

# RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL TERCEIRO TRIMESTRE DE 2021





---

# RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2021

## APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO EM 7 DE JANEIRO DE 2022

---

PORTO VIVO, SRU

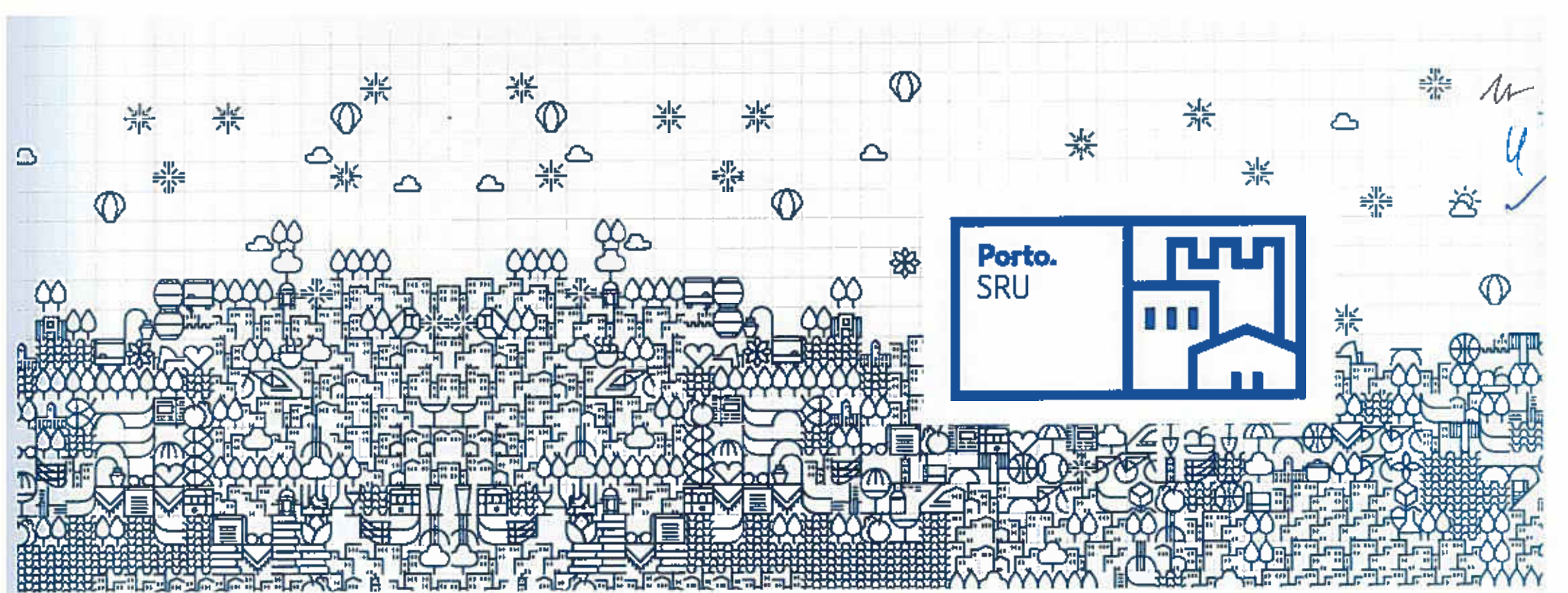
SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO, E.M., S.A.

