entanto, que a 20 de maio de 2020, foi celebrado o aditamento a esse contrato, tendo o mesmo como objeto a execução e gestão operacional do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado “Porto com Sentido”, razão pela qual passa a estar incluído parte do eixo estratégico [E3], no que a esta atividade diz respeito.

O presente capítulo apresenta assim o grau de execução de cada atividade a desenvolver ao longo do ano de 2020, destacando-se, no entanto, que os objetivos são anuais, pelo que os desvios apresentados são meramente indicativos e não têm, neste semestre, reflexo no entregável, pelo que não podem ser ainda considerados na avaliação do critério de eficácia.

Tabela 1: Indicadores de Eficácia

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Previsto 1º Semestre	Grau Execução Realizado 1º Semestre	Justificação para Desvio
[E1] Centro Histórico	a. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o "Centro Histórico do Porto"	Preparação de elementos que retratem a análise de indicadores a diferentes níveis para realização do "Plano de Gestão e Sustentabilidade".	Apresentação do documento final "Plano de Gestão e Sustentabilidade"	50%	40%	Atraso no processo resultante do estado de emergência social Covid-19, que atrasou parcialmente a realização de vistorias.
		Transposição do novo plano para sistema de monitorização e avaliação.				
	b. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	Elaboração da proposta de Unidade de Intervenção de Santa Clara.	Elaboração do documento proposta da UI.	50%	40%	
	c. 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.	Elaboração de um Relatório Anual	50%	30%	
d. Conclusão do Projeto do Morro da Sé	Início da obra da operação D.	Execução física de 20% da obra	-	-	Atraso no processo resultante do estado de emergência social Covid-19 pode ter prejudicado o procedimento da residência de estudantes. A alteração da conjuntura económica provocada pela pandemia pode	
	Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes.	Celebração do contrato	-	-		
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico.	Celebração do contrato	-	-	

Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Previsto 1º Semestre	Grau Execução Realizado 1º Semestre	Justificação para Desvio
						condicionar a evolução de ambos processos.
[E2] Operações de Reabilitação Urbana (ORU)	ORU de Campanhã - Estação	<p>Analisar 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.</p> <p>Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações.</p> <p>Acompanhar a revisão do PDM e o estudo urbanístico a desenvolver para as áreas empresariais (a norte e a sul).</p> <p>Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.</p> <p>Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.</p>	<p>Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.</p>	50%	40%	<p>Na fase inicial houve necessidade de adequar os meios de suporte informático, ao nível de hardware, software e rede informática, por forma a permitir a estruturação dos dados de levantamento e análise, numa plataforma SIG. Esta infraestrutura era igualmente indispensável para assegurar uma ligação e articulação com as bases de dados do urbanismo e planeamento municipal. O estado de emergência social Covid-19, veio na parte final do semestre, também prejudicar o desenvolvimento do trabalho.</p>
		<p>Unidade de intervenção da Lomba - atualizar e aprofundar a caracterização e diagnóstico constante do programa estratégico de reabilitação urbana, planeando um modelo de</p>	<p>Elaboração de um plano de operação a apresentar até ao fim de setembro.</p>	50%	40%	



Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Previsto 1º Semestre	Grau Execução Realizado 1º Semestre	Justificação para Desvio
		ação intervenção com especial incidência em terrenos livres, espaços industriais desativados, prédios vagos e em muito mau estado de conservação e prédios municipais.				
		Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução.	Quatro ações de divulgação.	-	-	
		Análise documental e do território da Área de Reabilitação Urbana da corujeira e da Operação de Reabilitação.				
	ORU da Corujeira	Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência.	Elaboração de um Relatório final, a apresentar até dezembro, que contemple os objetivos da ação.	50%	40%	
		Monitorização dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.				
[E3] Habitação para Arrendamento Acessível	Arrendamento Acessível	Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão.	Afetar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis.	100%	100%	
		Promover o Programa Porto com Sentido	Ocupar 80% das habitações candidatas ao programa.	-	-	
				-	-	



Eixo Estratégico	Atividade Avaliada	Descrição Sumária	Indicador Realização	Grau Execução Previsto 1º Semestre	Grau Execução Realizado 1º Semestre	Justificação para Desvio
		Reabilitar edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e que se destinam a este tipo de arrendamento.	Proceder às candidaturas e/ou celebração de acordos.			
[E4] Projeto "Ilhas" da Cidade	Ilhas do Porto	Execução do denominado "Programa Estratégico As Ilhas do Porto". Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas do Porto".	Constituição de uma Unidade de Missão que execute o programa. Elaboração de um Relatório Intercalar de acompanhamento da execução do projeto.	40%	10%	Atraso na cessão da posição contratual da Domus Social para a Porto Vivo, SRU. O processo de contratação da equipa, iniciou-se em março e saiu prejudicado pela declaração do estado de emergência social Covid-19. Tratando-se de atividades a serem executadas no terreno, não é possível, nesta data, avaliar o impacto da pandemia neste projeto.

5. Síntese do Património da Sociedade

No final do primeiro semestre de 2020, a Sociedade possuía património situado em diferentes Unidades de Intervenção, designadamente, no Morro da Sé, no Quarteirão Carlos Alberto e no Quarteirão Corpo da Guarda, bem como património resultante do processo de reabilitação isolado de prédios que integraram o capital social aquando da sua constituição, nomeadamente, imóveis que resultaram da intervenção em prédios sítos na Rua das Flores, na Rua Comércio do Porto e na Rua de Miragaia.

Deste modo, o presente capítulo pretende expor o atual estado do património, destacando-se, no entanto, que os números apresentados seguidamente refletem o número de prédios, no caso



de imóveis por reabilitar ou em processo de reabilitação, e o número de frações, no caso de imóveis já reabilitados.



Gráfico 1: Estado do Património da Sociedade

5.1. Património por Reabilitar

De acordo com o evidenciado no gráfico anterior, do total do património da Sociedade, encontram-se por reabilitar oito prédios, designadamente, um pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto e correspondente à antiga parcela 6, e sete pertencentes ao Morro da Sé, designadamente, um sito na Avenida Vímara Peres (a integrar, previsivelmente, no projeto Santa Clara) e seis prédios adquiridos com vista à criação da Unidade de Alojamento Turístico³.

Não obstante ser objetivo para 2020 iniciar o processo de reabilitação da parcela 6 e celebrar o Contrato de Reabilitação Urbana inerente àquele empreendimento, verificaram-se alguns fatores que condicionaram a prossecução dos mesmos, nomeadamente, o facto de ainda não ter sido formalizado o acordo com o antigo proprietário daquela parcela, bem como o facto de a atual situação pandémica ter alterado a conjuntura económica, colocando em causa o interesse de mercado neste negócio.

