

RELATÓRIO DE GESTÃO

1º TRIMESTRE

MAIO DE 2021



Índice

Relatório De Gestão - 1.º Trimestre 2021	7
I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	8
II – Relatório DE Atividades - 1.º TRIMESTRE 2021	14
1. Sumário	16
2. Condicionalismo da Pandemia COVID-19 no Funcionamento da Sociedade	19
3. Eixos Estratégicos de Atividade	20
3.1 [E1] Centro Histórico do Porto	20
3.1.1. Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”	20
3.1.2. Plano de Gestão e de Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”	21
3.1.3. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	22
3.1.4. Projeto Morro da Sé	23
3.2 [E2] Operações de Reabilitação Urbana na zona oriental da cidade	23
3.2.1. ORU Campanhã - Estação	23
3.2.2. ORU – Corujeira	30
3.3 [E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	35
3.3.1. Arrendamento de frações habitacionais da Sociedade	35
3.3.2. Programa “Porto com Sentido”	36
3.3.3. Reabilitação do Parque Habitacional do Município	41
3.4 [E4] Projeto “Ilhas” da Cidade	41
3.5 Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos	43
3.5.1. Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto	43
3.5.2. Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto	43
3.5.3. Quarteirão de D. João I	43
4. Indicadores de Avaliação de Atividade	44
5. Síntese do Património da Sociedade	48
6. Implicações na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais e Habitacionais das Consequências Económicas e Sociais da Pandemia COVID-19	53
7. Atividades desenvolvidas por outras Unidades Orgânicas	54
7.1 Unidade Orgânica de Comunicação Empresarial	54
7.2 Unidade Orgânica de Recurso Humanos	55
III – Relatório de Contas	56
1. Sumário	58
2. Situação Patrimonial	60
2.1 Ativo	60
2.1.1. Ativo Não Corrente	61
2.1.2. Ativo Corrente	62
2.1.2.1. Inventários	63
2.1.2.2. Outras Contas a Receber	64
2.1.2.3. Diferimentos	64
2.1.2.4. Caixa e Depósitos Bancários	65
2.2 Passivo	66



2.2.1. Passivo não Corrente	66
2.2.2. Passivo Corrente	67
3. Apuramento de Resultados	69
3.1 Rendimentos	70
3.1.1. Prestação de Serviços	70
3.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	71
3.1.3. Variação nos Inventários da Produção	71
3.1.4. Outros Rendimentos	71
3.2. Gastos	72
3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos	72
3.2.2. Gastos com o Pessoal	74
3.2.3. Outros Gastos	74
3.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização	75
3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados	75
4. Execução Orçamental	77
4.1 Saldo Orçamental	77
4.1.1. Receitas	79
4.1.2. Despesas	79
4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários	80
5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	81
IV – Demonstrações Financeiras	82



Índice de Figuras

Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade	18
Figura 2 - Primeiras candidaturas admitidas ao Programa Porto com Sentido, por Freguesia, e distribuição de Alojamentos Locais, em 31 de março de 2021	39
Figura 3: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	58
Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	80

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Estado do Património da Sociedade	49
Gráfico 2: Frações Reabilitadas por Unidade de Intervenção / Prédio	51

Índice de Tabelas

Tabela 1: Indicadores de Eficácia (3.º Trimestre)	45
Tabela 2: Balanço Sintético	60
Tabela 3: Ativo	61
Tabela 4: Ativo Não Corrente	61
Tabela 5: Ativo Corrente	62
Tabela 6: Inventários	64
Tabela 7: Caixa e Depósitos Bancários	65
Tabela 8: Passivo	66
Tabela 9: Passivo Não Corrente	67
Tabela 10: Passivo Corrente	68
Tabela 11: Demonstração dos Resultados	69
Tabela 12: Prestações de Serviços e Outros Rendimentos	70
Tabela 13: Fornecimentos e Serviços Externos	72
Tabela 14: Gastos com o Pessoal	74
Tabela 15: Gastos em Propriedades de Investimento	75
Tabela 16: Juros e Gastos Similares Suportados	76
Tabela 17: Saldo Orçamental	78
Tabela 18: Indicadores de Eficiência	81
Tabela 19: Balanço	83
Tabela 20: Demonstração dos Resultados	85

Lista de Abreviaturas

- AIIA** - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** - Banco Europeu de Investimento
- CCP** - Código dos Contratos Públicos
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CMP** - Câmara Municipal do Porto
- COVID-19** - Coronavírus SARS-CoV-2
- CPMP** - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- DMU** – Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto
- FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto
- IHRU** - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- INE** – Instituto Nacional de Estatística
- MIPIIM** - exposição Marché International des Professionnels de l’Immobilier
- ORU** - Operação de Reabilitação Urbana
- PcS** – Programa “Porto com Sentido”
- PDM** - Plano Diretor Municipal
- PVAI** - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis
- RGPD** – Regulamento Geral de Proteção de Dados
- 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





Porto, maio 2021

RELATÓRIO DE GESTÃO

1.º TRIMESTRE 2021



Porto, maio 2021

I – IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

10
M ✓



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 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.



II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES

1.º TRIMESTRE 2021

Aprovado em Conselho de Administração em 11 de maio de 2021

Ms. J. M. A.
P. C. C. C. C.
M. A. C.



1. Sumário

O presente Relatório de Atividades pretende dar a conhecer a evolução e o ponto de situação de todas as atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o primeiro trimestre de 2021, desde logo evidenciando as circunstâncias impostas pela pandemia do COVID-19, ainda que com menor impacto face ao ano transato, face ao período de estado de emergência, permitindo a alternância entre a presença física e o teletrabalho.

Por imposição destas circunstâncias, foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas aos estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços, vencidas entre 1 de outubro de 2020 e 31 de março de 2021, por forma a apoiar a recuperação económica do tecido empresarial, no valor de 13.999,02€.

O presente Relatório de Atividades estrutura-se com base nos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, considerando os quatro Eixos Estratégicos aí definidos, desde logo, tendo em conta a alteração aos estatutos da Sociedade, realizada em 2019, determinando, assim, uma análise à evolução dos trabalhos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) das Áreas de Reabilitação Urbana do CHP, bem como de Campanhã – Estação e ainda da Corujeira. São igualmente objeto de reporte os progressos ao nível da implementação do regime do arrendamento acessível, incluído ao abrigo do Programa Porto com Sentido, e a evolução registada no projeto das “Ilhas do Porto”.

Considerando as competências atribuídas em 2019 foram definidos quatro Eixos Estratégicos de atividade, cujo desenvolvimento no período em análise é sintetizado de seguida.

[E1]**Centro Histórico**

- No âmbito do relatório de monitorização da ORU CHP, Ponte D. Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar, foi efetuada a recolha e atualização dos indicadores referentes a 2020;
- Revisão dos conteúdos elaborados do Plano de Gestão e Sustentabilidade, no âmbito do projeto Atlas-WH e elaborado um inquérito no sentido de apurar as perceções culturais e mensurando os problemas e as vantagens em residir, trabalhar ou apenas visitar o CHP;
- Organização de diversas atividades que se enquadraram na Semana dos Sítios Urbanos Património Mundial no Espaço Atlântico, sob o título “Gostaria que estivesse aqui”;
- A UI de Santa Clara, continua em desenvolvimento, tendo sido analisado e fechado o quadro de ações que serão aplicadas neste território;
- A empreitada da operação D encontra-se em curso, decorreram os trabalhos de construção das estruturas de madeira e de betão armado. Foram elaborados 4 autos de medição, encontrando-se executados aproximadamente 8% dos trabalhos;
- Relativamente aos Concursos Públicos para a construção de uma Residência de Estudantes e de um Alojamento Turístico no Morro da Sé, por reflexo das implicações da pandemia na economia, encontram-se em análise a revisão das condições do concurso.

[E2]**ORU's**

- **ORU's Campanhã-Estação e Corujeira:**
 - Mapeamento dos proprietários já contactados bem como foram identificados os que não foi possível qualquer contacto formal;
 - Enviados ofícios para agendamento de reuniões entre as partes informando do estado de conservação dos imóveis visando a indução de reabilitação dos mesmos, bem como apresentados aos apoios ao investimento/fiscais disponíveis;
 - Foram executados trabalhos de controle das ações prioritárias previstas e da sua execução, identificando-se as intervenções efetuadas, a decorrer, as programadas e as não previstas;



Figura 1: Eixos Estratégicos de Atividade



Somando as atividades associadas aos Eixos Estratégicos, procedeu-se ao acompanhamento das obras relativas ao Quarteirão de D. João I, nomeadamente dos trabalhos relacionados com as fundações e estrutura das caves, tendo sido também desenvolvidos os trabalhos de empreitada da parcela 14 da UI de Carlos Alberto, e rececionados neste trimestre dois autos de medição.

O presente relatório inclui, adicionalmente, 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 estado atual do património da Porto Vivo, SRU, que se sintetiza do seguinte modo:

113 Imóveis	77 reabilitados
	28 em reabilitação
	8 por reabilitar

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

Desde junho de 2020 todas as Unidades Orgânicas passaram a desenvolver as atividades em regime presencial conjugando, de forma faseada, com o regime de teletrabalho, sendo garantida, diariamente, a presença de pelo menos um trabalhador por UO nas instalações da Sociedade. Este faseamento e a criação de equipas alternadas, permitiu garantir o cumprimento das normas de segurança da Direção Geral de Saúde, prevenindo, deste modo, o risco de propagação do vírus entre os trabalhadores.

De notar ainda que, durante este período, 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 Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”

No 1º trimestre foi efetuada uma recolha e atualização de indicadores referentes ao ano de 2020, destacando-se: os relativos à propriedade pública e privada; de hotéis e edifícios em alojamento local; de equipamentos públicos e privados; da requalificação do património singular, do investimento público da Porto Vivo, SRU, da Domus Social e da GO. Porto; do mercado imobiliário (Direitos de Preferência); do estado de conservação das vias e da intervenção municipal no espaço público:

- Propriedade pública (pertencente ao Município): 13%
- propriedade privada: 81% do edificado
- propriedade pública/privada: 1% do edificado
- Fundações e Associações: 2% do edificado
- Novos hotéis e edifícios em alojamento local registados em 2020: 1 Hotel e 118 AL, segundo os Dados do Portal do Turismo de Portugal.
- mercado Imobiliário (Direitos de Preferência): 174 transações com um valor total de 109 272 864,19M€ referente ao ano 2020.

As tabelas de monitorização e de cartografia estão a ser atualizadas à medida que a informação, referente ao ano de 2020, é disponibilizada.

Prevê-se iniciar no 2º trimestre de 2021 um levantamento no terreno, para atualização do estado de conservação e ocupação do edificado pertencente à ORU do CHP.

Este levantamento tem como base a Monitorização de todo o edificado do CHP, através do levantamento fotográfico e registo por observação exterior, para efeitos da atualização dos diversos indicadores (estado de conservação, ocupação, funções e propriedade).



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

A elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar encontra-se numa fase revisão dos conteúdos elaborados.

Neste período, foram executadas trinta reuniões de trabalho da equipe, sete com consultores da Universidade do Porto, uma com o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, e uma com o Município de Vila Nova de Gaia.

Realizou-se ainda um inquérito à comunidade, como forma participativa e de envolvimento neste novo Plano, aferindo as perceções culturais e mesurando os problemas e as vantagens em residir, trabalhar ou apenas visitar o CHP. Este inquérito contou com uma amostragem de 814 inquiridos. Seguidamente e em súmula apresentamos o resultado do mesmo:

Este inquérito mostrou-nos o interesse dos residentes e visitantes do CHP com 814 participações que na sua maioria, 67% foram respondidos por residentes da Cidade do Porto e fora do CHP, se preocupam com este território, o que não acontecia uma década atrás.

96% dos inquiridos são pessoas com formação superior e em idade ativa, enquadrando-se profissionalmente no sector de serviços.

A comunidade vê como vantagens a necessidade de proteger o património material e edificado como a arquitetura, os monumentos e o conjunto urbano (33%); o património imaterial: as pessoas, o bairrismo (20%); a centralidade e os Acessos a bens e serviços com 19% e 14% respetivamente; e as tradições, o comércio tradicional, a autenticidade e identidade de um Bem único.

Apresenta-se ainda como um problema a desertificação populacional e a falta de habitação a rendas acessíveis (14%), refletindo assim a vontade coletiva de ver esta área da cidade habitada e simultaneamente a criação de oportunidades para arrendamento.

Destaca-se ainda que a larga maioria opta pela opção “excesso do número de alojamentos turísticos”, não considerando um problema o “excesso de turismo”, o que nos remete novamente para o fato da comunidade atualmente percecionar como principal questão a resolver no centro histórico a sua regeneração habitacional

Por fim foram identificados como problemas para a vivência local o Aumento do preço dos produtos e serviços 10% a Falta de estacionamento 7% e a Dificuldade de acesso para pessoas com mobilidade reduzida com 6% das respostas.

Em suma propõem que se continue a apostar na reabilitação urbana com a promoção de boas práticas de requalificação (17%), criando melhores condições para os residentes (15%), salientando a necessidade do conforto e eficiência energética do parque habitacional.

É ainda necessário apostar na mobilidade, no controlo de tráfego, no reforço do estacionamento e promover a pedonalização na cidade melhorando o espaço público e criando vias restritas para peões e modos suaves.

No âmbito das ações do Projeto AtlaS.WH, neste 1º trimestre salientamos:

- A organização de diversas atividades que se enquadraram na Semana dos Sítios Urbanos Património Mundial no Espaço Atlântico que decorreu entre 25 e 31 de março, sob o título “Gostaria que estivesse aqui!”, destacando-se: a exposição “Interweaving”; uma visita virtual guiada (360º) ao Centro Histórico do Porto; o lançamento do livro “Gostaria que estivesse aqui” e o webinar sob o tema “Gostaria que estivesse aqui a pensar no Centro Histórico do Porto”, com um total de 337 participantes.
- A participação, a convite do World Heritage City Lab, nas comemorações do 10º aniversário da Recomendação da UNESCO sobre a Paisagem Histórica Urbana, onde foram acordados os temas “Plano de Mobilidade no CH” e “O direito de habitação, com referência ao Programa Porto com Sentido”.