RUA MOUZINHO DA SILVEIRA, N.º 208 A 214

4050-417 PORTO





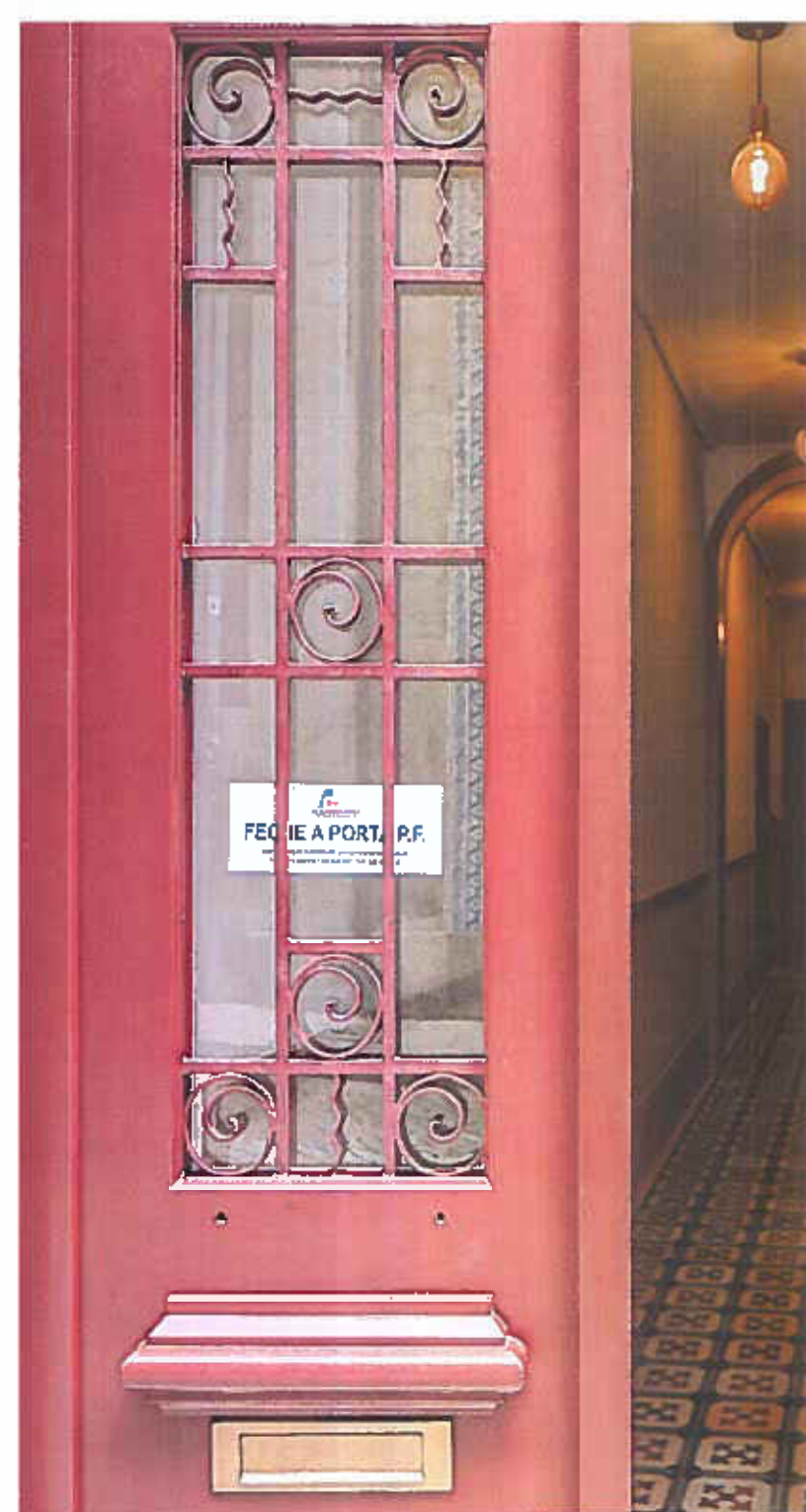


# INDICE



# Índice

Introdução .....	13
<b>I. IDENTIDADE ORGANIZACIONAL.....</b>	<b>15</b>
Identidade Organizacional .....	17
<b>II. RELATÓRIO DE ATIVIDADES.....</b>	<b>19</b>
Eixos Estratégicos de Atividade.....	21
<b>[E1] ORU Centro Histórico .....</b>	<b>22</b>
Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luíz I e Mosteiro da Serra do Pilar” .....	23
Plano de Gestão e Sustentabilidade para o “Centro Histórico, Ponte Luíz I a Mosteiro da Serra do Pilar” .....	30
Unidade de Intervenção de Santa Clara .....	33
Projeto Morro da Sé.....	34
<b>[E2] Operações da Reabilitação Urbana - ORU .....</b>	<b>36</b>
Estado de conservação .....	38
Edifícios – Mau Estado de Conservação /Ruína .....	38
Atualização do “Roadmap de Produto” .....	39
Unidades Patrimoniais .....	40
<b>[E3] Habitação para Arrendamento a Rendias Acessíveis.....</b>	<b>42</b>
<b>[E4] Projeto “Ilhas” da Cidade.....</b>	<b>47</b>
Indicadores de Avaliação das Atividades dos Eixos Estratégicos .....	52
Implicações Financeiras na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais da Pandemia COVID-19 .....	58
Atividades de Suporte aos Eixos Estratégicos .....	59
Contratação (UO Contratação).....	59
Recursos Humanos e Suporte Jurídico - Administrativo (UO RHSJA) .....	60





## Índice

Gabinete técnico de Engenharia e Manutenção (UO GTEM).....	64
III. RELATÓRIO E CONTAS.....	67
Sumário.....	69
Situação Patrimonial.....	71
Ativo.....	72
Ativo Não Corrente.....	73
Ativo Corrente.....	75
Inventário.....	76
Outras Contas a Receber.....	78
Diferimentos.....	78
Caixa e Depósitos Bancários.....	78
Passivo.....	79
Passivo Não Corrente.....	80
Passivo Corrente.....	81
Apuramento de Resultados.....	83
Rendimentos.....	84
Prestações de Serviços.....	84
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos.....	85
Variação nos Inventários da Produção.....	86
Trabalhos para a Própria Entidade.....	87
Outros Rendimentos.....	88
Gastos.....	89
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas.....	89
Fornecimentos e Serviços Externos.....	89
Gastos com Pessoal.....	92