³ De relevar que dois prédios adquiridos com o objetivo de criação da Unidade de Alojamento Turístico foram alvo de um processo judicial de reversão de propriedade por parte das antigas proprietárias, tendo a respetiva sentença proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto reconhecido o respetivo direito às mesmas. A manter-se a decisão em instância superior (tendo em consideração que foi já apresentado recurso), a Sociedade terá de proceder à entrega das referidas parcelas àquelas, pelo que as mesmas deixarão de poder ser incluídas naquele empreendimento.



5.2. Património em Processo de Reabilitação

No sentido formalizar o respetivo processo de reabilitação urbana, e dado o descrito nos respetivos pontos, foram já diligenciadas ações que permitam o início deste processo relativamente aos seguintes prédios pertencentes ao património da Sociedade:

- i. Dos cinco prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, através da elaboração dos projetos de especialidade e de execução;
- ii. Do prédio correspondente à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, através da conclusão dos projetos de especialidade e arquitetura;
- iii. Dos vinte e dois prédios que foram adquiridos com vista à criação da Residência de Estudantes no Morro da Sé, com o lançamento do concurso que vise a celebração do respetivo Contrato de Reabilitação Urbana;

5.3. Património Reabilitado

Dos diferentes processos de reabilitação conduzidos pela Porto Vivo, SRU resultaram setenta e sete frações que fazem parte do património da Sociedade e que podem estar em três situações, arrendadas, para arrendamento ou para venda, e cujo resumo é evidenciado no gráfico seguinte.

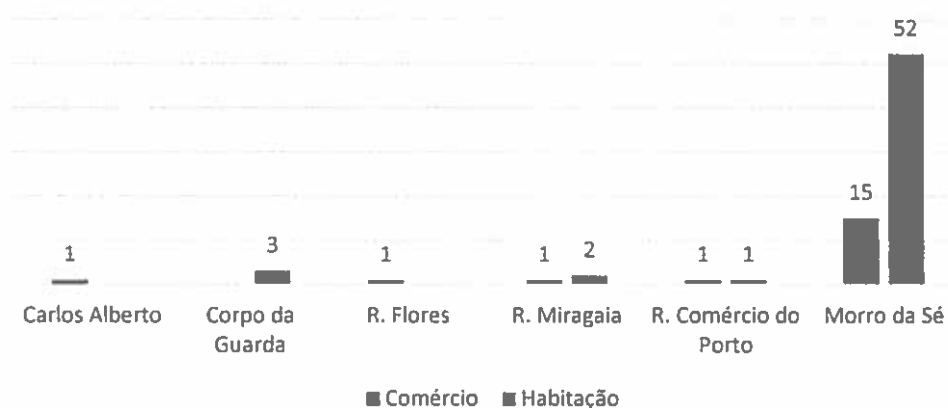


Gráfico 2: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio

Handwritten signature and initials.



5.3.1. Frações Arrendadas

No final do primeiro semestre da Porto Vivo, SRU a Sociedade detinha cinquenta frações arrendadas, das quais quarenta e oito resultam do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo as restantes correspondentes a frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto.

Tendo em consideração os diferentes critérios de fixação de renda aplicáveis nos contratos em vigor, importa distinguir os mesmos, dado o impacto ao nível dos rendimentos a obter, designadamente:

- i. Para a fixação da renda das frações sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto foi utilizado o critério da renda de mercado;
- ii. Para a determinação das rendas das frações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, foram definidos três critérios distintos, de acordo com o regime aplicável:
 - No âmbito do regime de realojamento definitivo de oito agregados que, tendo sido desalojados por força das expropriações necessárias à realização das obras de reabilitação, retornaram ao Morro da Sé, foram aplicadas, para efeitos de fixação de renda, aquelas que eram suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes anuais definidos por lei;
 - Em regime de arrendamento apoiado, através do qual foram celebrados quatro contratos, associados ao 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 optaram não regressar ao Morro da Sé, o valor da renda foi calculado tendo em conta o rendimento e a composição do agregado familiar. Anualmente a renda é revista e atualizada, se necessário.
 - Para a fixação da renda praticada no âmbito dos concursos, sob a forma de sorteio, realizados, e que integraram quer frações comerciais, quer frações habitacionais, foi estipulado, respetivamente, o valor de 8€/m² e de 5€/m² de área útil, com atualizações anuais de acordo com o definido por lei.



5.3.2. Frações para Arrendamento

No final do período de referência deste relatório a Sociedade tinha vinte e seis frações disponíveis para arrendamento, das quais quinze frações habitacionais já se encontram incluídas no concurso a decorrer (e cujo sorteio se realizou a 14 de julho⁴) e as restantes onze representam cinco frações comerciais, quatro frações habitacionais que apenas ficaram disponíveis no final do segundo trimestre, uma que necessita de uma intervenção profunda e uma fração adicional que foi afeta (no segundo semestre) ao realojamento de uma família em regime de arrendamento apoiado, no seguimento do evidenciado no ponto anterior.

5.3.3. Frações para Venda

No cumprimento do estipulado no Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão Carlos Alberto, a Sociedade detém uma fração reabilitada pertencente ao empreendimento Pátio Luso que se destina a venda.

6. Implicações na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais e

Habitacionais das Consequências Económicas e Sociais da Pandemia COVID-19

Considerando que a situação de emergência de saúde pública provocada pela doença COVID-19, classificada como pandemia internacional por declaração da Organização Mundial de Saúde de 11 de março de 2020, veio provocar sérios constrangimentos sociais e económicos, desde logo para proteção da saúde pública das comunidades, condicionando e limitando de forma especialmente grave e, em alguns casos, mesmo impedindo por imposição legal, a atividade de

⁴ Contrariamente ao verificado em concursos anteriores, neste procedimento o valor de renda foi fixado tendo em consideração o regime de arrendamento a rendas acessíveis, tendo o mesmo sido estipulado por referência ao menor dos valores máximos resultantes da aplicação do regime de arrendamento acessível e do da renda condicionada, nos termos da respetiva legislação em vigor.



muitos agentes económicos e sociais, colocando em causa a sobrevivência dos negócios ou a prossecução das suas atividades, a Porto Vivo, SRU, em articulação e alinhamento com as medidas implementadas pela Câmara Municipal do Porto, viu-se na necessidade de alterar a gestão corrente dos arrendamentos, nomeadamente os comerciais.