3.1.3. Criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

Estando em ultimação o Plano de Gestão do Centro Histórico, entendeu-se suspender os trabalhos para delimitação da UI de Santa Clara para posterior avaliação face às conclusões do referido instrumento.

Não obstante, a Sociedade continuou a promover a reabilitação e a apoiar os proprietários na reabilitação e licenciamento dos seus prédios, sendo também realizadas todas as diligências



necessárias para que se possa vir a executar as expropriações. Além do referido, neste 1º trimestre analisado e fechado o quadro de ações que serão aplicadas neste território.

3.1.4. Projeto Morro da Sé

A empreitada da operação D encontra-se em curso, tendo sido consignado o início dos trabalhos a 4 de dezembro de 2020. Atualmente, decorrem os trabalhos de construção das estruturas de madeira e de betão armado. Foram elaborados quatro autos de medição, encontrando-se executados aproximadamente 8% dos trabalhos. Esta Operação, localizada na UI do Seminário, contempla a execução de três projetos distintos, abrangendo um total de cinco edifícios, do qual resultarão 14 frações habitacionais e quatro frações comerciais.

Tendo em consideração que o Concurso Público para apresentação de propostas para a construção de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, lançado no ano transato, ficou deserto, sendo reflexo das implicações da pandemia na economia e na quebra da disponibilidade dos promotores em investir, o processo de relançamento do novo concurso está a ser avaliado, fase à atual conjuntura económica e ao eventual interesse dos promotores em investir no CH.

No que respeita ao procedimento relativo à Unidade de Alojamento Turístico, há a necessidade de reavaliar o modelo de concurso, tendo em consideração a situação económica e social que o país atravessa, com particular efeito no setor do turismo.

Face à conjuntura pandémica atual, ainda não foram criadas as condições necessárias para estabelecer os contactos com os proprietários dos edifícios privados do Morro da Sé ainda por reabilitar no sentido de avaliar os impedimentos ou constrangimentos que impossibilitaram a execução de obras.

3.2 [E2] Operações de Reabilitação Urbana na zona oriental da cidade

3.2.1. ORU Campanhã - Estação

Tendo por base os objetivos definidos para o ano de 2021, foram desenvolvidas, no 1º trimestre, as seguintes atividades:

- i. Promoção da reabilitação dos edifícios que se apresentam em mau estado de conservação ou ruína nas zonas da Lomba, Vera Cruz, Mira e rua de Pinto Bessa, dando continuidade aos levantamentos efetuados no decurso do ano de 2020.

- Para tal, procedeu-se a identificação dos proprietários pela Conservatória do Registo Predial. Posteriormente enviou-se um ofício ao proprietário a informar o estado de conservação do imóvel e a sugerir uma reunião entre as partes.

Esta ação compreendeu também a identificação das parcelas cujos levantamentos do edificado se encontravam em mau estado de conservação ou ruína, em 2020 e parte em 2021, e cuja identificação dos proprietários, era desconhecida. Neste sentido a área jurídica das Dinâmicas Territoriais, elencou junto dos órgãos competentes, a identificação dos proprietários dos edifícios em causa.

Paralelamente procedeu-se ao mapeamento das tarefas supracitadas, resultando na produção de cartografia final.

Este mapeamento consistiu na deslocação ao terreno para observação do edificado previamente delimitado na ARU de Campanhã – Estação e, com recurso à aplicação “Survey123”, procedeu-se à inserção dos dados do levantamento dos edifícios, onde constam as características referentes à localização, à forma, à função e ao estado de conservação, permitindo centralizar toda esta informação num só documento.

Para complementar a informação mapeada, foram também realizadas várias consultas ao sistema de Gestão de Operações Urbanísticas (GOU), com objetivo de saber da existência de processos urbanísticos em curso, relativos aos edifícios em mau estado de conservação, referentes ao ano 2020 e 2021.

O desenvolvimento deste trabalho permitiu a centralização de toda a informação relativa às parcelas, atualização dos proprietários com atribuição dos novos dos códigos de identificação quer das parcelas, quer dos quarteirões associados.



- Atualização do procedimento de identificação dos proprietários, com vista à reabilitação, através do desenvolvimento de um diagrama de fluxo visando a uniformização dos procedimentos relativos à identificação dos proprietários.

- Realização de reuniões com os proprietários visando a indução da reabilitação dos edifícios, assim como uma apresentação aos apoios ao investimento/fiscais disponíveis.

A realização desta tarefa incidiu no contacto com os proprietários (identificados) dos edifícios diagnosticados em mau estado ou ruína. Foram contactados para marcação de reunião com o objetivo de "Induzir à Reabilitação". A marcação de reuniões continuará a ser realizada na medida em que tivermos uma respostas dos proprietários aos ofícios enviados. O estado de Pandemia atual tem muita influência na marcação de reuniões com estes contactos.

Foi desenvolvida uma escala de prioridades em quatro níveis para priorizar a ordem dos contactos. Esta escala foi organizada da seguinte forma:

1º Nível - Tem projetos na CMP;

2º Nível - Reuniu ou tem interesse em reunir com a Porto Vivo, SRU;

3º Nível - Não respondeu às cartas enviadas;

4º Nível – Já foi contactado.

- Criação de fichas de simulação de usos para os imóveis a reabilitar, paralelamente com a determinação dos eventuais benefícios fiscais e financeiros.

No primeiro trimestre de 2021, foi planeado e definido um documento, denominado "Ficha de Simulação à Reabilitação/Construção do edificado", para a ARU de Campanhã-Estação. Teve por base a obtenção de um suporte de apoio técnico, visando a uniformização de procedimentos nas reuniões com os proprietários.

Pretende-se efetuar uma simulação sobre o valor de investimento, simultaneamente sobre o valor da renda média, caso o proprietário pretenda aderir ao Programa "Porto com Sentido", ou



determina-se o capital a fundo perdido e o capital próprio, caso o requerente pretenda aderir ao Programa 1º Direito.

- ii. Acompanhamento da execução de projetos estruturantes e intervenções no espaço público, bem como a respetiva programação, contribuindo para o cumprimento do PERU e permitindo monitorização e atualização da programação das ações.

Para o desenvolvimento eficaz desta ação, foram executadas as seguintes tarefas:

- Controle da programação das ações prioritárias previstas na ORU e da sua execução, com registo dos desvios.

No primeiro trimestre foram realizadas reuniões com o Departamento da Ação Social da C.M.P, e com a empresa municipal Go Porto. Estas tiveram como objetivo determinar qual o ponto de situação das ações contidas no PERU de Campanhã- Estação.

- Realização de reuniões com as entidades coordenadoras de cada uma das respetivas ações.

Destaca-se a importância de estabelecer este tipo de controle, pois afirma a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora dos projetos estruturantes dentro da respetiva ARU.

Algumas ações não se encontrarem de acordo com o cronograma previsto, pelo que, irão ser realizadas novas reuniões no fim do 2º trimestre para ajustar o cronograma.

- iii. Atualização do diagnóstico do estado de conservação do edificado, identificando os edifícios em mau estado de conservação e ruína, designadamente através do levantamento do respetivo estado de conservação, nas zonas de Godim e Estação.

- Atualização das fichas de levantamento dos edifícios.

O objetivo do levantamento do edificado, bem como o seu diagnóstico do estado de conservação é essencial para a identificação dos edifícios em mau estado ou ruína, permitindo identificar os proprietários e promover a indução à reabilitação. Permite também fazer uma



análise do contexto edificado, identificando as suas características e possibilitando o desenvolvimento de estratégias de intervenção direcionadas e dirigidas de forma incisiva e específica à escala da parcela, da rua, do quarteirão.

No primeiro trimestre foi efetuado o levantamento do estado de conservação de 243 edifícios, localizados na ARU de Campanhã-Estação, nomeadamente nas Zonas de Estação e Godim.

Da totalidade dos edifícios observado, nomeadamente nas Ruas de Justino Teixeira, Monte Estação, Particular dos Ferroviários, São Rosendo, Godim, Bonfim, Estação, Freixo, Travessa Monte Estação, Travessa Nova da Estação e Travessa Pinto Bessa, foram levantados 292 edifícios, tendo sido identificados 33,56% em bom estado de conservação, 37,33% estado razoável a necessitar de obras ligeiras, 5,82% em estado razoável a necessitar de obras profundas, 15,07% em mau estado de conservação, 6,85% em ruína e 1,37% em obras de reabilitação. O foco prioritário de contacto e de indução à reabilitação será relativo aos edifícios que se encontram em ruína e mau estado de conservação, que totalizam 21,92% do edificado levantado até ao momento.

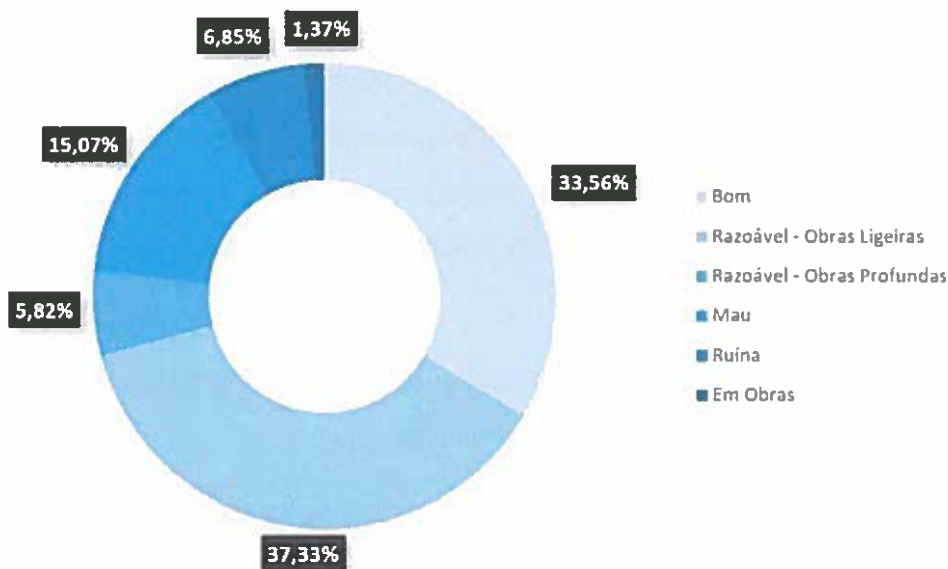


Gráfico 1: Estado de conservação do edificado – ARU de Campanhã-Estação

Foi ainda criada uma ficha de simulação do estado de conservação do edificado, que surgiu com a necessidade de homogeneizar e instrumentalizar os critérios relativos à caracterização do diagnóstico do estado de conservação do edificado durante o processo de levantamento. Foi idealizada como um instrumento automático de inserção de dados que pudesse incorporar as fichas de levantamento que se encontram a ser usadas. A aplicabilidade desta ideia tornou-se muito complexa por incompatibilidade de software e optou-se pela criação de um manual de apoio ao diagnóstico do estado de conservação do edificado com a caracterização de tipos e gravidade das anomalias e da sua localização para ser usada, nomeadamente nos casos mais dúbios e de charneira entre dois tipos de classificação (por exemplo entre o estado “razoável a necessitar de obras ligeiras” e o estado “razoável a necessitar de obras profundas”). A base deste trabalho consistiu no estudo e adaptação do “Método de avaliação do estado de conservação de imóveis da NRAU”.

- Idealização e criação de uma plataforma digital de apoio à decisão, com a disponibilização da cartografia produzida.

No âmbito da adoção de novas metodologias de trabalho, que visam o melhoramento da eficácia das atividades, inerentes à gestão das ORU's, tornou-se essencial, no primeiro trimestre de 2021, a obtenção da plataforma informática ArcGis Online. Dentro desta plataforma foi utilizada a aplicação web “Survey 123”, que permitiu a elaboração de diferentes formulários, onde os dados submetidos são georreferenciados dando origem a uma “features classe” de pontos, podendo posteriormente ser transformada numa tabela de atributos através da sua exportação para o programa ArcGis Pro.

Para uma melhor gestão da multiplicidade de dados que um projeto como o “Dinâmicas Territoriais”, foram criados os seguintes formulários:

- a) Levantamentos do estado de conservação do edificado;
- b) Operações urbanísticas referentes aos edifícios em mau estado de conservação e ruína;
- c) Reuniões;
- d) Reabilitações;

e) Proprietários contactados.

- iv. Acompanhamento das dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas, permitindo aferir a sua evolução no tempo e a realização desta com a concretização progressiva das ações.

- Controle, registo e mapeamento, dos direitos de preferência comunicados, assim como os exercidos pela CMP e respetiva análise gráfica da variação dos direitos de preferência comunicados.

No primeiro trimestre, não se encontram disponíveis dados referentes ao mês de março, para concluir o estudo imobiliário. No entanto conclui-se que os direitos de preferência comunicados são menores relativamente ao número de imóveis transacionados.

- Estudo imobiliário mensal, referente à venda e arrendamento de imóveis na ARU, nomeadamente para a função de habitacional e não habitacional.

Na ARU de Campanhã-Estação, existe uma maior procura em relação à ARU Corujeira, devido ao coletivo de transportes existentes.

No mês de janeiro ocorreu uma procura significativa e um aumento de preço por m² no mês de fevereiro.

Em Campanhã-Estação as tipologias com mais procura foram os T0.

- v. Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.

O objetivo geral do presente trabalho foi o cruzamento das ações constantes no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), de Campanhã- Estação, com o PDM, em fase de análise das propostas contidas em discussão pública.



Na ORU de Campanhã-Estação, foram identificadas ações com a mesma similaridade, enquanto outros ou pela sua escala do projeto ou escala do território, as ações definidas não se encontravam elencadas no PDM.

3.2.2. ORU – Corujeira

Tendo por base os objetivos definidos para o ano de 2021, foram desenvolvidas, no 1º trimestre, as seguintes atividades:

- i. Promoção, nos termos previstos no RJRU, da reabilitação dos edifícios que se apresentam em mau estado de conservação ou ruína nas ruas circundantes à Praça da Corujeira, dando continuidade aos levantamentos efetuados no decurso do ano de 2020.

- Mapeamentos do estado de conservação do edificado, operações urbanísticas dos edifícios em mau estado de conservação, edifícios cujos proprietários foram contactados desde 2020 até o ano corrente e produção de cartografia final e do estado de conservação dos edifícios e produção de cartografia final.