## Índice

*M*  
*u*

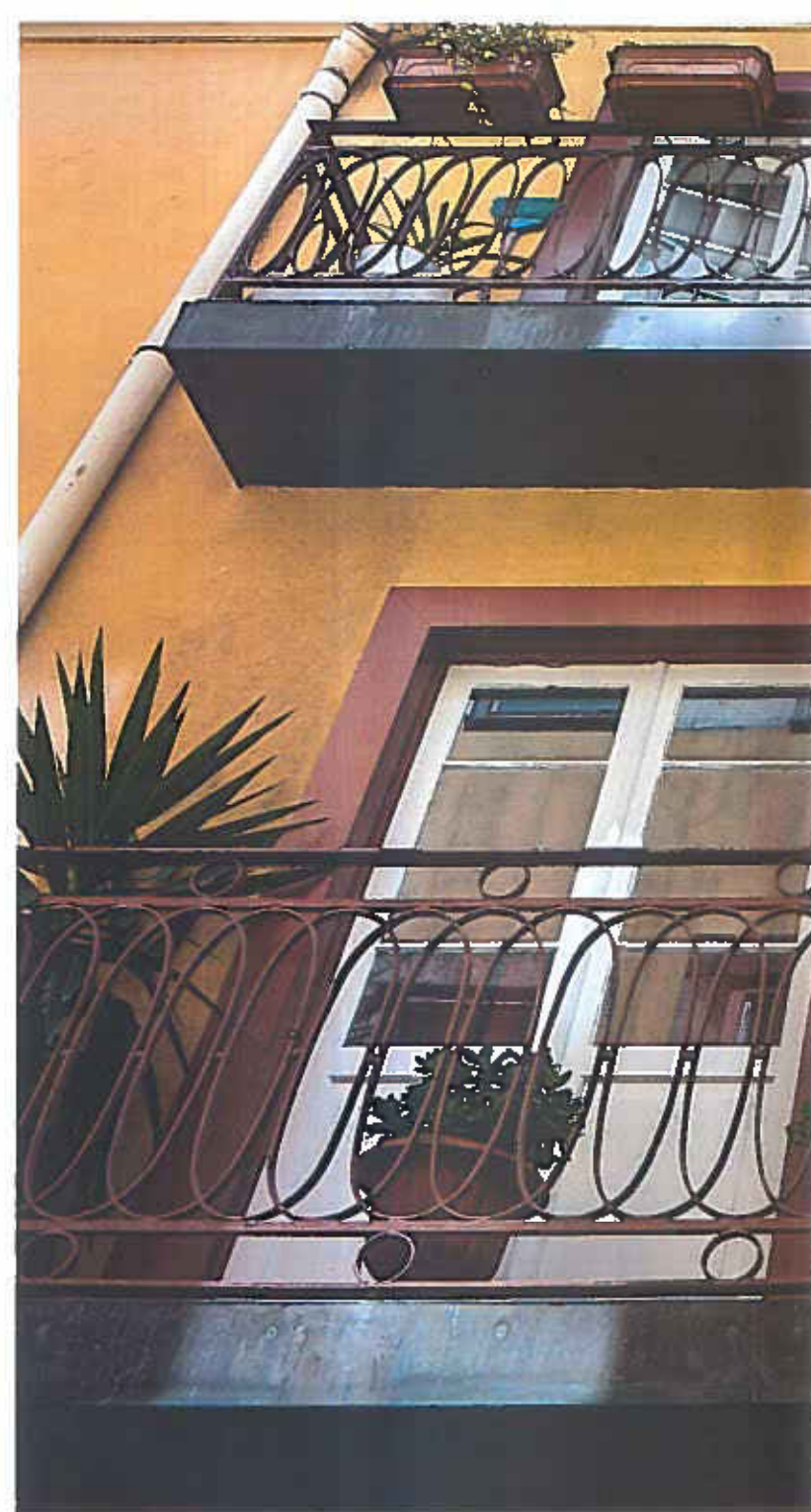
Outros Gastos .....	93
Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização .....	94
Juros e Gastos Similares Suportados .....	95
Execução Orçamental .....	96
Saldo Orçamental .....	97
Receitas .....	98
Despesas .....	98
Caixa e Depósitos Bancários.....	69
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa.....	100
IV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	103
Balanço .....	106
Demonstração de Resultados .....	108

## Índice de Figuras

Figura 1 Site do Atlas.WH.....	30
Figura 2 Capa do livro "Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar".....	30
Figura 3 Estação de Campanhã .....	36
Figura 4 Matadouro da Corujeira.....	36
Figura 5 Quadro Síntese - Concursos de Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis .....	46
Figura 6 Análise do Património, dos resultados do Orçamento.....	69

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 Roadmap resumido da ORU de Campanhã .....	39
---	----







## Índice de Tabelas

✓  
M  
4

Tabela 1: Grau de Execução do Eixo 1 – ORU Centro Histórico .....	52
Tabela 2: Grau de Execução do Eixo 2 – ORU de Campanhã/Estação e ORU da Corujeira .....	54
Tabela 3: Grau de Execução do Eixo 3 – Habitação para Rendas Acessíveis .....	56
Tabela 4: Grau de Execução do Eixo 4 – Projeto “Ilhas” da Cidade.....	57
Tabela 5: Balanço Sintético .....	71
Tabela 6: Ativo.....	72
Tabela 7: Ativo não Corrente .....	73
Tabela 8: Ativo Corrente .....	75
Tabela 9: Inventários.....	77
Tabela 10: Caixa e Depósitos Bancários.....	78
Tabela 11: Passivo.....	79
Tabela 12: Passivo Não Corrente.....	80
Tabela 13: Passivo Corrente .....	81
Tabela 14: Demonstração de Resultados.....	83
Tabela 15: Prestações de Serviços .....	84
Tabela 16: Outros Rendimentos .....	88
Tabela 17: Fornecimentos e Serviços Externos.....	90
Tabela 18: Gastos com Pessoal.....	92
Tabela 19: Gastos em Propriedades de Investimento .....	93
Tabela 20: Juros e Gastos Similares Obtidos .....	95
Tabela 21: Saldo Orçamental.....	97
Tabela 22: Subsídios à Exploração – Contrato Programa.....	101
Tabela 23: Balanço .....	106
Tabela 24: Demonstração de Resultados.....	108