Isto porque as medidas de combate à pandemia ditaram a suspensão da atividade comercial e o encerramento ao público de vários estabelecimentos considerados não essenciais, colocando em risco a sua sobrevivência económica e a prossecução das atividades.

Neste âmbito foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas a doze estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços, vencidas entre 19 de março e o dia 30 de junho.

III - RELATÓRIO DE CONTAS

MA
W
U



1. Sumário

Neste capítulo é exposta uma comparação e explicação da atividade económica e financeira da Sociedade no final do primeiro semestre de 2020 face ao verificado no final de 2019 e ao registado no período homólogo, efetuando-se, adicionalmente, a avaliação do nível de execução orçamental, tendo em consideração o aprovado em sede da última revisão orçamental⁵. Deste modo destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none">• Acréscimo das disponibilidades financeiras em 0,45M€• Aumento do património líquido em 0,60M€• Diminuição do passivo em 0,01M€	<ul style="list-style-type: none">• Acréscimo dos rendimentos em 1,21M€• Aumento dos gastos em 0,27M€• Apresentação de um resultado positivo de 0,60M€	<ul style="list-style-type: none">• Execução de 17,5% das receitas previstas• Execução de 12,3% das despesas orçamentadas• Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,45M€

Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- A transferência do valor de 0,68M€ da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”, correspondente à totalidade do custo suportado ao longo dos anos com o processo de reabilitação dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé que, no presente trimestre, entraram no mercado de arrendamento a preços acessíveis;
- O recebimento do valor de 1M€ no âmbito da comparticipação financeira do Município do Porto, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU e preconizado no Contrato-Programa celebrado em janeiro de 2020;
- O recebimento de 1/2 do subsídio à exploração estipulado no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,12M€, no seguimento da

⁵ Revisão orçamental aprovada em Assembleia Geral a 6 de maio de 2020, tendo como objeto a inclusão do programa “Porto com Sentido”, no âmbito das competências atribuídas à Porto Vivo, SRU no que respeita à gestão operacional do mesmo.



concessão do respetivo visto por parte do Tribunal de Contas a 13 de março de 2020;

- Os encargos suportados no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM (adiada para março de 2021), enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, no total de 0,1M€;

Conforme análise efetuada ao nível das despesas realizadas, depreende-se, adicionalmente, por uma execução do Plano Plurianual de Investimento, aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024, de apenas 2,23%, contribuindo para este total os trabalhos de abertura e encerramento de vãos conduzidos nos prédios afetos à criação dos empreendimentos da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, bem como a elaboração dos projetos de especialidade da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo.

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.

2. Situação Patrimonial

No final do primeiro semestre de 2020 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao final do ano de 2019, uma variação positiva de 0,59M€, devida, sobretudo, ao resultado positivo obtido, tendo em consideração a transferência de 1M€ por parte do Município do Porto, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU e preconizado no Contrato-Programa celebrado em janeiro de 2020.

Tabela 2: Balanço Sintético

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo	16 037 922,36	15 451 216,90	586 705,46	3,80%
Património Líquido	4 595 396,44	3 998 010,39	597 386,05	14,94%
Passivo	11 442 525,92	11 453 206,51	-10 680,59	-0,09%
Património Líquido e Passivo	16 037 922,36	15 451 216,90	586 705,46	3,80%

unidade: euros



Refira-se que, nessa data, o Património Líquido da Sociedade era 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 do período em análise, um total de 16,04M€, correspondente a uma variação positiva de 3,80% face ao verificado no final de 2019.

Tabela 3: Ativo

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	6 735 800,64	6 048 476,59	687 324,05	11,36%
Ativo Corrente	9 302 121,72	9 402 740,31	-100 618,59	-1,07%
Total	16 037 922,36	15 451 216,90	586 705,46	3,80%

unidade: euros

Conforme é perceptível, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, no qual se encontra registado, principalmente, o valor das “Propriedades de Investimento”, bem como pelo Ativo Corrente, destacando-se, neste, o peso das rubricas associadas a “Inventários” e a “Caixa e Depósitos Bancários”, cuja caracterização é efetuada nos pontos seguintes.

2.1.1. Ativo Não Corrente

Com um total de 6,74M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,69M€ face ao registado no final do ano de 2019, justificado, principalmente, pela transferência da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento” do valor dos prédios pertencentes à Operação C 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 4: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	48 388,51	1 021,49	47 367,02	4637,05%
Equipamento Básico	-	45,09	-45,09	-100,00%
Equipamento Administrativo	756,38	898,20	-141,82	-15,79%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	47 632,13	78,20	47 553,93	60810,65%
Propriedades de Investimento	6 498 691,80	5 875 744,90	622 946,90	10,60%
Fração A - Rua das Flores	615 640,85	621 485,52	-5 844,67	-0,94%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	520 619,20	524 871,36	-4 252,16	-0,81%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	231 519,63	233 409,62	-1 889,99	-0,81%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	170 614,24	171 999,47	-1 385,23	-0,81%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 960 297,88	4 323 978,93	636 318,95	14,72%
Operação A	475 254,10	478 900,55	-3 646,45	-0,76%
Operação B	394 946,55	398 179,58	-3 233,03	-0,81%
Operação C	670 546,85	-	670 546,85	-
Operação E1	643 089,60	648 428,39	-5 338,79	-0,82%
Operação E2	593 668,62	598 386,11	-4 717,49	-0,79%
Operação F	228 293,63	230 157,25	-1 863,62	-0,81%
Operação G	987 026,70	994 835,77	-7 809,07	-0,78%
Operação H	967 471,83	975 091,28	-7 619,45	-0,78%
Ativos Intangíveis	41 408,42	24 503,11	16 905,31	68,99%
Outros Ativos Financeiros	211,91	107,09	104,82	97,88%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	0,00%
Total	6 735 800,64	6 048 476,59	687 324,05	11,36%

unidade: euros

Enquanto que as variações negativas apresentadas em cada rubrica estão associadas às amortizações e depreciações registadas (no total de cerca de 65.400€⁶), releva-se que o aumento dos saldos das rubricas “Outros Ativos Fixos Tangíveis” e “Ativos Intangíveis” deve-se à aquisição de um stand para participação em feiras, bem como à aquisição de programas informáticos de suporte à atividade corrente da Sociedade, nomeadamente, do sistema de faturação eletrónica, no seguimento do disposto no Decreto-Lei n.º 123/2018, de 28 de dezembro, e do sistema de processamento de salários, ambos a integrar no Primavera ERP.