Consistiu na deslocação ao terreno para observação do edificado previamente delimitado na ARU de Corujeira. Com recurso à aplicação “Survey123” procedeu-se à inserção dos dados do levantamento dos edifícios, onde constam as características referentes à localização, à forma, à função e ao estado de conservação.

Os recursos disponíveis para o exercício desta função foram sendo adaptados conforme as necessidades sentidas no decorrer do trabalho, nomeadamente com a utilização do “Survey123”, para gerar de um modo automatizado a ficha de simulação do estado de conservação do edificado, entre outros.

Foram realizadas várias consultas ao sistema de Gestão de Operações Urbanísticas (GOU), com objetivo de saber da existência de processos urbanísticos em curso relativos aos edifícios em mau estado de conservação, referentes ao ano 2020 e 2021.

A recolha e análise dos processos para a área da Corujeira, foi registada na plataforma “Survey123”, permitindo o acompanhamento da sua evolução ao longo do tempo.



Foi ainda centralizada toda a informação relativa às parcelas, atualização dos proprietários e atribuição dos novos dos códigos de identificação das parcelas e dos quarteirões associados.

A elaboração dos requisitos de mapeamento caracteriza os elementos constantes no Arcgis Pro. Foi realizado um documento em que consta a caracterização de todos os elementos mapeados até essa data programada para a realização do trabalho.

Inicialmente foi necessário proceder à redelimitação e mapeamento das Zonas de acordo com as delimitações da caracterização e diagnóstico das Áreas de Reabilitação Urbana.



Figura 2: Eixos Estratégicos de Atividade

- Identificação dos proprietários através da Conservatória do Registo Predial, e envio de ofício, pela Porto Vivo, SRU, a informar do estado de conservação do seu imóvel e a sugerir uma reunião entre as partes; Identificação dos proprietários que não foram sujeitos a qualquer contacto, no ano de 2020, e verificação/validação sobre procedimento de contacto formal.

Compreendeu a identificação das parcelas cujos levantamentos do edificado em mau estado de conservação ou ruína, em 2020 e parte em 2021 e cuja identificação dos proprietários, era desconhecida. Neste sentido a área jurídica das Dinâmicas Territoriais, elencou junto dos órgãos competentes, a identificação os proprietários dos edifícios em causa.

- ii. Acompanhamento da execução de projetos estruturantes e intervenções no espaço público, bem como a respetiva programação, contribuindo para o cumprimento do PERU e permitindo monitorização e atualização da programação das ações.

- Atualização das fichas de levantamento dos edifícios e idealização e criação de uma plataforma digital de apoio à decisão, com a disponibilização da cartografia produzida.

No primeiro trimestre de 2021 foram efetuadas trezentos e oitenta e quatro levantamentos de estado de conservação de imóveis situados na ARU da Corujeira. Iniciou-se o trabalho por imóveis que ladeiam a Praça da Corujeira e por outros, em arruamentos contíguos localizados em quarteirões contíguos à Praça. Numa segunda fase, deu-se prioridade ao edificado próximo do quarteirão do Matadouro, o qual vai ser objeto de um processo de reabilitação/revitalização, prevendo-se por isso um impacto de dinamização em toda a sua envolvente urbana.

No caso dos bairros sociais optou-se por registar apenas como uma parcela pois o conjunto de edifícios que constitui o bairro é gerido por outra entidade municipal.

- Reuniões com os proprietários visando a indução da reabilitação dos edifícios, assim como uma apresentação dos apoios ao investimento/fiscais disponíveis.

A realização desta ação incidiu nos proprietários que tinham contacto associado. Foram contactados para marcação de reunião com o objetivo de “Induzir à Reabilitação”. A marcação de reuniões continuará a ser realizada há medida que tivermos uma resposta dos proprietários



aos ofícios enviados. O estado de Pandemia atual tem muita influência no resultado destes contactos.

Foi desenvolvida uma escala de prioridades em 4 níveis para priorizar a ordem dos contactos com o objetivo de marcar uma reunião de “Indução à Reabilitação”. Esta escala foi organizada da seguinte forma: 1º Nível - Tem projetos na CMP; 2º Nível - Reuniu ou tem interesse em reunir com a Porto Vivo; 3º Nível - Não respondeu às cartas enviadas; 4º Nível – Já foi contactado.

- Criação de fichas de simulação de usos para os imóveis a reabilitar, paralelamente com a determinação dos eventuais benefícios fiscais e financeiros.

No primeiro trimestre de 2021, foi planeado e definido um documento, denominado “Ficha de Simulação à Reabilitação/Construção do edificado”, para a ARU de Corujeira. Teve por base a obtenção de um suporte de apoio técnico, visando a uniformização de procedimentos nas reuniões com os proprietários.

Pretende-se efetuar uma simulação sobre o valor de investimento, simultaneamente sobre o valor da renda média, caso o proprietário pretenda aderir ao Programa “Porto com Sentido”, ou determina-se o capital a fundo perdido e o capital próprio, caso o requerente pretenda aderir ao Programa 1º Direito.

- iii. A classificação dos imóveis está dividida em cinco níveis, sendo que as percentagens dos edifícios evidência um razoável estado de conservação. Importa, porém, referir que a classificação de “Bom” tem por referência o estado de conservação física propriamente dito e não qualquer conceito de estética. Atualização do diagnóstico do estado de conservação do edificado na restante zona da corujeira, completando o seu levantamento, através da identificação dos imóveis em mau estado de conservação e ruína.

- Controle da programação das ações prioritárias previstas na ORU e da sua execução, com registo dos desvios



No primeiro trimestre foram realizadas reuniões com o Departamento da Ação Social da C.M.P, e com a empresa municipal Go Porto. Estas tiveram como objetivo determinar qual o ponto de situação das ações contidas no PERU de Corujeira.

- Realização de reuniões com as entidades coordenadoras de cada uma das respetivas ações.

Destaca-se a importância de estabelecer este tipo de controle, pois afirma a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora dos projetos estruturantes dentro das respetivas ARU's.

Algumas ações não se encontrarem de acordo com o cronograma previsto, pelo que, deverão ser realizadas novas reuniões no fim do 2º trimestre para ajustar o cronograma das respetivas ações.

- Definição um modelo de ata oficial para as reuniões. O quê, Quem, Quando, Porquê.

O processo de edição e impressão das atas das reuniões foi automatizado, permitindo que o seu preenchimento seja realizado no local da reunião e entregue diretamente ao proprietário.

iv. Acompanhamento das dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edificado, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas, permitindo aferir a sua evolução no tempo e a realização desta com a concretização progressiva das ações.

- Controle, registo e mapeamento, dos direitos de preferência comunicados, assim como os exercidos pela CMP e respetiva análise gráfica da variação dos direitos de preferência comunicados.

No primeiro trimestre, não se encontram disponíveis dados referentes ao mês de março, para concluir o estudo imobiliário. No entanto conclui-se que os direitos de preferência comunicados são menores relativamente ao número de imóveis transacionados.



- Estudo imobiliário mensal, referente à venda e arrendamento de imóveis na ARU, nomeadamente para a função de habitacional e não habitacional.

Relativamente ao estudo imobiliário do primeiro trimestre de 2021, para a ARU da Corujeira, encontra-se por concluir, pelo facto de ainda não existir valores para o mês de março, referente a fonte www.confidencialimobiliario.com.

v. Promoção da articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.

- Cruzamento das ações constantes no PERU com o PDM em fase de análise das propostas contidas em discussão pública.

O objetivo geral do presente trabalho foi o cruzamento das ações constantes no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), da Corujeira, com o PDM, em fase de análise das propostas contidas em discussão pública.

Quer nas ORU's da Corujeira quer em Campanhã-Estação, foram identificadas ações com a mesma similaridade, enquanto outros ou pela sua escala do projeto ou escala do território, as ações definidas não se encontravam elencadas no PDM.

3.3[E3] Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

3.3.1. Arrendamento de frações habitacionais da Sociedade

No período em análise foi dado o apoio na elaboração da proposta de Aumento do Capital Social da Porto Vivo, SRU, através de entrada em espécie de bens imóveis. Foi tido em consideração que o Acionista detém imóveis que, pela sua natureza, proximidade e escala, podem potenciar o desenvolvimento de projetos de arrendamento acessível, entre os quais alguns situados na ARU Campanhã-Estação, e que podem ser objeto de operações de reabilitação urbana. A integração destes imóveis vai permitir desenvolver esses projetos e operações de reabilitação urbana, otimizando-se as diversas abordagens de financiamento.

NA ✓
U



No 1º trimestre de 2021, foram também outorgados, os contratos de arrendamento respeitantes ao concurso de arrendamento a rendas acessíveis de dez habitações, propriedade da Porto Vivo, SRU, lançado a 26 de outubro de 2020. O processo de atribuição das mesmas na modalidade de concurso por sorteio, realizado a 11 de janeiro de 2021, culminou com a celebração dos dez contratos de arrendamento, atingindo-se uma taxa de 100 % na colocação destas habitações.

3.3.2. Programa “Porto com Sentido”

No que diz respeito ao Programa Municipal Porto com Sentido (PcS), este entra em 2021 no seu segundo ano de vigência, depois de, após o primeiro concurso destinado a proprietários, lançado em 2020, ter obtido um total de 69 candidaturas, 18 das quais correspondentes a Alojamentos Locais, por parte de 47 proprietários.

Concretizaram-se 45 contratos de arrendamento, muitos dos quais celebrados ainda durante o primeiro trimestre de 2021, representando uma oferta diversificada no que respeita à tipologia, de T0 a T3, à localização (em diversas freguesias da cidade), às suas características (integrando moradias e apartamentos, tanto novos, como remodelados ou usados), à área bruta privativa (ABP) do fogo (entre um mínimo de 17,5m² e um máximo de 240m², com uma média de ABP superior a 63m²) e, por consequência, diversificada nos valores de renda – entre os 249,94€ e os 760€ de renda mensal máxima (aplicando-se a esta um possível desconto de 30%, como decorre do estipulado nas Condições Gerais do Programa), dando, por conseguinte, potencial resposta às mais diversas necessidades habitacionais de agregados familiares ou pessoas individuais.

Por via desta diversidade de imóveis, conseguiu-se alcançar diferentes tipos de agregados habitacionais, satisfazendo diferentes necessidades.

Apenas um imóvel, dos 45 arrendados no âmbito do concurso lançado em 2020, não entrou nos concursos de subarrendamento lançados no primeiro trimestre de 2021, por terem sido detetadas infiltrações por via de acumulação de areias na cobertura, o que motivou a solicitação de reparações por parte da Porto Vivo, SRU, ao proprietário.

Neste sentido, no primeiro trimestre de 2021, foi concluído o primeiro concurso de



subarrendamento, lançado em 30 de novembro de 2020, correspondente a sete imóveis. O segundo concurso, integrou um total de 12 imóveis, e o terceiro concurso um total de 25 imóveis. Estes três concursos de subarrendamento contemplaram um total de 44 habitações.

Com a primeira alteração às Condições Gerais do Programa, aprovada em reunião do Executivo Municipal de 21 de dezembro de 2020 e em Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal de 28 de dezembro de 2020, foi preparada a segunda Consulta Pública para contratação de arrendamento dirigida a proprietários de imóveis na cidade, a qual teve início no dia 01 de março de 2021, e cujo Regulamento foi aprovado em Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, no dia 23 de fevereiro de 2021. Esta Consulta Pública decorre até dia 30 de novembro de 2021, com o objetivo de arrendar até ao limite de 500 imóveis, e possui um conjunto de novidades face ao concurso de 2020, desde logo:

- a) Possibilidade de arrendamento de fogos que careçam de pequenas obras, desde que as mesmas sejam realizadas no prazo máximo de um ano, disponibilizando-se o Município em adiantar até um ano de rendas para as executar, até um limite de 100 pedidos para este fim;
- b) Eliminação da diferenciação por freguesia e eliminação, também, da majoração para imóveis mobiliados, com fixação de novos valores máximos para as rendas, com um incremento significativo no que diz respeito a tipologias T2 e superiores relativamente ao anterior concurso;
- c) O vencimento antecipado de rendas, dependente da aceitação e disponibilidade orçamental do Município do Porto, passa a estar limitado ao número máximo de 150 pedidos;
- d) Possibilidade da Porto Vivo, SRU, vir a assegurar a manutenção ordinária dos imóveis e a gestão administrativa do condomínio, neste caso quando os edifícios são entregues na sua totalidade, desde que possuam, no máximo, até quatro pisos e oito frações;
- e) Definição das responsabilidades atribuídas às partes contratantes do arrendamento em matéria de conservação e manutenção, consoante se trate de frações unitariamente arrendadas no âmbito do Programa Porto com Sentido, de prédios inteiros com entrega de todas as frações ou nos casos de imóveis em propriedade total, de acordo com o Plano de Manutenção (que entrou em vigor com o lançamento da presente Consulta Pública,

aplicando-se a todos os fogos arrendados no âmbito do Programa), e sempre se mantendo as despesas com obras de reparação ordinárias e extraordinárias sob responsabilidade do proprietário/senhorio;

- f) Limitação ao arrendamento de imóveis, independentemente da sua tipologia, cujo somatório da área bruta privativa e área bruta dependente seja superior a 52m², conforme caderneta predial urbana, ou cuja área bruta seja superior a 52m².

Entre 01 e 31 de março de 2021, foram rececionadas e analisadas 49 candidaturas, das quais resulta que:

- a) sete foram removidas, por se tratar de testes realizados na plataforma, candidaturas duplicadas apresentadas pelo mesmo proprietário, ou por resultarem da vontade expressa do proprietário;
- b) três não apresentavam área bruta mínima, pelo que foram notificadas para apresentação de documentação complementar, resultando que uma foi excluída por não cumprir com esta exigência;
- c) sete mantiveram-se em análise por falta de documentação essencial ou por não estarem reunidas as condições essenciais à conclusão da sua análise;
- d) nove possuíam vistoria por agendar e sete foram, entretanto, notificadas do respetivo agendamento.