## Índice de Plantas

Planta 1 operações do CHPPM .....	23
Planta 2 Planta do estado de conservação.....	24
Planta 3 Planta do estado de ocupação.....	25
Planta 4 Planta da funcionalidade .....	26
Planta 5 Planta da propriedade.....	27
Planta 6 Planta das obras em curso (julho/2021).....	28
Planta 7 Planta das Intervenções Arqueológicas .....	29



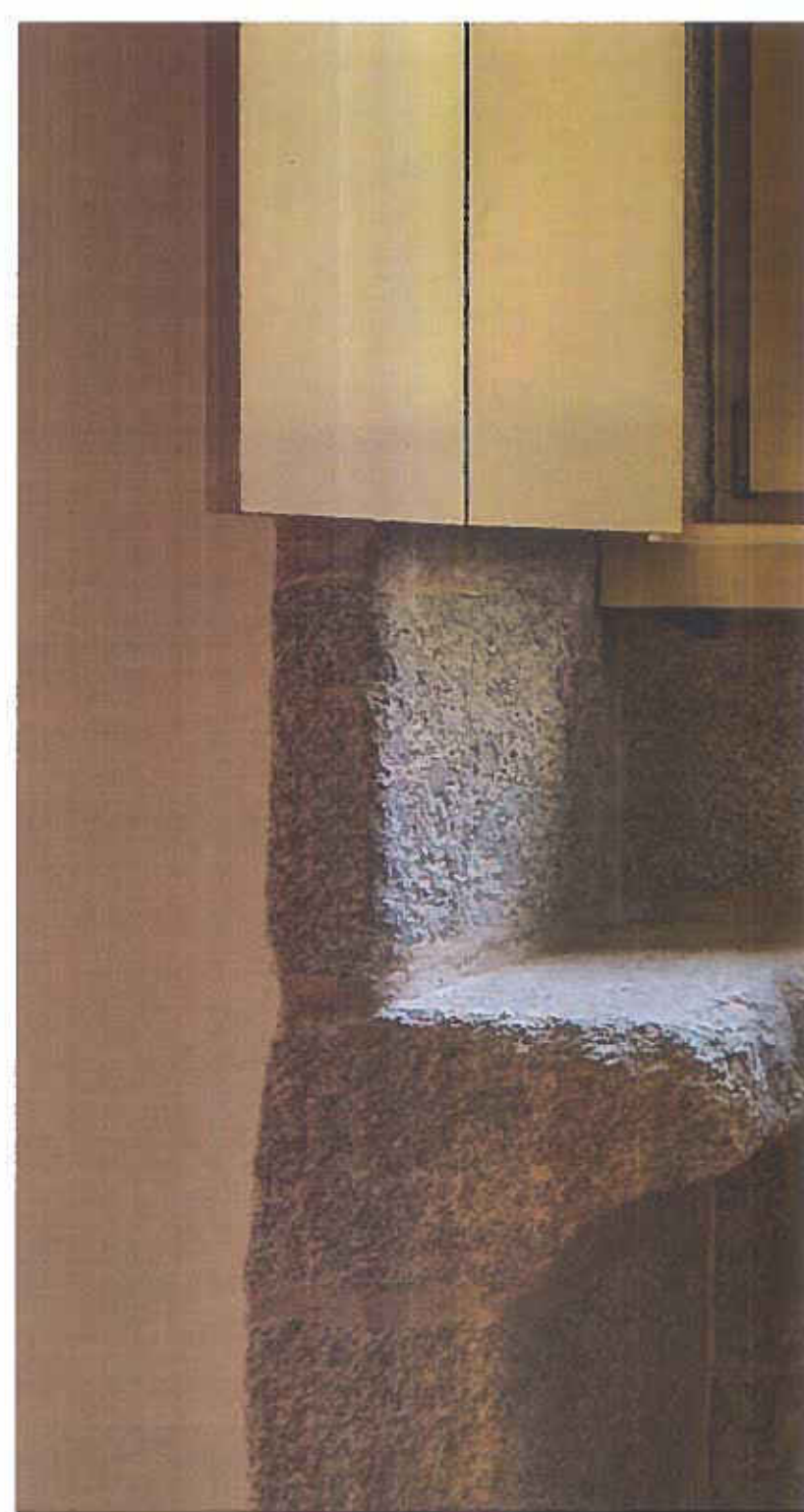
## Índice de Ilustrações

Ilustração 1: Vistorias de determinação do nível de conservação das frações.....	64
Ilustração 2: Variação nos Inventários da Produção .....	86
Ilustração 3: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários.....	99



## Índice de Abreviaturas

- AIIA** - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa
- ARU** - Área de Reabilitação Urbana
- BEI** - Banco Europeu de Investimento
- CCP** - Código dos Contratos Públicos
- CH** - Centro Histórico
- CMP** - Câmara Municipal do Porto
- COVID-19** - Coronavírus SARS-CoV-2
- CPMP** - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto





## Índice de Abreviaturas

M  
u  
✓

**DGPC** – Direção Geral do Património Cultural

**DMU** – Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto

**DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte

**FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

**IEFP** – Instituto de Emprego e Formação Profissional

**IHRU** – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

**INE** – Instituto Nacional de Estatística

**MIPIM** – Exposição Marché International des Professionels de l'Immobilier

**ORU** – Operação de Reabilitação Urbana

**PcS** – “Porto com Sentido”

**PDM** – Plano Diretor Municipal

**PM** – Património Mundial

**PRR** – Plano de Recuperação e Resiliência

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

**PVAI** – Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

**RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RGPD** – Regulamento Geral de Proteção de Dados

**SIG** – Sistema de Informação Geográfica

**SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana

**UI** – Unidade de Intervenção

**UO** – Unidade Orgânica





# INTRODUÇÃO

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

Como empresa municipal, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 22.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto relatórios trimestrais de execução orçamental.

Assim, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, apresenta o relatório trimestral de execução orçamental referente ao terceiro trimestre de 2021 que se estrutura nos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, considerando os quatro Eixos Estratégicos ali definidos:

[E1] - Operação Reabilitação Urbana do Centro Histórico

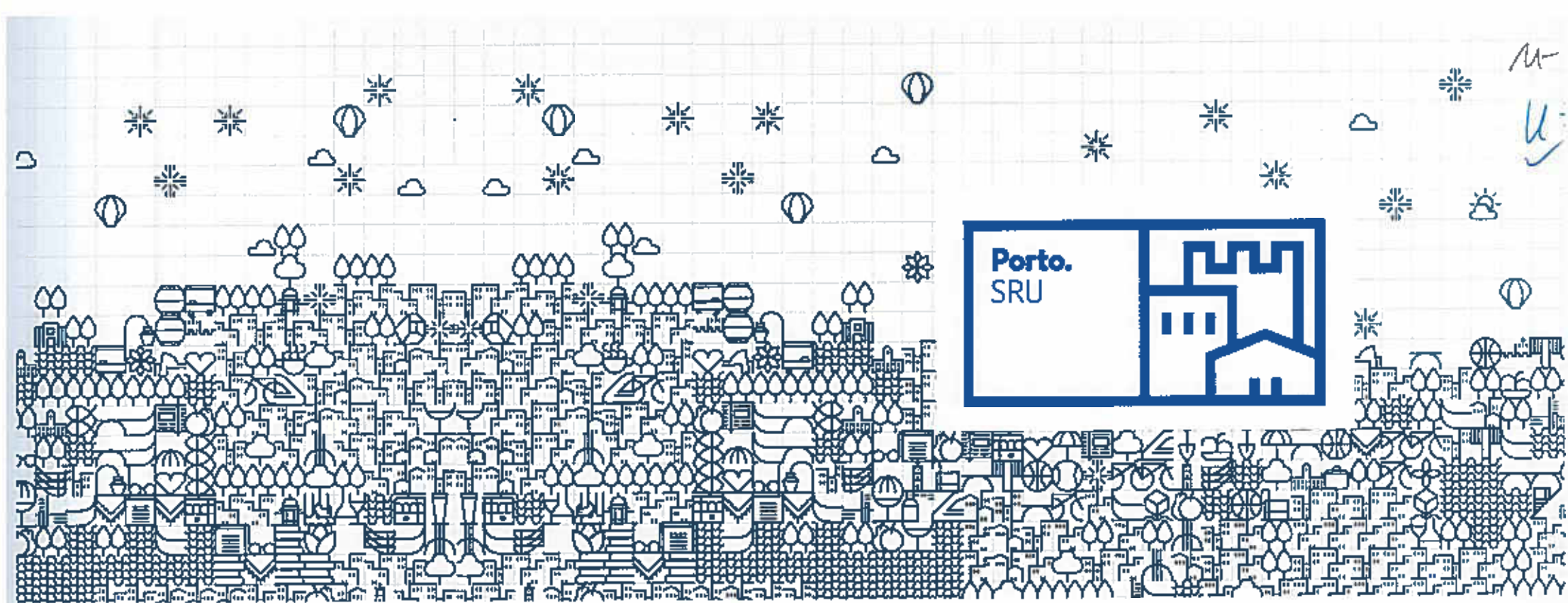
[E2] - Operações de Reabilitação Urbana: Campanhã-Estação e Corujóira

[E3] - Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

[E4] - Projeto “Ilhas da Cidade”

A Execução Orçamental é devidamente apresentada no capítulo III, nas dimensões Património, Resultados e Orçamento.





01.

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL



14  
✓