2.1.2. Ativo Corrente

A diminuição de cerca de 0,10M€ verificada no Ativo Corrente da Sociedade, e exposta na Tabela 5, é devida, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se

⁶ De acordo com o apresentado no ponto 3.2.4.



especifica nos respetivos pontos:

- i. Diminuição da rubrica de “Inventários”, por força, essencialmente, da transferência do valor dos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé para “Propriedades de Investimento”, conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
- ii. Acréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração a transferência efetuada pelo Município do Porto, de acordo com o apresentado no ponto 2.1.2.4..

Tabela 5: Ativo Corrente

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Inventários	3 127 835,72	3 760 058,97	-632 223,25	-16,81%
Clientes, Contribuintes e Utentes	45 911,91	4 179,83	41 732,08	998,42%
Estado e Outros Entes Públicos	33 653,56	37 991,55	-4 337,99	-11,42%
Acionistas	164 541,54	164 541,54	-	0,00%
Outras Contas a Receber	8 296,68	2 751,23	5 545,45	201,56%
Diferimentos	128 995,25	91 045,10	37 950,15	41,68%
Caixa e Depósitos Bancários	5 792 887,06	5 342 172,09	450 714,97	8,44%
Total	9 302 121,72	9 402 740,31	-100 618,59	-1,07%

unidade: euros

Nos pontos seguintes, apresenta-se o detalhe das rubricas acima referidas, bem como das referentes a “Acionistas” e “Diferimentos”, dado o peso das mesmas no total do Ativo Corrente da Sociedade. As restantes rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Outras Contas a Receber”, representam, principal e respetivamente, rendas a receber de arrendatários, montantes a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da prestação de serviços do projeto AtlaS-WH, imposto a recuperar referente ao ano de 2019, bem como montantes pagos a diversas entidades mas cuja emissão da respetiva fatura se aguarda.

2.1.2.1. Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, no final do primeiro semestre de 2020, a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,13M€, contribuindo, para o decréscimo de 0,63M€ face ao registado no final de 2019, a



transferência do valor dos prédios pertencentes à operação C 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.

Tabela 6: Inventários

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	0,00%
Quarteirão Carlos Alberto	169 089,66	160 307,46	8 782,20	5,48%
Empreendimento Pátio Luso	134 842,95	134 842,95	-	0,00%
Parcela 14	34 246,71	25 464,51	8 782,20	34,49%
Morro da Sé	2 885 149,24	3 526 154,69	-641 005,45	-18,18%
Residência de Estudantes	1 958 229,45	1 953 775,59	4 453,86	0,23%
Unidade de Alojamento Turístico	387 350,83	383 223,72	4 127,11	1,08%
Programa de Realojamento Definitivo	539 568,96	1 189 155,38	-649 586,42	-54,63%
Operação C	-	679 850,87	-679 850,87	-100,00%
Operação D	539 568,96	509 304,51	30 264,45	5,94%
Total	3 127 835,72	3 760 058,97	-632 223,25	-16,81%

unidade: euros

De destacar, no entanto, o acréscimo verificado no valor dos prédios pertencentes ao Quarteirão da Banharia e ao Quarteirão dos Pelames, afetos à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, respetivamente, no seguimento da realização da empreitada de abertura e fecho de vãos. Por sua vez, os encargos inerentes à Parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé são associados, principalmente, à elaboração dos respetivos projetos de especialidades, necessários para início da respetiva empreitada de reabilitação.

2.1.2.2. Acionistas

A conta de Acionistas, no valor de 0,16M€ traduz a dívida do Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP (IHRU) referente à reposição de 60% dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, de acordo com o aprovado em Assembleia Geral de 27 de março de 2019.



2.1.2.3. Diferimentos

Para o total de 0,13M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos contribui, principalmente, o valor de 0,1M€ suportado no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, que, pela conjuntura motivada pelos impactos da pandemia COVID-19, foi adiada para 2021. Desta forma, traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos, e assim, contribuirão para o apuramento do resultado, nesse ano.

2.1.2.4. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,8M€ (Tabela 7), inclui a verba de 2,11M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/Banco Europeu de Investimento (BEI), recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2019 é explicado, principalmente, pelas despesas suportadas com as parcelas afetas à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico. De notar, no entanto, que se assiste a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de 0,41M€, tendo em consideração o recebimento de 1M€ por parte do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU.



Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários⁷

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 177 938,77	2 770 726,22	407 212,55	14,70%
Fundos Alheios	40 459,41	42 640,25	-2 180,84	-5,11%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	2 107 352,52	2 114 963,11	-7 610,59	-0,36%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	467 136,36	413 842,51	53 293,85	12,88%
Total	5 792 887,06	5 342 172,09	450 714,97	8,44%

unidade: euros

2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,44M€, traduz um decréscimo, pouco significativo, comparativamente ao verificado no final do ano de 2019, explicado, principalmente, pelo reconhecimento como rendimento do valor recebido em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

Tabela 8: Passivo

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 035 500,00	11 095 500,00	-60 000,00	-0,54%
Passivo Corrente	407 025,92	357 706,51	49 319,41	13,79%
Total	11 442 525,92	11 453 206,51	-10 680,59	-0,09%

unidade: euros

2.2.1. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,04M€ detalhado na Tabela 9, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 10,80M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos Obtidos referente à

⁷ 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.



totalidade do desembolso obtido junto do IHRU/BEI⁸ (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), recebido em 2010, no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana;

- ii. O total de 0,24M€ associado ao pagamento efetuado em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, referente à compensação acordada pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª deste, isto é, 500€/dia, desde o dia 3 de março de 2020 até ao dia 15 de outubro de 2021, correspondente esta à data prevista para a conclusão da operação de reabilitação. A diminuição face a 2019 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento, efetuado a partir de 3 de março de 2020.