Das restantes 16 candidaturas que foram objeto de vistoria técnica e submetidas ao PVAI1, duas foram propostas para rejeição e as restantes 14 traduzem-se no primeiro conjunto de imóveis admitidos para adjudicação, cuja distribuição por tipologia e freguesia da cidade se apresenta de forma resumida na seguinte tabela, a qual inclui a identificação dos imóveis com licença para Alojamento Local:

Freguesias	N.º Candidaturas PVA11						
	Tipologia					Totais	AL
	T0	T1	T2	T3	T4		
Bonfim				1		1	
Campanhã	1					1	
Paranhos		1	4			5	
Ramalde			1			1	
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde						-	
UF Centro Histórico do Porto	2	1	2	1		6	2
UF Lordelo do Ouro e Massarelos						-	
Totais	3	2	8	3	-	14	2

Figura 2 - Primeiras candidaturas admitidas ao Programa Porto com Sentido, por Freguesia, e distribuição de Alojamentos Locais, em 31 de março de 2021

No sentido de fundamentar a análise das candidaturas apresentadas no âmbito do concurso de 2021, importa referir que foi constituída uma comissão que agrega, desde logo, a Coordenação do Programa PcS, a Direção da Área de Operações, as unidades orgânicas de Gestão e Rentabilização de Ativos e de Manutenção e Reabilitação do Edificado, sob coordenação da Administradora Executiva.

Esta comissão estabeleceu critérios orientadores no âmbito da apreciação dos imóveis em termos de valor de renda a considerar, e tomou como princípio fundamental buscar atingir uma diferença inferior em cerca de 20% entre o valor da renda por m² proposto nas candidaturas ao Programa PcS e o valor da mediana das rendas por m², indicador do mercado imobiliário fixado pelo INE, que é referenciado na fórmula de cálculo do valor de referência do preço de renda da habitação na Portaria n.º 179/2019, de 6 de junho. Adicionalmente, como princípio norteador, a comissão de avaliação estabeleceu, ainda, que esta avaliação terá em consideração a comparação, caso a caso, com o histórico de contratos de arrendamento já celebrados, conjugada com a procura da classe média que se afere por via das candidaturas recebidas nos concursos de subarrendamento já lançados. Com esta objetivação de critérios se procurou dar maior robustez e rigor à análise das candidaturas admitidas, bem como uma maior concretização dos objetivos fundamentais do regime de arrendamento acessível.

Ainda durante o primeiro trimestre foi preparada uma consulta prévia que tem como objetivo a contratação da prestação de serviços de mediação imobiliária de contratos de arrendamento



e/ou subarrendamento, a qual permitirá alavancar a Consulta Pública para Arrendamento de 2021 em termos de cumprimento dos seus objetivos.

Prevê-se que a mesma seja lançada no início do segundo trimestre, permitindo a mediação de agentes imobiliários nas candidaturas até ser completada a quota de 200 imóveis, prevista para esta Consulta Pública para Arrendamento.

Também com previsão de lançamento no início do segundo trimestre está uma nova Consulta Pública para celebração de contratos promessa com proprietários, investidores e promotores imobiliários, cujo programa de concurso foi desenvolvido durante o primeiro trimestre e encontra-se a ser ultimado.

Este concurso tem por objeto a celebração de contratos promessa de arrendamento habitacional, por parte do Município do Porto, até um máximo de 200 imóveis destinados a habitação, localizados em áreas de reabilitação urbana, os quais serão, após a conclusão das respetivas obras de reabilitação ou edificação, num período máximo de 3 anos, convertidos em contratos de arrendamento das frações que integrem o imóvel.

Relativamente à plataforma eletrónica dedicada ao Programa, esta sofreu melhorias ao longo de todo o primeiro trimestre de 2021 no sentido de dar melhor resposta aos concursos de subarrendamento que foram sendo lançados, e foi também adaptada para as novas condições da Consulta Pública destinada aos proprietários. De referir que a plataforma beneficiou de uma reformulação em termos de design e de conteúdos, incluindo um novo resumo do Programa Municipal, tornando a informação a disponibilizar ao candidato mais acessível, sistematizada e apelativa, seja aquele um proprietário (para contrato de arrendamento com o Município do Porto) ou um potencial inquilino (para contrato de subarrendamento com a Porto Vivo, SRU).

Importa realçar que foram revistos e completados os procedimentos, em modo de fluxograma e instrução de trabalho, em articulação com a instrução de trabalho do Município do Porto, assegurando desta forma a célere e fluida apreciação dos diferentes procedimentos de adjudicação e de gestão dos processos no âmbito dos concursos para arrendamento e para subarrendamento.



3.3.3. Reabilitação do Parque Habitacional do Município

Neste período foi dado apoio na preparação do 2º Aditamento ao Contrato Programa, assinado em 26 de março, que prevê a transferência para a Porto Vivo, SRU, da gestão de imóveis de que o Município é proprietário, afetos ao arrendamento acessível, de forma a reforçar a oferta de habitação a preços comportáveis para o rendimento de um agregado familiar médio no âmbito da atual condição de mercado imobiliário. Os imóveis serão transferidos à medida que estejam reabilitados, análise que se encontra em curso.

3.4 [E4] Projeto "Ilhas" da Cidade

A atividade do primeiro trimestre decorreu em grande parte conforme as diretrizes previstas no plano de contingência, sendo necessário ultrapassar três entraves adicionais: (1) o atraso na contratação da equipa, bem como o seu redimensionamento, por causas imputáveis à pandemia, (2) o confinamento, inesperado, que iniciou duas semanas após a incorporação de parte da equipa (5 dos 7 elementos previstos) e (3) as restrições à articulação com as entidades parceiras, com fortes constrangimentos devido a situação epidemiológica.

Neste contexto adverso, foram realizadas reprogramações e alterações pontuais, que permitiram avançar em várias frentes, sendo cada vez mais evidente a impossibilidade prática de cumprir os objetivos previstos, pelos sucessivos atrasos e conseqüente acumular, num curto espaço de tempo, de tarefas interdependentes. Por este motivo, foi solicitada uma prorrogação pelo período de um ano, por forma a cumprir o plano de contingência aprovado em Conselho de Administração.

De maneira sumária, o trabalho desenvolvido foi o seguinte:

1. Plano estratégico
 - a. Sistematização e transmissão de princípios, ferramentas e entraves: foram compiladas as ferramentas existentes, incluindo os apoios excecionais COVID-19. Não foi possível a análise dos constrangimentos à implementação das ferramentas,

que só pode ser realizada com os parceiros, bem como a distribuição dos apoios existentes entre o público-alvo do programa.

- b. Criação de procedimentos: foi possível criar uma dinâmica interna de trabalho da equipa, designadamente a nível de criação de materiais para recolha, tratamento e partilha de dados. Não se reuniram as condições para a contratação de uma das técnicas previstas, bem como a articulação da equipa com as entidades parceiras.
 - c. Obtenção de informação sócio espacial: foi possível avançar com o levantamento no terreno, com as limitações e restrições lógicas do atual confinamento. Não se conseguiu aprofundar nos problemas específicos dos residentes por impossibilidade de articular com as entidades parceiras.
 - d. Observatório das ilhas: foi possível avançar com o tratamento e sistematização de alguns dados levantados no terreno físico. Não foi possível avançar na frente do trabalho no terreno institucional, por impossibilidade de articular com os parceiros.
2. Plano de monitorização:
- a. Constituição da Comissão de Acompanhamento: não foi possível avançar nesta frente. Foi solicitada uma reunião formal ao IHRU, prévia à constituição da Comissão de Acompanhamento, para poder avançar na definição dos casos piloto. Começaram a ser exploradas soluções alternativas a partir da articulação com a DMCS.
3. Plano operacional:
- a. Trabalho sobre os núcleos territoriais experimentais: foi possível avançar na concretização de princípios de intervenção para o masterplan da Lomba, viabilizando parcialmente a realização dos programas base. A articulação com os parceiros é necessária para poder avançar na instrução de candidaturas e para poder desenvolver os modelos de intervenção integrados.
 - b. Gabinete do Primeiro Direito: não foi possível avançar nesta frente devido à impossibilidade de articular com os parceiros, imprescindível para definir um

regulamento e criar os canais institucionais que permitam prestar um serviço útil aos beneficiários.

3.5 Atividades não incluídas nos Eixos Estratégicos

3.5.1 Parcela 14 do Quarteirão de Carlos Alberto

Esta operação, localizada próximo ao Teatro de Carlos Alberto, na confluência da Rua de Sá Noronha com a Rua das Oliveiras, abrange a reabilitação de um prédio com a área total aproximada de 200 m², da qual resultará a disponibilização de três frações habitacionais de tipologia T0, que integrarão o programa municipal de arrendamento acessível. O projeto prevê igualmente a constituição de uma fração comercial no rés-do-chão.

Adjudicada a empreitada em dezembro de 2020, até o final do trimestre foram rececionados dois autos de mediação.

3.5.2 Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto

Tendo sido realizada a escritura de aquisição no final de 2020, neste 1º trimestre foi realizado um estudo e auscultação do mercado com vista a definir o modelo de reabilitação, tendo-se optado por um modelo de empreitada, ficando a totalidade das frações a reabilitar na posse da Porto Vivo, SRU, (quatro habitacionais e uma comercial). Assim foi iniciado o processo de revisão dos projetos.

3.5.3 Quarteirão de D. João I

Deu-se continuidade à monitorização do cumprimento das cláusulas contratuais do Contrato de Reabilitação Urbana, designadamente, o acompanhamento dos trabalhos relacionados com as fundações e estrutura das caves.

4. Indicadores de Avaliação de Atividade

Os indicadores de avaliação da atividade apresentados seguem o definido nos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, e avaliam a atividade da Sociedade do seguinte modo:

Eixo do Plano	Ponderação	Indicador Ponderação	
		I_j	por indicador P_k
E1	30	I_1	10
		I_2	10
		I_3	10
E2		I_4	15
		I_5	15
E3		I_6	15
		I_7	10
E4		I_8	10
		I_9	5
	30		100

A avaliação da performance está relacionada com a concretização destes indicadores, de acordo com o seguinte:

$$P = \sum_{j=1}^9 P_k I_j$$

$P \geq 80$	Excelente
$60 \leq P < 80$	Bom
$50 \leq P < 60$	Razoável
$P < 50$	Insuficiente

O presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvido ao longo do 1º trimestre, destacando-se, no entanto, que os objetivos são anuais, pelo que os desvios apresentados são meramente indicativos.

Tabela 1: Indicadores de Avaliação de Atividade (1.º Trimestre)

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Fatores	Cumprimento do Indicador Trimestral	Cumprimento do Indicador Anual	
E1 - ORU Centro Histórico	Monitorização da ORU do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luíz I e Mosteiro da Serra do Pilar".	Elaboração do relatório de monitorização da ORU do Centro Histórico do Porto.	Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da operação de reabilitação urbana, o investimento público e privado.	(A) Recolha de 20 indicadores.	70,50%	24,30%	
				(B) Atualização de 80% da cartografia e tabelas de monitorização.			
			A atualização da cartografia e tabelas de monitorização.	(C) Elaboração do relatório de monitorização da ORU.			
	Unidade de Intervenção de Santa Clara.	Iniciar o processo de reabilitação da UI de Santa Clara.	Coordenar execução das várias ações propostas.	Assegurar um grau de cumprimento das ações superior a 80%.	(A)	0,00%	0,00%
			Coordenar e promover o acompanhamento das várias entidades a atuar no local.				
			Promover a reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos.	(B) Realizar 10 acordos de reabilitação com os proprietários.			
			Promover protocolos de reabilitação a baixo custo com diferentes entidades.	(C) Realização de 3 protocolos.			
			Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública.	(D) Realização de uma sessão de apresentação da UI.			
			Execução das expropriações necessárias.	(E) Acompanhamento dos 5 processos de expropriação.			
			Elaboração de projetos de arquitetura e urbanismo em conjunto com a CMP.	(F) Acompanhamento do projeto de especialidades para o Jardim, Vela das Indulgências e vias públicas.			
			Elaboração de projetos de arquitetura do emparcelamento proposto para as H08 e H09 sitas na Av. Vímara Peres.	(G) Realização de 60% do projeto de arquitetura para o emparcelamento das parcelas H08 e H09 da Av. Vímara Peres.			
	Promover e acompanhar a criação da associação local.	(H) Realização de 4 reuniões com proprietários, moradores, entidades externas.					
	Conclusão do projeto Morro da Sé	Concluir o programa de reabilitação urbana do Morro da Sé	Início da obra da operação D.	(A) Execução de 50% da obra.	32,00%	8,00%	
			Celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes	(B) Execução e acompanhamento do processo de reabilitação.			
			Lançamento do procedimento para celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um empreendimento turístico	(C) Lançamento do procedimento para celebração do contrato.			

Nota: Estando em utilização o Plano de Gestão do Centro Histórico, entendeu-se suspender os trabalhos para delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara para posterior avaliação face às conclusões do referido instrumento.