# 01.

## IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

No  
u

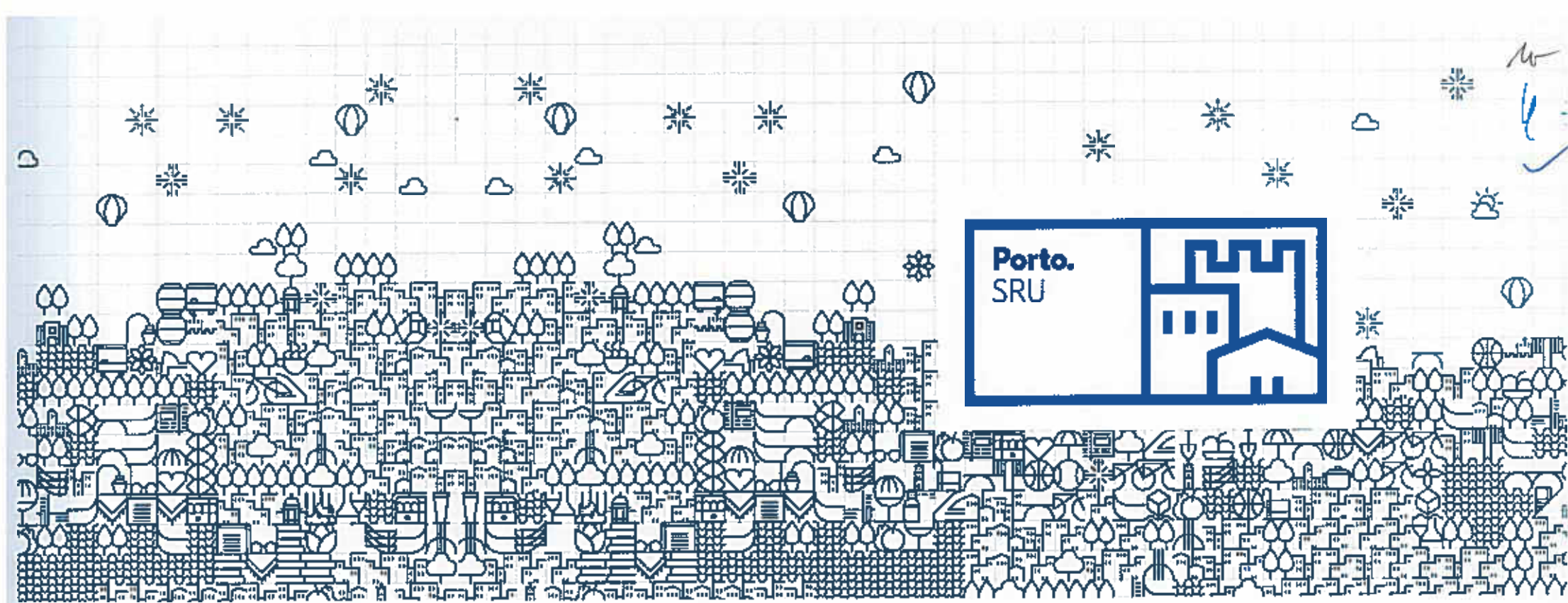
Os Estatutos da Sociedade Porto Vivo, SRU, na sua versão atual, definem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, a realizar por via da coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados, bem como, na coordenação, gestão, 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. Compete-lhe ainda promover a 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 denominações “ilhas da cidade.”