Tabela 9: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00	-	0,00%
Diferimentos	235 500,00	295 500,00	-60 000,00	-20,30%
Total	11 035 500,00	11 095 500,00	-60 000,00	-0,54%

unidade: euros

2.2.2. Passivo Corrente

Apresentando um total de 0,41M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,05M€ face ao verificado no final do exercício de 2019, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 9):

- i. Com um total de 0,15M€ a conta de “Fornecedores” traduz, particularmente, o montante de 0,10M€ devido ao antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto, no âmbito da permuta celebrada;
- 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 0,11M€, referentes à previsão de 1/2 do subsídio de natal a pagar este ano, bem como de 1/2 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2021. A este total acresce ainda o

⁸ A Sociedade iniciará o processo de amortização deste financiamento no ano de 2021, no valor anual de 540.000€.



montante 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 10: Passivo Corrente

Rubrica	30.06.2020	31.12.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Fornecedores	145 245,38	106 074,79	39 170,59	36,93%
Estado e Outros Entes Públicos	58 374,85	34 825,77	23 549,08	67,62%
Outras Contas a Pagar	196 213,71	200 948,53	- 4 734,82	-2,36%
Diferimentos	7 191,98	15 857,42	- 8 665,44	-54,65%
Total	407 025,92	357 706,51	49 319,41	13,79%

unidade: euros

Nas contas de “Estados e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos” está refletido, com maior peso, o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, 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 0,60M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 11, verificando-se um acréscimo dos rendimentos e um acréscimo dos gastos face ao registado no período homólogo de 2019.



Tabela 11: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.06.2020	30.06.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendimentos	1 382 362,36	322 004,19	1 060 358,17	329,30%
Impostos, Contribuições e Taxas	68,30	133 331,46	-133 263,16	-99,95%
Prestações de Serviços e Concessões	73 621,83	-	73 621,83	-
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 121 177,00	1 998,15	1 119 178,85	56010,75%
Variação nos Inventários da Produção	-632 223,25	-485 639,80	-146 583,45	30,18%
Trabalhos para a Própria Entidade	680 758,25	486 193,44	194 564,81	40,02%
Outros Rendimentos	138 960,23	186 120,94	-47 160,71	-25,34%
Gastos	784 976,31	662 728,40	122 247,91	18,45%
Fornecimentos e Serviços Externos	225 664,90	129 898,11	95 766,79	73,72%
Gastos com o Pessoal	454 772,58	428 829,40	25 943,18	6,05%
Outros Gastos	21 078,50	15 025,60	6 052,90	40,28%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	65 413,46	48 057,17	17 356,29	36,12%
Juros e Gastos Similares Suportados	18 046,87	40 918,12	-22 871,25	-55,90%
Resultado Líquido	597 386,05	-340 724,21	938 110,26	-275,33%

unidade: euros

Se no caso dos rendimentos, a variação positiva de 329% é justificada, principalmente, pelo acréscimo verificado em transferências e subsídios correntes obtidos (tendo em consideração as verbas associadas ao Memorando de Entendimento e ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto), 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 apresentado nos respetivos pontos⁹.

3.1. Rendimentos

3.1.1. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, foi registado nesta rubrica o valor de 1,12M€ referente à transferência de 1M€ estipulado no Memorando de Entendimento, acrescido de 1/2 do subsídio à exploração acordado, dado o regime de duodécimos estipulado e o facto de se tratar de uma comparticipação pela criação da estrutura de acompanhamento

⁹ Tendo em consideração o peso diminuto nos rendimentos, não é especificado o ponto referente a "Impostos, Contribuições e Taxas, cujo saldo de 68,30€ está associado à emissão de certidões.

das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira, composta por técnicos da Sociedade. De facto, esta estrutura representou um encargo total para a Porto Vivo, SRU ao longo do primeiro semestre de 111.400€, existindo uma diferença negativa de 20.200€ face ao estimado, na medida em que se verificaram situações em que os técnicos afetos estiveram ausentes, por baixa médica.

3.1.2. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 0,63M€, reflete, principalmente, a transferência de classificação para “Propriedades de Investimento” do valor de 0,68M€ referente aos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o esquematizado no ponto 2.1.2.1. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na Tabela 6 apresentada anteriormente.



Figura 4: Variação nos Inventários da Produção

3.1.3. Trabalhos para a Própria Entidade

Foi contabilizado na conta de Trabalhos para a Própria Entidade o saldo de 0,68M€ associado ao valor dos prédios pertencentes à Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a entrada no mercado de arrendamento das frações reabilitadas resultantes.



3.1.4. 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, verifica-se um aumento na rubrica de “Prestações de Serviços”, face ao registado no final do período homólogo de 2019, em detrimento da rubrica referente a “Outros Rendimentos”. Assim, e de modo a não enviesar a análise desta informação, apresenta-se na Tabela 12 a totalidade das rendas obtidas, independentemente da sua contabilização. Para o saldo conjunto de 0,21M€¹⁰ contabilizado nestas rubricas, contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- As rendas vencidas no âmbito dos diferentes contratos de arrendamento em vigor, no total de 0,1M€, sendo que para o total da variação negativa de 0,02M€ face ao verificado no período homólogo de 2019 contribui, principalmente, o facto de a Porto Vivo, SRU ter isentado o pagamento de rendas comerciais pelo período de quatro meses, tendo como objetivo a mitigação dos efeitos decorrentes da pandemia de COVID-19, nomeadamente, as perdas derivadas da obrigação de suspensão e encerramento da atividade comercial e das restrições impostas à liberdade de circulação de pessoas e bens. ;
- O reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no ano de 2019, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, isto é, 500€/dia, desde 3 de março a 30 de junho de 2020, no valor de 0,06M€;
- A prestação de serviços ao Município do Porto, no valor de 0,03M€, no âmbito da execução do projeto Atlas.

¹⁰ Deste total, 0,05M€ correspondem a “Prestações de Serviços” e 0,05M€ correspondem a “Outros Rendimentos”.



Tabela 12: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos

Rubrica	30.06.2020	30.06.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	100 857,85	121 624,50	-20 766,65	-17,07%
Fração A - Rua das Flores	24 529,86	24 405,42	124,44	0,51%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	6 580,16	14 678,07	-8 097,91	-55,17%
Frações A, B e D - Rua de Miragala	1 656,96	5 525,64	-3 868,68	-70,01%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	2 654,08	3 981,12	-1 327,04	-33,33%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	65 436,79	73 034,25	-7 597,46	-10,40%
Operação A	2 100,00	525,00	1 575,00	300,00%
Operação B	6 566,50	8 279,95	-1 713,45	-20,69%
Operação E1	8 567,18	10 305,88	-1 738,70	-16,87%
Operação E2	16 488,44	18 613,50	-2 125,06	-11,42%
Operação F	4 280,07	4 656,17	-376,10	-8,08%
Operação G	16 400,36	16 844,81	-444,45	-2,64%
Operação H	11 034,24	13 808,94	-2 774,70	-20,09%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	23 043,26	27 558,56	-4 515,30	-16,38%
Prestação de Serviços	26 436,18	25 623,17	813,01	3,17%
Indemnizações	60 000,00	-	60 000,00	-
Outros Rendimentos	2 244,77	11 314,71	-9 069,94	-80,16%
Total	212 582,06	186 120,94	26 461,12	14,22%

unidade: euros

3.2. Gastos

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,23M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 13.