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Fatores	Cumprimento do indicador trimestral	Cumprimento do indicador anual
E2	ORU de Campanhã Estação	Desenhecar os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU.	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína nas zonas da Lomba, Vera Cruz, Mira e rua de Pinto Bessa.	(A) Induzir a reabilitação de 59 imóveis	92%	57%
			Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público	(B) Relatório trimestral de monitorização		
			Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edifício identificando os edifícios em mau estado de conservação e ruína nas zonas de Godim e Estação	(C) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona de Godim		
				(D) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona da Estação		
			Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edifício, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.	(E) Análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado		
			Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.	(F) Reuniões com técnicos da DMU		
	Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução da sua execução.	(G) Realizar um plano de comunicação e 3 sessões públicas				
	ORU da Corujeira	Desenhecar os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU.	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína nas ruas circundantes à Praça da Corujeira	(A) Induzir a reabilitação de 14 imóveis	79%	37%
			Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público	(B) Relatório trimestral de monitorização		
			Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edifício identificando os edifícios em mau estado de conservação e ruína na restante zona da Corujeira	(C) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona da Corujeira		
			Acompanhar as dinâmicas locais no que concerne à transmissão de imóveis e ao processo de reabilitação do edifício, através da monitorização das comunicações para efeitos de exercício de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas.	(D) Análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado		
			Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.	(E) Reuniões técnicas DMU		
Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução da sua execução.			(F) Realizar um plano de comunicação e 3 sessões públicas			

U



Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Fatores	Cumprimento do indicador trimestral	Cumprimento do indicador anual
E3 - Habitação para Rendas Acessíveis	Arrendamento acessível	Aumentar a oferta de habitações em arrendamento acessível	Dar e manter em arrendamento as habitações de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob a sua gestão	(A) Afetar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis	120,50%	25,00%
			Reabilitar edifícios do parque habitacional municipal cuja propriedade venha a ser transferida para a Sociedade e se destinem a este tipo de arrendamento	(B) Iniciar o processo de reabilitação de 30% dos edifícios para posterior colocação em arrendamento acessível, desde que estes sejam colocados na esfera da PV no primeiro semestre do ano		
			Promover o Programa "Porto com Sentido"	(A) Proceder à abertura do concurso de 2021 para 500 fogos	8,33%	2,08%
				(B) Promover concursos para subarrendamento		

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividades	Fatores	Cumprimento do Indicador Trimestral	Cumprimento do indicador Anual
E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade	Ilhas do Porto	Concretizar a candidatura através de uma metodologia que permita, em simultâneo, ensaiar modelos de cooperação institucional que visem aumentar o bem-estar das populações envolvidas e definir as orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação	Execução do denominado "Programa Estratégico "As Ilhas do Porto": Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das "Ilhas" do Porto"	Realização de uma proposta de estratégia para as ilhas com definição das orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, em articulação com o Programa estratégico "as ilhas do Porto", estratégias específicas para a regeneração habitacional das "Ilhas" do Porto"	0,00%	0,00%
				Constituição do Observatório		
				(A) Execução de projeto(s) em parcerias institucionais envolvendo a participação de 10 entidades	89,00%	31,00%
				(B) Desenvolvimento de programas base para os 4 núcleos definidos		
				(C) Desenvolvimento de 2 projetos piloto		

Tal como resumido na tabela seguinte, podemos concluir face ao resultado do trimestre de 59,26% que a atividade desenvolvida foi suficiente, tendo em conta os critérios de avaliação definidos.

Tabela 2: Resumo Indicadores de Avaliação de Atividade (1.º Trimestre)

Eixo do Plano	Ponderação	Indicador	Ponderação		
		I_j	por indicador	% Indicador	
			P_k	Trimestral	Anual
E1 - ORU Centro Histórico	30	I_1	10	7,05	2,43
		I_2	10	0,00	0,00
		I_3	10	3,20	0,80
E2 - ORU's Campanhã-Estação e Corujeira	30	I_4	15	13,80	8,55
		I_5	15	11,85	5,55
E3 - Habitação para Rendas Acessíveis	25	I_6	15	18,08	3,75
		I_7	10	0,83	0,21
E4 - Projeto "Ilhas" da Cidade	15	I_8	10	0,00	0,00
		I_9	5	4,45	1,55
	100		100	59,26	22,84

5. Síntese do Património da Sociedade

A 31 de março de 2021, 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 sitos na Rua das Flores, na Rua Comércio do Porto e na Rua de Miragaia.

Deste modo, o presente capítulo pretende apresentar o atual estado do património, destacando-se, no entanto, que os números apresentados de seguida 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.

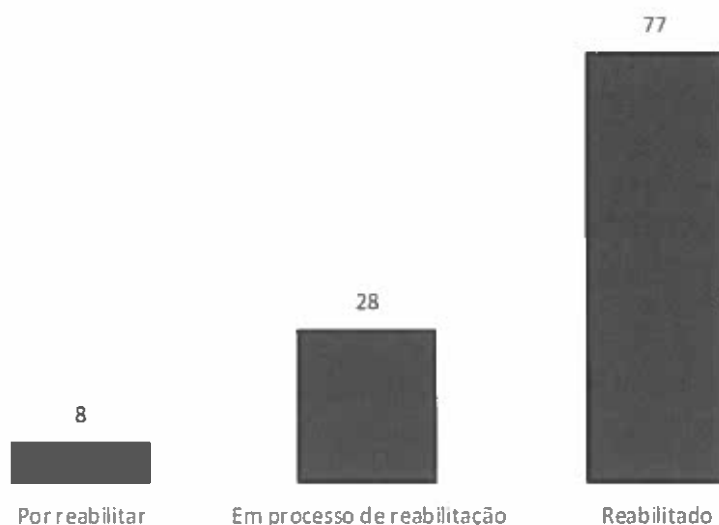


Gráfico 1: Estado do Património da Sociedade

a. 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 Turístico¹.

Tal como mencionado no ponto 3.5.2, a aquisição da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto verificou-se apenas no final de 2020, pelo que no trimestre em análise foi realizado um estudo e auscultação do mercado com vista a definir o modelo de reabilitação.

¹ 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. Decorrido o prazo de recurso, manteve-se a decisão em instância superior, a Sociedade terá de proceder à entrega das referidas parcelas àquelas, pelo que as mesmas deixarão de poder ser incluídas naquele empreendimento.

b. Património em Processo de Reabilitação

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

- i. A empreitada da operação D encontra-se em curso, tendo sido consignado o início dos trabalhos em 4 de dezembro de 2020. Decorrem os trabalhos de construção das estruturas de madeira e de betão armado. Foram elaborados quatro autos de medição, encontrando-se executados aproximadamente 8% dos trabalhos. A operação D, contempla a execução de três projetos distintos, abrangendo um total de cinco edifícios, contemplando 14 frações habitacionais e quatro frações comerciais.
- ii. Do prédio correspondente à parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, resultará a disponibilização de três frações habitacionais de tipologia T0, que integrarão o programa municipal de arrendamento acessível. O projeto prevê igualmente a constituição de uma fração comercial no rés-do-chão. Adjudicada a empreitada em dezembro de 2020, até o final do trimestre foram rececionados dois autos de mediação.
- iii. Dos 22 prédios que foram adquiridos com vista à criação da Residência de Estudantes no Morro da Sé, com o lançamento do concurso que visasse a celebração do respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, apesar de o mesmo ter ficado deserto (sendo reflexo das implicações da pandemia na economia e na quebra da disponibilidade dos promotores em investir) e de atualmente se encontrar em análise a revisão das condições do mesmo.

c. 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.



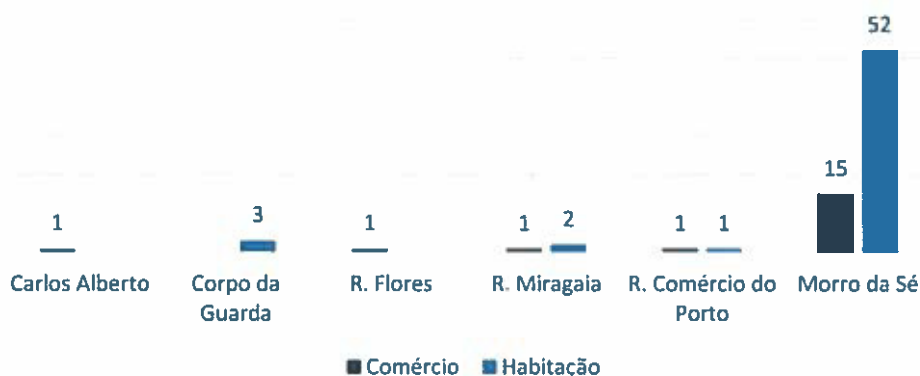


Gráfico 2: Frações Reabilitadas por UI / Prédio

i. Frações Arrendadas

A 31 de março de 2021 a Porto Vivo, SRU detinha 70 frações arrendadas², das quais 62 resultam do processo de reabilitação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo as restantes correspondentes a duas frações comerciais sitas na Rua das Flores e na Rua Comércio do Porto e uma fração habitacional na Rua de Miragaia.

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 comerciais 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 quatro critérios distintos, de acordo com o regime aplicável.
 - a. 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

² De notar que 3 dos contratos celebrados têm início em 01 de abril, não obstante o contrato ter sido assinado durante o mês de março.

AA ✓
4

- de renda, aquelas que eram suportadas antes da intervenção, atualizadas apenas pelos coeficientes anuais definidos por lei;
- b. 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. Atualmente a renda é revista e atualizada, se necessário;
 - c. Para a fixação da renda praticada no âmbito dos concursos anteriores a 2020, 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;
 - d. No concurso iniciado em janeiro de 2020, o montante da renda das habitações foi estipulado tendo por referência o menor dos valores máximos resultantes da aplicação dos regimes de arrendamento acessível e o da renda condicionada, nos termos da respetiva legislação em vigor. No concurso em preparação, lançado em outubro de 2020, manteve-se o critério do anterior concurso, introduzindo-se um critério de valor máximo da renda, de acordo com aquele que foi definido no Programa Porto com Sentido, no que concerne à tipologia e localização.
- iii. O critério identificado na alínea d) do ponto ii. foi igualmente utilizado para fixação da renda aplicável à fração habitacional sita na Rua de Miragaia.

ii. Frações para Arrendamento

No final do período de referência deste relatório a Sociedade tinha seis frações disponíveis para arrendamento, uma habitacional e cinco frações comerciais.





iii. 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, a qual se prevê concretizar no presente ano.

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 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 CMP, 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.

Assim, tal como aconteceu entre 19 de março e o dia 30 de junho de 2020, foi autorizada a suspensão do pagamento de rendas comerciais relativas a doze estabelecimentos arrendados e destinados a comércio/serviços.

À semelhança do procedimento adotado pela CMP, a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A., deliberou apoiar os seus arrendatários não habitacionais, cuja atividade esteja direta ou indiretamente relacionada com o setor do turismo. Tal como aconteceu entre 19 de março e 30 de junho de 2020, o apoio consistiu na redução em 50% do valor da renda e

✓ M
U

vigourou entre 1 de outubro de 2020 e 31 de março de 2021.

7. Atividades desenvolvidas por outras Unidades Orgânicas

7.1 Unidade Orgânica de Comunicação Empresarial

No enquadramento da atividade da unidade, no período que correspondente ao primeiro trimestre de 2021, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

No âmbito do eixo do Centro Histórico, foi dado o apoio na realização, publicação, monitorização, design e na interpretação e redação dos resultados do Inquérito à Comunidade sobre o CHP (na esfera da elaboração do Plano de Gestão e Sustentabilidade do CHP), bem como foi feita a redação de documentos alusivos aos resultados apurados. Foi também dado apoio na preparação, organização e realização no Webinar – “Gostaria que estivesse aqui... a pensar no Centro Histórico do Porto”, no vídeo alusivo à Semana Sítios Urbanos Património Mundial, e na visita virtual ao CHP a 360, na Exposição “Janelas do meu bairro”, bem como feita a respetiva divulgação e dinamização dos eventos e atividades e a sua articulação com os distintos departamentos da CMP.

Esta unidade procedeu ainda à reportagem fotográfica das instalações da Porto Vivo, SRU, e sua envolvência, e colaborou na redação dos textos que integram o livro “Gostaria que estivesse aqui”, na exposição “Interweaving” e na proposta da temática e atividades no domínio da realização da “Semana dos Sítios Urbanos Património Mundial” (projeto AtlaS-WH).

No que diz respeito ao Arrendamento Acessível, foi feito o acompanhamento dos candidatos (atendimento presencial e via email no esclarecimento de dúvidas e acompanhamento dos candidatos nas visitas aos apartamentos), foi realizada a reportagem fotográfica e organização das tours virtuais para divulgação dos imóveis em concurso, a divulgação nos media bem como o estabelecimento de uma rede de parceiros e desenvolvimento de estratégias de divulgação. Na sequência do sorteio efetuado, foram desenvolvidos todos os trabalhos de acompanhamento e divulgação do mesmo, bem como dos respetivos resultados. Ainda na esfera do arrendamento acessível foi realizado uma monitorização à plataforma de candidatura.





Por último, importa referenciar a produção de notícias no âmbito genérico da reabilitação urbana, contemplando as diferentes atividades da Porto Vivo, SRU, que foram publicadas e divulgadas, bem como a produção de apresentação de projetos no domínio das diferentes unidades orgânicas da empresa, tendo sempre como principal objetivo a comunicação, divulgação e captação de investimento para os distintos projetos integrados nas áreas de atuação das atividades desenvolvidas.

7.2 Unidade Orgânica de Recurso Humanos

É uma unidade de suporte que tem como função otimizar a organização ao nível dos recursos humanos e recursos estruturais disponíveis, em função do road map indicado pela Administração.

Para o efeito, a Unidade de Recursos Humanos tem de compreender o que as outras Unidades Orgânicas fazem, identificando quais as suas competências (áreas de responsabilidade), as tarefas desenvolvidas em cada Unidade Orgânica, quais os recursos afetos a cada tarefa e por conseguinte avaliar quais as necessidades de ajuste na equação recursos vs road map (estratégia).

Atendendo a que esta unidade apenas ganhou forma e conteúdo a 1 de fevereiro de 2021, apenas foram desenvolvidas até ao final do trimestre as seguintes atividades:

- Formação do portal de assiduidade a todos os trabalhadores;
- Formação da plataforma Filedoc e posterior criação de fluxos de trabalho;
- Processo de recrutamento e seleção para a UO Financeira;
- Reuniões internas com os coordenadores das restantes Unidade Orgânicas para conhecimento das respetivas áreas de atuação;
- Estudo do dossier de Segurança e Saúde no Trabalho e atualização dos processos de cadastro individual dos trabalhadores (de acordo com o RGPD);
- Elaboração de proposta de intervenção na reorganização do espaço físico com vista a otimizar a proximidade na UO.



III – RELATÓRIO DE CONTAS

M. W.
ψ

1. Sumário

Neste capítulo é apresentada uma comparação e explicação da situação financeira e económica da Sociedade a 31 de março de 2021 face ao verificado no final de 2020³ e ao registado no período homólogo⁴, efetuando-se, adicionalmente, a avaliação do nível de execução orçamental, tendo em consideração o aprovado em sede da 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 0,16M€• Aumento das Outras Contas a Receber em 0,39M€• Aumento do passivo em 0,36M€	<ul style="list-style-type: none">• Acréscimo dos rendimentos em 0,82M€• Diminuição dos gastos em 0,26M€• Apresentação de um resultado positivo de 0,33M€	<ul style="list-style-type: none">• Execução de 11,6% das receitas previstas• Execução de 9,9% das despesas orçamentadas• Apresentação de um saldo orçamental positivo de 0,16M€

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

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

- O recebimento de 1M€ do Município do Porto no âmbito Memorando de Entendimento celebrado;
- O registo como rendimento de 1/4 da comparticipação financeira a receber do IHRU, nos termos do referido Memorando de Entendimento;
- O registo como rendimento de 1/4 do subsídio à exploração estipulado no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,21M€, dos quais 0,13 como entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira (de acordo

³ Em termos patrimoniais.

⁴ No que respeita aos resultados apurados.

⁵ Revisão orçamental aprovada em Assembleia Geral a 28 de janeiro de 2021, tendo em consideração a necessidade de adaptação do orçamento às expectativas da Sociedade à data.





com o 2.º aditamento ao Contrato-Programa), e os restantes 0,08M€ enquanto entidade gestora do projeto “Porto com Sentido”;

- Os encargos suportados no âmbito da participação da Sociedade na exposição MIPIM (adiada para setembro de 2021), enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, no total de 0,12M€.

Ao nível das despesas realizadas, verifica-se também uma reduzida execução, justificada principalmente pelo facto das vistorias previstas para os imóveis PcS terem sido feitas por técnicos internos da sociedade, contrariamente ao previsto em sede de orçamento, bem como pelo facto de ainda não se ter iniciado a empreitada da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto.

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 trimestre de 2021 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU registava, relativamente ao final do ano de 2020, uma variação positiva de 0,68M€, devida, sobretudo, ao resultado positivo obtido, tendo em consideração o reconhecimento como rendimento do valor de 0,5M€, correspondente a 1/4 do valor global estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o Município do Porto e o IHRU, bem como pelo reconhecimento do rendimento no valor de 0,21M€ referente a 1/4 do subsídio estipulado em sede do CPMP. .

Tabela 3: Balanço Sintético

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Ativo	16 742 537,12	16 058 011,53	684 525,59	4,26%
Património Líquido	5 121 595,93	4 793 138,04	328 457,89	6,85%
Passivo	11 620 941,19	11 264 873,49	356 067,70	3,16%
Património Líquido e Passivo	16 742 537,12	16 058 011,53	684 525,59	4,26%

unidade: euros

2.1. Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 4, o Ativo da Sociedade contabiliza, no final do período em análise, um total de 16,74M€, correspondente a uma variação positiva de 4,26% face ao verificado no final de 2020.

Conforme é perceptível, o mesmo é composto pelo Ativo Não Corrente, onde 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”. De seguida efetua-se a caracterização destes dois grupos.



Tabela 4: Ativo

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	6 667 669,33	6 690 551,61	-22 882,28	-0,34%
Ativo Corrente	10 074 867,79	9 367 459,92	707 407,87	7,55%
Total	16 742 537,12	16 058 011,53	684 525,59	4,26%

unidade: euros

2.1.1. Ativo Não Corrente

O Ativo Não Corrente ascende a 6,67M€ e apresenta uma redução absoluta de 0,02M€ face ao registado no final do ano de 2020. Esta variação traduz o valor das depreciações e amortizações contabilizadas no período em análise.

Tabela 5: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	12 118,25	13 049,92	-931,67	-7,14%
Equipamento Básico	-	-	-	-
Equipamento Administrativo	12 118,25	13 049,92	-931,67	-7,14%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	-	-	-
Propriedades de Investimento	6 438 015,29	6 459 684,63	-21 669,34	-0,34%
Fração A - Rua das Flores	609 777,17	609 796,18	-19,01	0,00%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	514 240,97	516 367,05	-2 126,08	-0,41%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	228 684,65	229 629,64	-944,99	-0,41%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	168 536,39	169 229,01	-692,62	-0,41%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 916 776,11	4 934 662,75	-17 886,64	-0,36%
Operação A	471 607,66	471 607,66	-	-
Operação B	390 097,04	391 713,54	-1 616,50	-0,41%
Operação C	667 994,03	670 546,87	-2 552,84	-0,38%
Operação E1	635 081,39	637 750,79	-2 669,40	-0,42%
Operação E2	586 592,29	588 951,04	-2 358,75	-0,40%
Operação F	225 498,21	226 430,02	-931,81	-0,41%
Operação G	975 313,18	979 217,68	-3 904,50	-0,40%
Operação H	964 592,31	968 445,15	-3 852,84	-0,40%
Ativos Intangíveis	69 669,42	70 244,07	-574,65	-0,82%
Outros Ativos Financeiros	766,37	472,99	293,38	62,03%
Outras Contas a Receber	147 100,00	147 100,00	-	0,00%
Total	6 667 669,33	6 690 551,61	-22 882,28	-0,34%

unidade: euros

Não obstante todas as rubricas apresentarem uma redução do valor, existiu no período em análise uma aquisição de um software informático a integrar no Primavera ERP, nomeadamente o módulo de controlo financeiro de Projetos que permite complementar o atual modelo de

controlo orçamental preconizado no normativo SNC-AP, efetuando o controlo e gestão do orçamento de projetos internos e projetos cofinanciados numa perspetiva plurianual e não diretamente alinhada com o exercício fiscal.

2.1.2. Ativo Corrente

O aumento de cerca de 0,71M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto na Tabela 6, é devido, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos:

- i. Aumento da rubrica de “Inventários”, tendo em consideração a afetação dos gastos de reabilitação da parcela a 14 do Quarteirão Carlos Alberto e da reabilitação dos imóveis que constituem a operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, conforme referido no ponto 2.1.2.1.;
- ii. Aumento da rubrica de “Outras Contas a Receber”, dada a obrigação do IHRU estipulada no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, de acordo o exposto no ponto 2.1.2.2.;
- iii. Acréscimo das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração a transferência efetuada pelo Município do Porto, conforme apresentado no ponto 2.1.2.4..

Tabela 6: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Inventários	3 722 687,22	3 613 243,55	109 443,67	3,03%
Clientes, Contribuintes e Utentes	50 611,52	11 628,80	38 982,72	335,23%
Estado e Outros Entes Públicos	6 962,50	17 452,54	-10 490,04	-60,11%
Acionistas	25 473,83	-	25 473,83	-
Outras Contas a Receber	387 536,07	2 465,57	385 070,50	15617,91%
Diferimentos	153 926,96	158 479,93	-4 552,97	-2,87%
Caixa e Depósitos Bancários	5 727 669,69	5 564 189,53	163 480,16	2,94%
Total	10 074 867,79	9 367 459,92	707 407,87	7,55%

unidade: euros

Nos pontos seguintes, apresenta-se o detalhe das rubricas acima referidas 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 “Acionistas”, representam, principal e respetivamente, rendas a receber de arrendatários e montantes a liquidar pelo Município do Porto no âmbito da prestação de serviços do projeto AtlaS-WH, as retenções na fonte sobre os rendimentos prediais obtidos e o valor a receber do Município do Porto relativo ao duodécimo do mês de março do subsídio à exploração estabelecido no Contrato Programa enquanto entidade gestora do PcS.

2.1.2.1. Inventários

No final do primeiro trimestre de 2021, a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,72M€, verificando-se um acréscimo de 0,11M€ face ao registado no final de 2020, tendo em consideração principalmente:

- O acréscimo no valor de 19.269,24€ dos prédios pertencentes ao Quarteirão da Banharia, afetos à criação de uma Residência de Estudantes, mais concretamente na parcela 42, derivado as obras coercivas efetuadas pelo Município do Porto;
- As obras de reabilitação dos prédios que constituem a operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescidas dos gastos de coordenação e segurança na obra e trabalhos especializados da empresa CMPEAE - Empresa Aguas e Energia Município do Porto (ligação às redes publicas de água e trabalhos de fiscalização), no montante de cerca de 77.000€;
- As obras de reabilitação da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto, acrescidas também dos gastos de coordenação e segurança na obra e trabalhos especializados da empresa CMPEAE - Empresa Águas e Energia Município do Porto (ligação às redes publicas de água e trabalhos de fiscalização), no valor aproximado de 12.800€.

Tabela 7: Inventários

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Quartelão Carlos Alberto	581 495,90	568 670,90	12 825,00	2,26%
Empreendimento Pátio Luso	520 088,38	520 088,38	-	-
Parcela 14	61 407,52	48 582,52	12 825,00	26,40%
Morro da Sé	3 067 594,50	2 970 975,83	96 618,67	3,25%
Residência de Estudantes	1 976 498,13	1 957 506,39	18 991,74	0,97%
Unidade de Alojamento Turístico	391 064,29	391 077,71	-13,42	0,00%
Programa de Realojamento Definitivo	700 032,08	622 391,73	77 640,35	12,47%
Operação D	700 032,08	622 391,73	77 640,35	12,47%
Total	3 722 687,22	3 613 243,55	109 443,67	3,03%

unidade: euros

2.1.2.2. Outras Contas a Receber

Encontra-se registado nesta rubrica, cujo saldo é de 0,39M€, o valor de 0,25M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a 1/4 da transferência corrente no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto,

Está também registado nesta rubrica o valor de 0,14M€ referente ao valor a receber do Município do Porto, conforme estipulado no 2º Aditamento ao Contrato Programa celebrado a 26 de março de 2021, no âmbito do exercício das competências enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã - Estação e da Corujeira.

2.1.2.3. Diferimentos

Apesar de não se ter verificado uma alteração muito significativa face ao final do ano de 2020, importa realçar que para o total de 0,15M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos⁶ contribui, principalmente, o valor 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 setembro de 2021.

⁶ Na medida em que traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos aquando o apuramento do resultado de 2021.

2.1.2.4. Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,7M€, inclui a verba de cerca de 1,98M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/BEI recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé. Esta rubrica encontra-se diminuída face ao verificado no final do exercício de 2020, tendo em consideração as despesas suportadas com as parcelas afetas à operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Por outro lado, assiste-se a um acréscimo da recuperação do investimento nesta área, tendo em consideração o recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

Tabela 8: Caixa e Depósitos Bancários⁷

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 212 353,73	3 034 778,66	177 575,07	5,85%
Fundos Alheios	17 003,60	16 294,67	708,93	4,35%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	1 976 835,02	2 003 206,88	-26 371,86	-1,32%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	521 477,34	509 909,32	11 568,02	2,27%
Total	5 727 669,69	5 564 189,53	163 480,16	2,94%

unidade: euros

No que respeita ao total dos fundos próprios, verifica-se um acréscimo de 0,18M€, tendo em consideração o recebimento de 1M€ por parte do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, bem como dos duodécimos dos meses de janeiro e fevereiro do Programa Porto com Sentido (cerca de 0,05€).

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.

MA ✓
4

2.2. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,62M€, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado no final do ano de 2020, explicado, principalmente, pela especialização de 3/4 da transferência efetuada pelo Município do Porto e estipulada em Memorando de Entendimento, na medida em que, de acordo com a normas contabilísticas, apenas deverá ser reconhecido o rendimento correspondente ao período em análise.

Tabela 9: Passivo

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	9 853 262,46	10 437 503,09	-584 240,63	-5,60%
Passivo Corrente	1 767 678,73	827 370,40	940 308,33	113,65%
Total	11 620 941,19	11 264 873,49	356 067,70	3,16%

unidade: euros

2.2.1. Passivo não Corrente

Com um saldo de 9,85M€ detalhado na Tabela 10, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 9,72M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” referente à ao desembolso obtido junto do IHRU/BEI (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, deduzido do valor das duas primeiras prestações (1,08M€), uma já paga no mês de março (0,54M€), e a segunda, a pagar em março de 2022 (0,54M€), na medida em que este último foi já transferido, contabilisticamente, para a rubrica do passivo de curto prazo.
- ii. A rubrica de “Diferimentos”, com o saldo de 98.500€, reflete o 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 2020 corresponde ao reconhecimento mensal deste rendimento;

- iii. O saldo de 0,03M€ em “Outras Contas a Pagar” referente às retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas, de acordo com o exposto nos contratos celebrados, tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas.

Tabela 10: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	9 720 000,00	10 260 000,00	-540 000,00	-5,26%
Diferimentos	98 500,00	143 500,00	-45 000,00	-31,36%
Outras Contas a Pagar	34 762,46	34 003,09	759,37	2,23%
Total	9 853 262,46	10 437 503,09	-584 240,63	-5,60%

unidade: euros

2.2.2. Passivo Corrente

- iii. O total de 0,77M€ registado na rubrica de “Diferimentos”, traduz, essencialmente, o valor de 0,75M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como rendimento, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 11: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Fornecedores	143 324,62	6 801,64	136 522,98	2007,21%
Estado e Outros Entes Públicos	98 068,37	96 669,79	1 398,58	1,45%
Financiamentos Obtidos	540 000,00	540 000,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	4 561,69	0,00	4 561,69	-
Outras Contas a Pagar	208 469,78	170 592,29	37 877,49	22,20%
Diferimentos	773 254,27	13 306,68	759 947,59	5711,02%
Total	1 767 678,73	827 370,40	940 308,33	113,65%

unidade: euros

Na conta de “Estado e Outros Entes Públicos” está refletido o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações e na rubrica “Fornecedores de Investimentos” o valor da aquisição de software informático referido no ponto 2.1.1.

A rubrica “Financiamentos Obtidos” não regista qualquer alteração, uma vez que em 31/12/2020 refletia o montante da primeira prestação a pagar do Contrato de Financiamento do IHRU/BEI, já paga em março do corrente, enquanto que no final do período em análise reflete a segunda prestação, a ser paga em 2022.



3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado, no valor positivo de 0,33ME, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 12, verificando-se um acréscimo tanto nos rendimentos como nos gastos face ao registado no período homólogo de 2020.