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,1M€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados às rubricas de Subcontratos (cerca de 44.100€) e Publicidade (cerca de 34.800€), tendo em consideração o aumento dos gastos com o processo de reabilitação urbana e com comunicação, designadamente, criação de um Plano de Comunicação e Manual de Identidade, criação do novo site da Sociedade e publicação em jornais, sendo esta rubrica o fator responsável principal pelo acréscimo dos FSE de estrutura suportados (50.600€).



Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.06.2020				30.06.2019				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	47 229,18	21%	47 229,18	-	3 073,69	2%	3 073,69	-	-	-
Serviços Especializados	94 276,56	42%	2 258,06	92 018,50	47 242,65	36%	180,44	47 062,21	44 956,29	96%
Trabalhos Especializados	35 083,41	16%	2 200,33	32 883,08	29 934,82	23%	143,54	29 791,28	3 091,80	10%
Publicidade	34 787,21	15%	57,73	34 729,48	-	0%	-	-	34 729,48	-
Vigilância e Segurança	14 683,32	7%	-	14 683,32	13 820,87	11%	-	13 820,87	862,45	6%
Honorários	4 790,40	2%	-	4 790,40	148,41	0%	36,90	111,51	4 678,89	4196%
Conservação e Reparação	3 811,72	2%	-	3 811,72	1 532,99	1%	-	1 532,99	2 278,73	149%
Outros Serviços Especializados	1 120,50	0%	-	1 120,50	1 805,56	1%	-	1 805,56	-685,06	-38%
Materiais de Consumo	5 125,61	2%	-	5 125,61	2 902,25	2%	-	2 902,25	2 223,36	77%
Peças, Ferr e Utensílios de Desgaste Rápido	115,77	0%	-	115,77	292,94	0%	-	292,94	-177,17	-60%
Livros e Documentação Técnica	34,13	0%	-	34,13	37,61	0%	-	37,61	-3,48	-9%
Material de Escritório	439,88	0%	-	439,88	1 215,00	1%	-	1 215,00	-775,12	-64%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	192,40	0%	-	192,40	10,00	0%	-	10,00	182,40	1824%
Medicamentos e Artigos para a Saúde	138,98	0%	-	138,98	-	0%	-	0,00	138,98	-
Outros	3 625,30	2%	-	3 625,30	1 346,70	1%	-	1 346,70	2 278,60	169%
Energia e Fluidos	9 989,83	3%	-	9 989,83	6 751,77	5%	-	6 751,77	- 781,94	-11%
Electricidade	4 206,66	2%	-	4 206,66	5 436,34	4%	-	5 436,34	-1 229,68	-23%
Combustíveis e Lubrificantes	1 029,10	0%	-	1 029,10	921,87	1%	-	921,87	107,23	12%
Água	754,07	0%	-	754,07	393,56	0%	-	393,56	360,51	92%
Deslocações, Estadas e Transportes	2 822,12	1%	-	2 822,12	2 894,55	2%	-	2 894,55	- 72,43	-3%
Deslocações e Estadas	2 740,17	1%	-	2 740,17	38,75	0%	-	38,75	2 701,42	6971%
Outros	81,95	0%	-	81,95	2 855,80	2%	-	2 855,80	-2 773,85	-97%
Serviços Diversos	70 221,60	31%	201,23	70 020,37	67 033,20	52%	1 356,00	65 677,20	4 343,17	7%
Rendas e Aluguéis	31 933,92	14%	35,18	31 898,74	44 072,84	34%	1 285,10	42 787,74	-10 889,00	-25%
Comunicação	4 415,10	2%	-	4 415,10	2 543,82	2%	-	2 543,82	1 871,28	74%
Seguros	5 801,00	3%	-	5 801,00	5 736,78	4%	-	5 736,78	64,22	1%
Contencioso e Notariado	1 867,18	1%	-	1 867,18	1 159,50	1%	-	1 159,50	707,68	61%
Despesas de Representação	81,19	0%	-	81,19	-	0%	-	-	81,19	-
Limpeza, Higiene e Conforto	15 665,24	7%	-	15 665,24	12 408,01	10%	-	12 408,01	3 257,23	26%
Outros Serviços	10 457,97	5%	166,05	10 291,92	1 132,25	1%	70,90	1 041,35	9 250,57	88%
TOTAL	225 664,90	100%	49 688,47	175 976,43	129 898,11	100%	4 610,13	125 287,98	90 948,45	40%

unidade: euros

3.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro semestre de 2020, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 26 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de um colaborador face ao registado no final do exercício de 2019, tendo em consideração a formalização da respetiva cedência pelo Município do Porto¹¹. Além deste fator, contribuem, ainda, para o incremento dos gastos suportados comparativamente ao período homólogo de 2019 os seguintes aspetos¹²:

- Os encargos suportados com a Administração no primeiro semestre de 2019 não refletem uma situação normal, porquanto a substituição do Membro Executivo da Administração, que rescindiu em julho de 2018, só se operou em março de 2019;

¹¹ Trata-se de um trabalhador que já se encontrava a exercer funções na Porto Vivo, SRU há vários anos, mas cujos encargos eram suportados pelo Município do Porto.

¹² Neste total não se encontra registado o possível impacto da atualização das remunerações base a partir de janeiro de 2020, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 10-B/2020, de 20 de março de 2020, porquanto a respetiva aplicação à Sociedade ainda se encontra sob análise.



- A criação de uma política salarial interna traduziu-se num aumento de salários, cujo impacto apenas se refletiu a partir de setembro de 2019;
- No presente ano regressou ao serviço um trabalhador que se encontrava de baixa médica há mais de 3 anos.

Tabela 14: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.06.2020	30.06.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Remunerações	367 976,22	323 166,43	44 809,79	-12,18%
Indemnizações	-	29 942,50	-29 942,50	-
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	81 919,39	71 329,90	10 589,49	-12,93%
Seguros	4 433,94	3 273,18	1 160,76	-26,18%
Outros	443,03	1 117,39	-674,36	152,22%
Total	454 772,58	428 829,40	25 943,18	-5,70%

unidade: euros

3.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 21.100€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e identificados no ponto 2.1, de acordo com o exposto na Tabela 15, bem como as quotas devidas enquanto membro associado da AdePorto e da ULI.