Tabela 12: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.03.2021	31.03.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Rendimentos	965 134,20	144 672,99	820 461,21	567,11%
Impostos, Contribuições e Taxas	21,65	-	21,65	-
Prestações de Serviços e Concessões	75 834,03	23 589,42	52 244,61	221,47%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	711 421,47	60 589,00	650 832,47	1074,18%
Variação nos Inventários da Produção	109 443,67	-670 256,97	779 700,64	-116,33%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	680 758,25	-680 758,25	-100,00%
Outros Rendimentos	67 661,83	49 993,29	17 668,54	35,34%
Juros e rendimentos similares obtidos	751,55	-	751,55	-
Gastos	636 676,31	377 223,35	259 452,96	68,78%
Fornecimentos e Serviços Externos	256 516,27	73 700,03	182 816,24	248,05%
Gastos com o Pessoal	338 063,30	254 335,65	83 727,65	32,92%
Outros Gastos	8 021,93	9 797,81	-1 775,88	-18,13%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	27 711,76	28 875,43	-1 163,67	-4,03%
Juros e Gastos Similares Suportados	6 363,05	10 514,43	-4 151,38	-39,48%
Resultado Líquido	328 457,89	-232 550,36	561 008,25	-241,24%

unidade: euros

No caso dos rendimentos, a variação positiva de 567,11% é justificada, principalmente, pelo acréscimo verificado em transferências e subsídios correntes obtidos (tendo em consideração o reconhecimento das verbas associadas ao Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e o IHRU, bem como o Contrato Programa assinado com o Município do Porto). Relativamente aos gastos evidencia-se, principalmente, o aumento da rubrica de fornecimentos e serviços externos, de acordo com o apresentado seguidamente.

3.1. Rendimentos

3.1.1. Prestação de Serviços

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 uma redução na rubrica de “Prestações de Serviços”, face ao registado no final do período homólogo de 2020. Para tal contribuem, principalmente, os seguintes fatores:

- No período homólogo, as rendas registadas não incluíam os arrendamentos dos imóveis sitos na Rua de Miragaia, Rua Comércio do Porto e no Empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, uma vez que não se tratava de um contrato para fins habitacionais, bem como ainda não estavam arrendadas as frações das operações A e C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé,
- No período em análise encontram-se já registados rendimentos relativos à prestação de serviços ao Município do Porto, no valor de 0,04M€, no âmbito da execução dos projetos Atlas e Allia, o que não ocorreu no período homólogo.

Tabela 13: Prestações de Serviços

Rubrica	31.03.2021	31.03.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	35 797,85	23 589,42	12 208,43	51,75%
Fração P - Q. Corpo da Guarda	692,80	-	692,80	-
Frações B - Rua de Miragaia	741,69	-	741,69	-
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	1 212,00	-	1 212,00	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	33 151,36	23 589,42	9 561,94	40,53%
Operação A	3 818,52	-	3 818,52	-
Operação B	1 491,69	1 489,17	2,52	0,17%
Operação C	3 439,85	-	3 439,85	-
Operação E1	3 294,80	2 343,43	951,37	40,60%
Operação E2	5 905,14	5 905,14	-	0,00%
Operação F	1 717,35	1 716,32	1,03	0,06%
Operação G	7 861,98	6 618,24	1 243,74	18,79%
Operação H	5 622,03	5 517,12	104,91	1,90%
Outros Rendimentos	40 036,18	-	40 036,18	-
Total	75 834,03	23 589,42	52 244,61	221,47%

unidade: euros



3.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Esta rubrica contempla, maioritariamente, o valor de 0,5M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IRHU e correspondente a 1/4 do total acordado.

Foi ainda registado o valor de 211.421,49€ referente aos duodécimos de janeiro a março do subsídio à exploração acordado com o Município do Porto enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira (135.000€) e do projeto “Porto com Sentido” (76.421,49€).

3.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo positivo de 0,11M€, reflete, principalmente, as obras de reabilitação da Parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e as obras nos imóveis que constituem a Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como das obras coercivas efetuadas numa parcela propriedade da Sociedade pertencente ao quarteirão da Bainharia (afeto à criação de uma Residência de Estudantes), tal como já no ponto 2.1.2.1. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na tabela apresentada nesse mesmo ponto.

3.1.4. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,68M€, traduz, especialmente, o valor das rendas obtidas associadas a frações comerciais, bem como o reconhecimento como rendimento da compensação paga por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I no 1º trimestre do ano, pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculado com referência ao valor indicado na cláusula 19.ª do mesmo, no valor de 0,45M€ (500€/dia). Para a diminuição das rendas obtidas contribui a redução do pagamento, dada aos diferentes arrendatários de frações comerciais, a partir de 1 de outubro de 2020 até 31 do março

do corrente, tendo como objetivo a mitigação dos efeitos decorrentes da pandemia 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.

Tabela 14: Outros Rendimentos

Rubrica	31.03.2021	31.03.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	19 740,89	34 070,82	-14 329,93	-42,06%
Fração A - Rua das Flores	12 264,00	12 264,93	-0,93	-0,01%
Fração P e R - Q. Corpo da Guarda	632,00	4 935,12	-4 303,12	-87,19%
Frações D - Rua de Miragaia	0,00	1 242,72	-1 242,72	-100,00%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	335,43	1 990,56	-1 655,13	-83,15%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	6 509,46	13 637,49	-7 128,03	-52,27%
Operação A	787,50	1 575,00	-787,50	-50,00%
Operação B	1 344,63	2 689,23	-1 344,60	-50,00%
Operação E1	1 428,48	2 856,93	-1 428,45	-50,00%
Operação E2	1 754,34	3 508,62	-1 754,28	-50,00%
Operação F	317,40	634,80	-317,40	-50,00%
Operação G	877,11	2 372,91	-1 495,80	-63,04%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	1 289,60	331,50	958,10	289,02%
Indemnizações	45 000,00	14 500,00	30 500,00	210,34%
Outros Rendimentos	1 631,34	1 090,97	540,37	49,53%
Total	67 661,83	49 993,29	17 668,54	35,34%

unidade: euros

3.2. Gastos

3.2.1. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 0,26M€, 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 15.

Tabela 15: Fornecimentos e Serviços Externos



Rubrica	1: 01 2021				31 01 2022				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	73 256,57	29%	73 256,57	-	8 730,18	12%	8 730,18	-	-	-
Serviços Especializados	120 123,24	47%	17 477,00	102 646,24	29 057,60	39%	2 028,85	27 028,75	75 617,89	280%
Trabalhos Especializados	68 747,27	27%	17 477,00	51 270,27	18 408,52	25%	2 028,85	16 379,67	34 890,60	213%
Publicidade	1 467,72	1%	-	1 467,72	28 85	0%	-	28,85	1 438,87	4987%
Vigilância e Segurança	7 382,62	3%	-	7 382,62	6 987,80	9%	-	6 987,80	394,82	6%
Honorários	35 598,91	14%	-	35 598,91	590,40	1%	-	590,40	35 008,51	5130%
Conservação e Reparação	6 589,91	3%	-	6 589,91	2 961,25	4%	-	2 961,25	3 628,66	123%
Outros Serviços Especializados	336,81	0%	-	336,81	80,78	0%	-	80,78	256,03	317%
Materiais de Consumo	18 454,76	7%	-	18 454,76	1 849,41	3%	-	1 849,41	16 605,35	898%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	29,23	0%	-	29,23	115,77	0%	-	115,77	86,54	75%
Livros e Documentação Técnica	0,00	0%	-	0,00	34,13	0%	-	34,13	34,13	100%
Material de Escritório	464,49	0%	-	464,49	374,54	1%	-	374,54	89,95	24%
Artigos p/ Difusão e de Publicidade e Divulgação	64,40	0%	-	64,40	10,00	0%	-	10,00	54,40	544%
Artigos de Hig e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	0,00	0%	-	0,00	0,00	0%	-	0,00	0,00	-
Medicamentos e Artigos para a Saúde	230,40	0%	-	230,40	138,98	0%	-	138,98	91,42	66%
Outros	17 666,24	7%	-	17 666,24	1 175,99	2%	-	1 175,99	16 490,25	1402%
Energia e Fluidos	3 837,11	1%	-	3 837,11	3 430,46	5%	-	3 430,46	206,65	6%
Eletricidade	2 587,56	1%	-	2 587,56	2 600,00	4%	-	2 600,00	12,44	0%
Combustíveis e Lubrificantes	522,04	0%	-	522,04	560,11	1%	-	560,11	38,07	7%
Água	527,51	0%	-	527,51	270,35	0%	-	270,35	257,16	95%
Deslocações, Estadas e Transportes	99,60	0%	-	99,60	2 776,52	4%	-	2 776,52	2 716,92	98%
Deslocações e Estadas	9,65	0%	-	9,65	2 740,17	4%	-	2 740,17	2 730,52	100%
Outros	49,95	0%	-	49,95	36,35	0%	-	36,35	13,60	37%
Serviços Diversos	40 964,99	16%	19 269,24	21 715,75	27 455,86	38%	201,23	27 654,83	- 5 938,88	-21%
Rendas e Aluguéis	15 664,95	6%	-	15 664,95	15 095,25	20%	35,18	15 060,07	604,88	4%
Comunicação	1 677,65	1%	-	1 677,65	1 397,20	2%	-	1 397,20	280,45	20%
Seguros	1 203,09	0%	-	1 203,09	2 437,88	3%	-	2 437,88	- 1 234,79	-51%
Contencioso e Notariado	0,00	0%	-	0,00	1 357,18	2%	-	1 357,18	- 1 357,18	-100%
Despesas de Representação	0,00	0%	-	0,00	81,19	0%	-	81,19	81,19	100%
Limpeza, Higiene e Conforto	2 552,62	1%	-	2 552,62	7 143,96	10%	-	7 143,96	4 591,34	64%
Outros Serviços	19 886,68	8%	19 269,24	637,44	343,20	0%	166,88	177,15	460,29	289%
TOTAL	236 216,27	100%	210 002,81	246 513,46	72 700,01	100%	10 960,26	62 739,77	81 775,69	134%

unidades de euros

Relativamente ao período homólogo, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,18M€ dos FSE suportados, com principal destaque para as seguintes rubricas:

- Serviços Especializados (cerca de 0,09M€), os quais incluem, especialmente, os gastos de consultoria no âmbito da execução do projeto AIIA e gastos com nas reparações dos imóveis afetos ao Programa Porto com Sentido;
- Subcontratos (cerca de 0,06M€), tendo em consideração o aumento dos gastos com o processo de reabilitação urbana;

Por outro lado, assiste-se também a um aumento dos FSE de estrutura suportados (0,08M€), relevando-se para tal os encargos com Materiais de Consumo e Trabalhos Especializados, associados, principal e respetivamente, à aquisição de licenças de software no âmbito da desmaterialização dos procedimentos internos iniciada já em 2019, bem como gastos com assessoria de natureza económica e financeira (estudo de viabilidade no âmbito da operação de aumento de capital da sociedade) e assessoria jurídica.

Handwritten signature and initials.

3.2.2. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2021, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 31 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de três⁸ trabalhadores face ao registado no final do exercício de 2020. Foi considerada a saída da Diretora da área de suporte (por mútuo acordo) e do Diretor Geral da Sociedade (por ter regressado ao serviço de origem), bem como a contratação a termo de dois trabalhadores, sendo um dos contratos a tempo parcial, para reforço da unidade orgânica financeira (que visam colmatar a ausência da coordenadora da unidade por licença de maternidade), e o outro de um técnico superior para o desempenho de funções de assessoria jurídica para a unidade de assessoria. Em regime de comissão de serviço, foram contratados mais dois trabalhadores, um para coordenar a unidade de recurso humanos e outro para o cargo de líder de projeto de dinâmicas territoriais das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira.

Para o incremento dos gastos suportados comparativamente ao período homólogo de 2020 contribuiu principalmente a indemnização paga no âmbito da cessação de mútuo acordo referida no parágrafo anterior.

Tabela 16: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2021	31.03.2021	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Remunerações	222 037,62	205 960,99	16 076,63	7,81%
Indemnizações	61 916,94	-	61 916,94	-
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	49 191,70	45 724,86	3 466,84	7,58%
Seguros	4 084,71	2 216,97	1 867,74	84,25%
Outros	832,33	432,83	399,50	92,30%
Total	338 063,30	254 335,65	83 727,65	32,92%

unidade: euros

3.2.3. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 8.000,00€, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e identificados no ponto 2.1.1, de acordo com o exposto na Tabela 17. O montante

⁸ Traduz uma variação líquida, na medida em que desde 31 de dezembro de 2020 saíram dois colaboradores e entraram cinco.



adicional traduz principalmente o gasto da renda do mês de dezembro de equipamentos informáticos, faturado apenas em 2021.

Tabela 17: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2021	31.03.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Eletricidade	908,45	538,82	369,63	68,60%
Água	97,38	86,01	11,37	13,22%
Seguros	871,50	877,65	-6,15	-0,70%
Condomínio	1 347,70	236,57	1 111,13	469,68%
Limpeza	374,03	1 834,68	-1 460,65	-79,61%
Comunicação	24,58	24,58	0,00	0,00%
Conservação e Manutenção	1 639,10	4 611,56	-2 972,46	-64,46%
Outros	608,24	908,90	-300,66	-33,08%
TOTAL	5 870,98	9 118,77	-3 247,79	-35,62%

Tendo em consideração o exposto nas Tabela 13 e Tabela 14, 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 10% daquelas. Face ao período homólogo, houve uma diminuição destes gastos principalmente devido a terem sido realizadas menos intervenções em termos de conservação e reparações dos imóveis.

3.2.4. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica integrante do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de 27.711,76€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, tendo-se verificado uma ligeira diminuição face ao período homólogo.

3.2.5. Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de 6.363,05€ 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	18:	Juros	e	Gastos	Similares	Suportados	
						Valor	%
			31.03.2021	31.03.2020	Variação 2020/2021		
		Rubrica			Valor	%	
		Juros de Financiamento - IHRU / BEI	5 112,40	9 264,26	-4 151,86	-44,82%	
		Comissões Bancárias	1 250,01	1 250,01	-	-	
		Outros Juros	0,64	0,16	0,48	300,00%	
		Total	6 363,05	10 514,43	-4 151,38	-39,48%	

unidade: euros

A diminuição dos juros suportados está associada à variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses).



4. Execução Orçamental

O presente capítulo apresenta o grau de execução orçamental da Sociedade no final do primeiro trimestre de 2021 ao nível das receitas e despesas, face ao que foi previsto em sede da Revisão Orçamental aprovada em Assembleia Geral a 28 de janeiro de 2021.

De notar que, até 31 de março de 2021, e conforme destacado na Tabela 19, a Sociedade efetuou uma revisão orçamental, que visou a obtenção de receitas não previstas, tais como a venda fração G do empreendimento Páteo Luso, o aumento da receita a obter com a execução do projeto AIIA e a reversão da propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no âmbito da sentença proferida em dezembro de 2020. Por contrapartida, foi efetuada a afetação, total ou parcial, a diferentes rubricas de despesas relacionadas com pessoal, aquisição de bens e serviços e investimento em reabilitação urbana.

Esta revisão orçamental não teve impacto ao nível do saldo de tesouraria, no entanto o resultado líquido previsto a apresentar no final de 2021 reflete uma diminuição, na medida em que se estima um aumento dos encargos com pessoal e com a aquisição de bens e serviços, contribuindo estes para o resultado apurado.

4.1. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 19, assiste-se a um recebimento de apenas 11,6% do total das receitas agora previstas, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 9,9% das despesas orçamentadas. No final de março de 2021, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 0,16M€, 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 19: Saldo Orçamental

Rubrica	Dotação Inicial		Dotação 1.ª Revisão Orçamental		Execução		Taxa de Execução (%)	
	(1)	(2)	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	(5)	(6)	(5) / (2)	
							Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos
Receitas								
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	9 001 498	9 519 961	1 108 744,74	1 106 021,94	11,6%	11,6%	11,6%	11,6%
Contrato - Programa (ORU's e Porto com Sentido)	2 000 000	2 000 000	1 000 000,00	1 000 000,00	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
Cedência do Direito de Superfície	845 686	845 686	31 436,52	31 436,52	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Venda de Frações	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-	-	-
Rendas	283 805	283 805	73 754,91	71 032,11	26,0%	25,0%	26,0%	25,0%
Prestação de Serviços	374 703	521 198	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	1 997 304	2 219 272	3 553,31	3 553,31	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Despesas								
Despesas com Pessoal	8 995 180	9 513 643	1 122 638,84	943 257,01	11,8%	9,9%	11,8%	9,9%
Despesas com Estágios	1 232 673	1 385 538	319 536,24	278 394,31	23,1%	20,1%	23,1%	20,1%
Aquisições de Bens e Serviços	10 554	10 554	-	-	-	-	-	-
Amortização de Financiamentos Obtidos	1 126 418	1 252 719	115 574,34	57 101,37	9,2%	4,6%	9,2%	4,6%
Juros de Financiamentos Obtidos	1 090 000	1 090 000	540 000,00	540 000,00	49,5%	49,5%	49,5%	49,5%
Outros Encargos Financeiros	48 578	48 578	5 184,00	5 184,00	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%
Impostos e Taxas	7 706	7 706	-	-	-	-	-	-
Investimento em Reabilitação Urbana	212 911	212 911	7 925,72	7 784,12	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Outros Investimentos	3 386 716	3 545 474	107 459,82	32 396,18	3,0%	0,9%	3,0%	0,9%
Outras Despesas	15 000	81 013	4 561,69	-	5,6%	-	5,6%	-
Saldo	1 864 624	1 879 150	22 397,03	22 397,03	1,2%	1,2%	-219,9%	2576,2%
	6 318	6 318	-13 894,10	162 764,93	-219,9%	2576,2%	-219,9%	2576,2%

unidade: euros



4.1.1. Receitas

Relativamente ao nível de receitas obtidas, no valor total de 1,11M€, a execução de apenas 11,6% do total previsto em sede da revisão orçamental efetuada é justificada, principalmente, por ainda não se ter verificado o recebimento do valor de 1M€ por parte do IHRU no âmbito do estipulado no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto, bem como pela não celebração dos Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Residência de Estudantes e de um Alojamento Turístico no Moro da Sé, cujo valor orçamentado a receber pela Sociedade pela cedência do respetivo direito de superfície foi de 3,5M€. Contribui ainda para uma baixa execução das receitas o facto de que, até ao final do trimestre, ainda não se ter recebido qualquer valor relativo ao processo de subarrendamento do PcS, uma vez que os primeiros contratos assinados entram em vigor apenas no 2º trimestre.

Importa, no entanto, referir que, na presente data, não se prevê que a Sociedade obtenha a totalidade das receitas previstas, tendo em consideração que a Sociedade voltou a isentar o pagamento de 50% da renda das frações comerciais a partir de 1 de abril até 30 de setembro, à semelhança do que aconteceu entre outubro de 2020 e março do corrente, no seguimento do prosseguido pelo Município do Porto. Este impacto será refletido ao nível da revisão orçamental a elaborar.

4.1.2. Despesas

Com um total de despesas pagas de 0,94M€, dos quais 0,54M€ correspondem ao pagamento da primeira prestação do Contrato de Financiamento do IHRU/BEI, 0,28M€ a despesas com pessoal e 0,06M€ a encargos com aquisição de bens e serviços, a Sociedade apresenta, no final do março de 2021, um grau de execução das mesmas de 9,9%, face ao previsto em sede da revisão orçamental efetuada.

De notar que contribui para o baixo nível de execuções execução das despesas o facto do PcS não ter avançado neste trimestre, tal como mencionado no ponto anterior, bem como o facto de as vistorias previstas para os imóveis deste programa terem sido feitas por técnicos internos da sociedade, contrariamente ao previsto em sede de orçamento. Também a empreitada da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto não foi iniciada, tendo em consideração que a sua aquisição verificou-se apenas no final de 2020, pelo que no trimestre em análise foi realizado o

estudo e auscultação do mercado com vista a definir o modelo de reabilitação

4.1.3. Caixa e Depósitos Bancários

No final de março de 2021, a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,73M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2020 (5,55M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,02M€) e o Saldo Orçamental atual (0,16M€), conforme o exposto seguidamente.

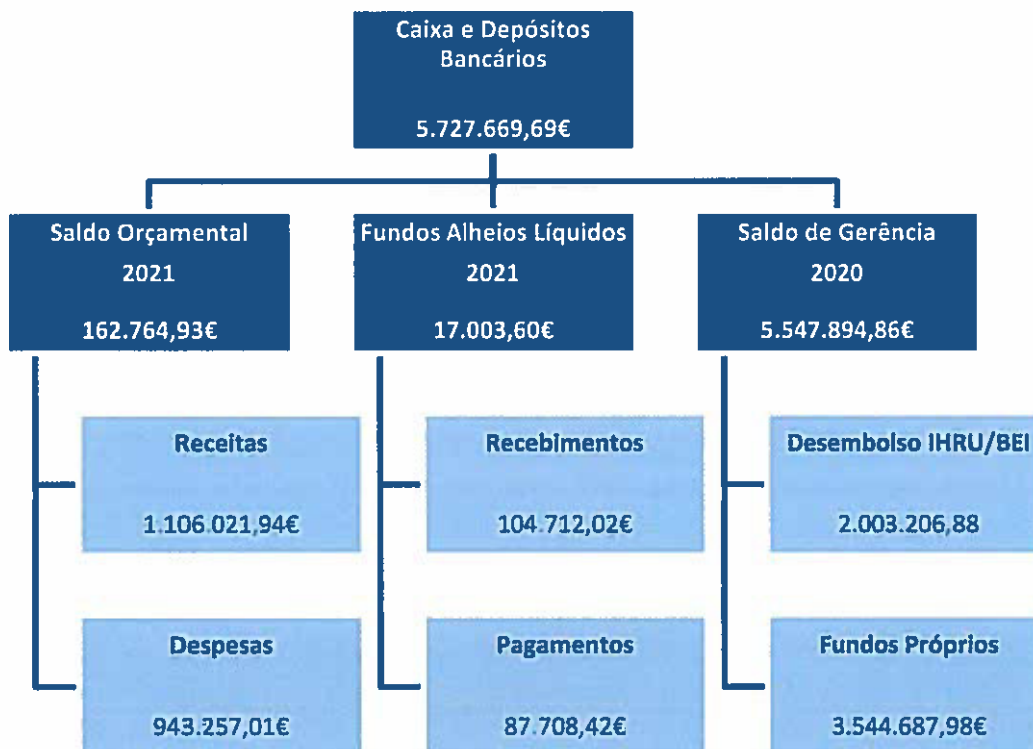


Figura 4: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁹

⁹ 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 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 2020 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8M€.

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

Estipulou o Contrato-Programa celebrado com o Município que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora das ORU's da Corujeira e Campanhã – Estação e do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto, denominado "Porto com Sentido", receberia um subsídio à exploração, no ano de 2021 de 540.000€ e de 305.686€, respetivamente.

Até 31 de março de 2021 a Sociedade apenas recebeu os duodécimos relativos aos meses de janeiro e fevereiro relativos ao PcS (o duodécimo do mês de março foi, entretanto, recebido em abril). No que diz respeito à operação de gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, nada foi recebido até ao final do trimestre tendo em consideração que o 2º Aditamento ao Contrato Programa apenas foi assinado em 26.03.2021, tendo sido aqui que ficou definido o valor da comparticipação anual desta operação.

No que respeita ao PcS, verifica-se uma execução das despesas suportadas inferior ao contratualizado tendo em consideração que estava prevista uma despesa significativa com a realização de vistorias (que foram realizadas por técnicos internos) e pequenas intervenções, que não se verificaram, face ao menor de número de imóveis abrangidos pelo programa.

Tabela 20: Indicadores de Eficiência

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Acordado	Subsídio à Exploração Recebido	Despesas Suportadas	Diferença	
				Valor	%
				(4) = (3) - (2)	(5) = (3) / (2)
ORU Campanhã - Estação	270 000,00	-	54 755,13	54 755,13	-
ORU Corujeira	270 000,00	-	54 755,13	54 755,13	-
Porto com Sentido	305 686,00	50 947,66	52 473,33	1 525,67	102,99%
Total	845 686,00	50 947,66	161 983,58	111 035,92	317,94%

Por outro lado, no que respeita ao grau de execução das despesas previstas com a gestão das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, tendo em consideração que se estimaram despesas de 45.000€/mês, pode-se concluir que a Sociedade suportou no período em análise despesas superiores ao previsto. Isto deve-se, essencialmente, ao facto de se ter adquirido novos softwares /plataforma digital para o desenvolvimento dos trabalhos, no entanto, tratam-se de gastos previstos em sede de orçamento que não voltarão a ocorrer no decorrer do ano.

IV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

11 ✓



Tabela 22: Balanço

Balanço Individual		
Rubricas	Períodos	
	31/03/2021	31/12/2020
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	12 118,25	13 049,92
Propriedades de investimento	6 438 015,29	6 459 684,63
Ativos intangíveis	69 669,42	70 244,07
Outros Ativos financeiros	766,37	472,99
Outras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	6 667 669,33	6 690 551,61
Ativo corrente		
Inventários	3 722 687,22	3 613 243,55
Clientes, contribuintes e utentes	50 611,52	11 628,80
Estado e outros entes públicos	6 962,50	17 452,54
Accionistas/sócios/associados	25 473,83	-
Outras contas a receber	387 536,07	2 465,57
Diferimentos	153 926,96	158 479,93
Caixa e depósitos bancários	5 727 669,69	5 564 189,53
	10 074 867,79	9 367 459,92
Total do ativo	16 742 537,12	16 058 011,53
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	74 675,08	34 918,70
Resultados transitados	-1 281 537,04	-2 036 908,31
Resultado líquido do período	328 457,89	795 127,65
Total do património líquido	5 121 595,93	4 793 138,04
Passivo		
Passivo não corrente		
Financiamentos obtidos	9 720 000,00	10 260 000,00
Diferimentos	98 500,00	143 500,00
Outras contas a pagar	34 762,46	34 003,09
	9 853 262,46	10 437 503,09
Passivo corrente		
Fornecedores	143 324,62	6 801,64
Estado e outros entes públicos	98 068,37	96 669,79
Financiamentos obtidos	540 000,00	540 000,00
Fornecedores de investimentos	4 561,69	-
Outras contas a pagar	208 469,78	170 592,29
Diferimentos	773 254,27	13 306,68
	1 767 678,73	827 370,40
Total do passivo	11 620 941,19	11 264 873,49
Total do património líquido e do passivo	16 742 537,12	16 058 011,53



Tabela 23: Demonstração dos Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 31 de março de 2021		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	31/03/2021	31/03/2020
Impostos, contribuições e taxas	21,65	-
Prestações de serviços e concessões	75 834,03	23 589,42
Transferências e subsídios correntes obtidos	711 421,47	60 589,00
Variação nos inventários da produção	109 443,67	-670 256,97
Trabalhos para a própria entidade	-	680 758,25
Fornecimentos e serviços externos	-256 516,27	-73 700,03
Gastos com o pessoal	-338 063,30	-254 335,65
Outros rendimentos	67 661,83	49 993,29
Outros gastos	-8 021,93	-9 797,81
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	361 781,15	-193 160,50
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-27 711,76	-28 875,43
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	334 069,39	-222 035,93
Juros e rendimentos similares obtidos	751,55	-
Juros e gastos similares suportados	-6 363,05	-10 514,43
Resultado antes de impostos	328 457,89	-232 550,36
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
Resultado líquido do período	328 457,89	-232 550,36

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



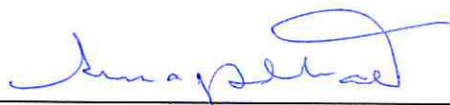
RELATÓRIO DO FISCAL ÚNICO

SOBRE O RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2021

1. Para os efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, o Fiscal Único da **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.**, vem apresentar o seu relatório sobre a informação financeira relativa à execução orçamental do primeiro trimestre de 2021, elaborada pelo Conselho de Administração.
2. O balanço reportado a 31 de março de 2021 evidencia um total de 16.742.537,12 euros e um património líquido de 5.121.595,93 euros, incluindo um resultado líquido do período de 328.457,89 euros.
3. O relatório de gestão apresenta a análise da execução orçamental do 1.º trimestre de 2021 e da formação do resultado nesse período, bem como da situação patrimonial e financeira reportada a 31 de março de 2021.
4. Tendo em atenção as análises efetuadas e os contactos regulares que decorreram com o Conselho de Administração e com os Serviços, nada chegou ao nosso conhecimento que nos leve a concluir que a referida informação financeira do período de 3 meses findo em 31 de março de 2021 da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. não esteja em conformidade, em todos os aspetos materialmente relevantes, com os registos contabilísticos e de controlo orçamental que lhe servem de suporte naquela data.

Porto, 3 de agosto de 2021

O Fiscal Único



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