Tabela 15: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.06.2020	30.06.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Eletricidade	1 318,81	1 082,15	236,66	21,87%
Água	98,96	96,45	2,51	2,60%
Seguros	1 755,30	1 492,86	262,44	17,58%
Condomínio	1 977,72	2 143,87	-166,15	-7,75%
Limpeza	3 669,36	3 397,38	271,98	8,01%
Comunicação	49,16	73,74	-24,58	-33,33%
Conservação e Manutenção	4 611,56	4 326,08	285,48	6,60%
Outros	1 217,53	529,10	688,43	130,11%
TOTAL	14 698,40	13 141,63	1 556,77	11,85%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto na Tabela 12, as rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado estes cerca de 15% daquelas.



3.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de cerca de 65.400€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no período homólogo de 2019, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada aos prédios pertencentes à Operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em sequência da sua transferência, no primeiro trimestre, da rubrica de “Inventários” para “Propriedades de Investimento”.

3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 18.000€ 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 do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente

Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.06.2020	30.06.2019	Variação 2019/2020	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	15 546,60	23 309,70	-7 763,10	-33,30%
Comissões Bancárias	2 500,02	17 593,24	-15 093,22	-85,79%
Outros Juros	0,25	15,18	-14,93	-98,35%
Total	18 046,87	40 918,12	-22 871,25	-55,90%

unidade: euros

De notar que a diminuição das comissões bancárias suportadas está associada ao facto de a Sociedade ter cancelado, no ano de 2019, 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 do primeiro semestre de 2020 ao nível das receitas e despesas, face ao que foi previsto em sede de Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral, a 6 maio de 2020.

De notar que até 30 de junho de 2020, e conforme destacado na Tabela 17, a Sociedade efetuou duas revisões orçamentais, que visaram, designadamente, o seguinte:

- 1ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e das receitas a obter no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto no evento, receitas estas que não se verificaram, tendo em consideração o adiamento desta participação para o exercício de 2021;
- 2ª. A inclusão no orçamento das despesas a suportar e do subsídio à exploração a obter do Município do Porto, no âmbito da execução enquanto entidade gestora do Programa Municipal “Porto Com Sentido”.

Estas revisões traduziram-se num aumento do orçamento da Sociedade das receitas de 213.785€ e das despesas de 216.498€, resultando num decréscimo do saldo orçamental em cerca de 2.700€ face ao previsto inicialmente. Tal variação resulta do facto de as despesas associadas à realização de investimento para a execução do Programa Porto com Sentido não serem sujeitas à atribuição de subsídios à exploração.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 17, assiste-se a um recebimento de apenas 17,5% do total das receitas agora previstas, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 12,3% das despesas orçamentadas. No final do semestre em análise, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 0,45M€, tendo em consideração o recebimento do valor da transferência corrente de 1M€ por parte do Município do Porto, de acordo com o evidenciado seguidamente.



Tabela 17: Saldo Orçamental

Rubrica	Dotação Inicial	Dotação 1.ª Revisão Orçamental	Dotação 2.ª Revisão Orçamental	Execução		Taxa de Execução (%)	
	(1)	(2)	(3)	Cobranças / Obrigações (4)	Recebimentos / Pagamentos (5)	Cobranças / Obrigações (4) / (3)	Recebimentos / Pagamentos (5) / (3)
Receltas	6 832 890	6 914 070	7 046 675	1 278 779	1 232 866,77	18,1%	17,5%
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	50,0%	50,0%
Contrato - Programa (ORU's e Porto com Sentido)	242 356	242 356	374 961	121 177	121 177	32,3%	32,3%
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-
Venda de Frações	481 692	481 692	481 692	-	-	-	-
Rendas	326 793	326 793	326 793	96 260	83 378	29,5%	25,5%
Prestação de Serviços	276 839	276 839	276 839	32 517	-	11,7%	-
Protocolos	-	81 180	81 180	-	-	-	-
Outras Receltas	5 210	5 210	5 210	28 825	28 312	553,3%	543,4%
Despesas	6 103 705	6 184 885	6 320 203	880 959	779 970,96	13,9%	12,3%
Despesas com Pessoal	1 288 677	1 288 677	1 304 522	471 906	408 751	36,2%	31,3%
Despesas com Estágios	1 466	1 466	1 466	-	-	-	-
Aquisições de Bens e Serviços	648 270	729 450	828 923	281 709	261 563	34,0%	31,6%
Juros de Financiamentos Obtidos	80 910	80 910	80 910	16 072	16 072	19,9%	19,9%
Outros Encargos Financeiros	5 325	5 325	5 325	123	123	2,3%	2,3%
Indemnizações	139 308	139 308	139 308	-	-	-	-
Impostos e Taxas	216 680	216 680	216 680	45 160	45 160	20,8%	20,8%
Investimento em Reabilitação Urbana	3 629 733	3 629 733	3 629 733	46 045	28 358	1,3%	0,8%
Outros Investimentos	81 960	81 960	101 960	12 686	12 686	12,4%	12,4%
Outras Despesas	11 376	11 376	11 376	7 258	7 258	63,8%	63,8%
Saldo	729 185	729 185	726 472	397 820	452 895,81	54,8%	62,3%

unidade: euros



4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas obtidas, no valor total de 1,23M€¹³, a execução de apenas 17,5% do total previsto em sede de Instrumentos de Gestão Previsionais 2020-2024 e respetivas Revisões Orçamentais é justificada, principalmente, pela não celebração dos Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, cujo valor orçamentado a receber pela Sociedade pela cedência do respetivo direito de superfície foi de 3,5M€.

Importa, no entanto, referir que se prevê que a pandemia COVID-19 apresente um resultado negativo no total das receitas a obter no presente ano, quer as decorrentes da celebração dos contratos de reabilitação urbana referidos, quer no que respeita ao nível das rendas a obter, no seguimento da isenção de pagamento aplicável às frações comerciais entre 19 de março e 30 de junho, impacto este que foi refletido ao nível da revisão orçamental aprovada a 30 de julho de 2020.

4.1.2. Despesas

Com um total de despesas pagas de 0,78M€, dos quais 0,41M€ correspondem a despesas com pessoal e 0,26M€ a encargos com aquisição de bens e serviços, sendo que 0,15M€ destes correspondem a despesas com a participação da Porto Vivo, SRU no evento MIPIM (a realizar, dada a atual situação de pandemia, em março de 2021), a Sociedade apresenta, no final do primeiro semestre de 2020, um grau de execução das mesmas de 12,3%.

De notar que contribui para o baixo nível de execução das despesas o facto de estar orçamentada uma maior realização de investimento no processo de reabilitação urbana para o segundo semestre de 2020, destacando-se, no entanto, a previsão de diminuição do mesmo em sede de elaboração da revisão orçamental aprovada em julho de 2020, dado o impacto esperado ao nível das receitas a obter.

De facto, do total do investimento aprovado em sede de Plano Plurianual de Investimento, a

¹³ Foram efetuadas cobranças no total de 1,28M€, estando assim em falta o recebimento de 46.000€, correspondente, principalmente, à dívida do Município do Porto no âmbito da execução do projeto Atlas.

Sociedade realizou 4,73%, 22,50%, 2,11% e 2,02% do previsto para a Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, respetivamente, não tendo suportado qualquer encargo com o processo de reabilitação da parcela 6 deste quarteirão.

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro semestre de 2020, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,79M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2019 (5,30M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,04M€) e o Saldo Orçamental atual (0,46M€), conforme o exposto seguidamente.

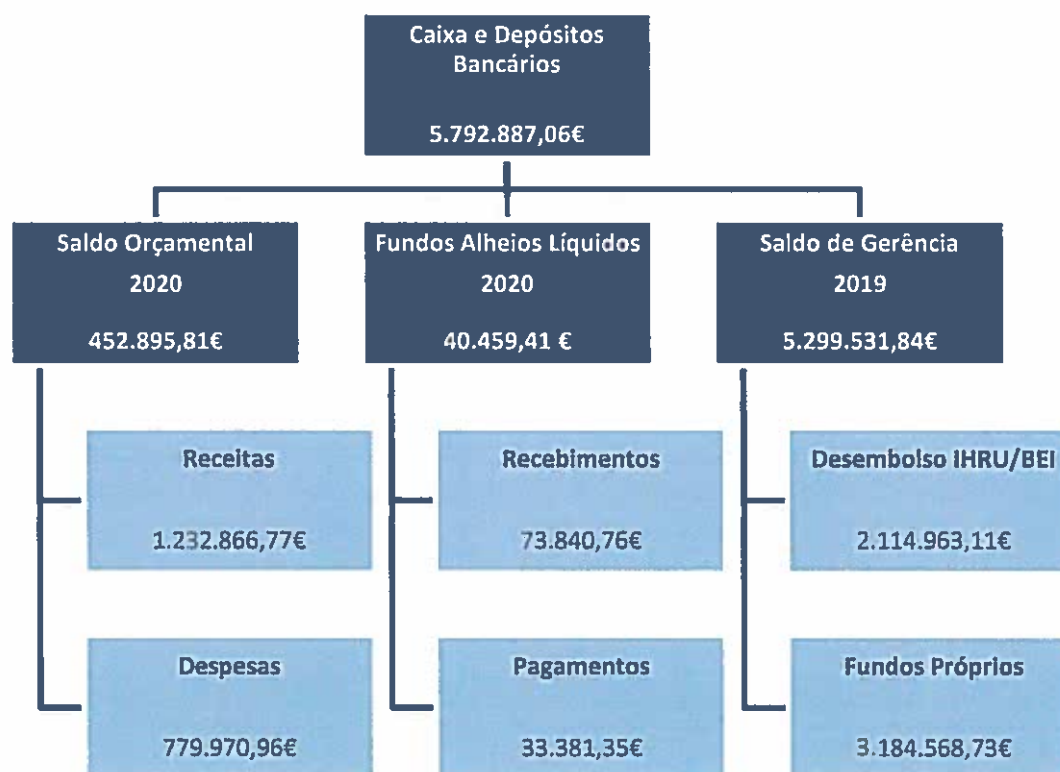


Figura 5: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários¹⁴

¹⁴ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de caucões prestadas por 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 2019 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.



IV - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14
✓



Tabela 18: Balanço

Balanço Individual		
Rubricas	Períodos	
	30/06/2020	31/12/2019
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	48 388,51	1 021,49
Propriedades de investimento	6 498 691,80	5 875 744,90
Ativos Intangíveis	41 408,42	24 503,11
Outros Ativos financeiros	211,91	107,09
Otras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	6 735 800,64	6 048 476,59
Ativo corrente		
Inventários	3 127 835,72	3 760 058,97
Clientes, contribuintes e utentes	45 911,91	4 179,83
Estado e outros entes públicos	33 653,56	37 991,55
Accionistas/sócios/associados	164 541,54	164 541,54
Otras contas a receber	8 296,68	2 751,23
Diferimentos	128 995,25	91 045,10
Caixa e depósitos bancários	5 792 887,06	5 342 172,09
	9 302 121,72	9 402 740,31
Total do ativo	16 037 922,36	15 451 216,90
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	34 919,70	29 642,94
Resultados transitados	-2 036 909,31	-2 137 147,82
Resultado líquido do período	597 386,05	105 515,27
Total do património líquido	4 595 396,44	3 998 010,39
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00
Diferimentos	235 500,00	295 500,00
	11 035 500,00	11 095 500,00
Passivo corrente		
Fornecedores	145 245,38	106 074,79
Estado e outros entes públicos	58 374,85	34 825,77
Otras contas a pagar	196 213,71	200 948,53
Diferimentos	7 191,98	15 857,42
	407 025,92	357 706,51
Total do passivo	11 442 525,92	11 453 206,51
Total do património líquido e do passivo	16 037 922,36	15 451 216,90



Tabela 19: Demonstração dos Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de Junho de 2020		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/06/2020	30/06/2019
Impostos, contribuições e taxas	68,30	133 331,46
Prestações de serviços e concessões	73 621,83	0,00
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 121 177,00	1 998,15
Variação nos inventários da produção	-632 223,25	-485 639,80
Trabalhos para a própria entidade	680 758,25	486 193,44
Fornecimentos e serviços externos	-225 664,90	-129 898,11
Gastos com o pessoal	-454 772,58	-428 829,40
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00
Outros rendimentos	138 960,23	186 120,94
Outros gastos	-21 078,50	-15 025,60
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	680 846,38	-251 748,92
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-65 413,46	-48 057,17
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	615 432,92	-299 806,09
Juros e gastos similares suportados	-18 046,87	-40 918,12
Resultado antes de impostos	597 386,05	-340 724,21
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
Resultado líquido do período	597 386,05	-340 724,21



PORTO VIVO, SRU
Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, 212
4050 - 417 Porto
Nº. Matrícula/Pessoa Coletiva: 506866432