Assim, a Porto Vivo, SRU, é uma empresa municipal, responsável pela prossecução de estratégias que visem a dinamização e impulso da reabilitação urbana na cidade do Porto, designadamente nas áreas em que for nomeada entidade gestora. A par do seu papel no âmbito da reabilitação urbana, compete-lhe promover as políticas destinadas a promover o mercado de arrendamento acessível, tendo atualmente em curso um conjunto de programas inovadores neste domínio.

Neste contexto, a Porto Vivo, SRU, em estreito alinhamento com as orientações estratégicas definidas pelo Município do Porto, designadamente através do Contrato-Programa, promoveu um conjunto de atividades previstas para o período em análise, apesar dos constrangimentos causados pela situação pandémica vivenciada, recorrendo a práticas de otimização dos recursos humanos e técnicos disponíveis na empresa, que se passarão a sumariar no capítulo seguinte.

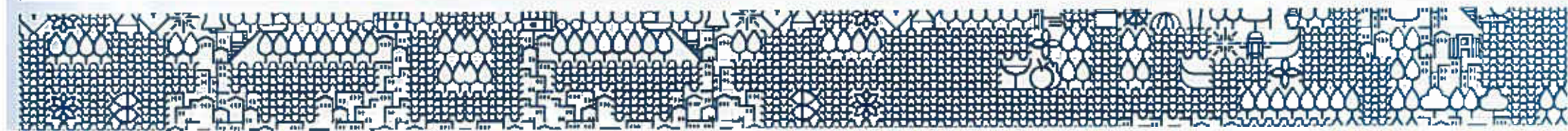






# 02.

## RELATÓRIO DE ATIVIDADES



u-  
y  
✓



# 02.

## EIXOS ESTRATÉGICOS DE ATIVIDADE

Decorrente da revisão dos estatutos realizada em 2019 que ditou a formulação da estratégia adotada no âmbito dos “Instrumentos de Gestão Previsional 2020-2024”, transitados para os “Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025”, foram definidos quatro eixos estratégicos de atividade, cujo ponto de situação se apresenta de seguida.



*Handwritten notes:*  
A-  
u  
✓

O Eixo 1 diz respeito à Operação da Reabilitação Urbana do Centro Histórico, cujo projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, em instrumento próprio, foi elaborado pela Porto Vivo, SRU, e aprovado em 2012.

Em reunião pública do Executivo Municipal de 28 de junho de 2019 e da Assembleia Municipal de 8 de julho de 2019, foi aprovada a alteração da ORU do CH, designando a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora da reabilitação, nela delegando os poderes correspondentes, com exceção dos poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas, designadamente, licenciamento e admissões de comunicação prévia de operações urbanísticas, e autorizações de utilização, bem como fiscalização.

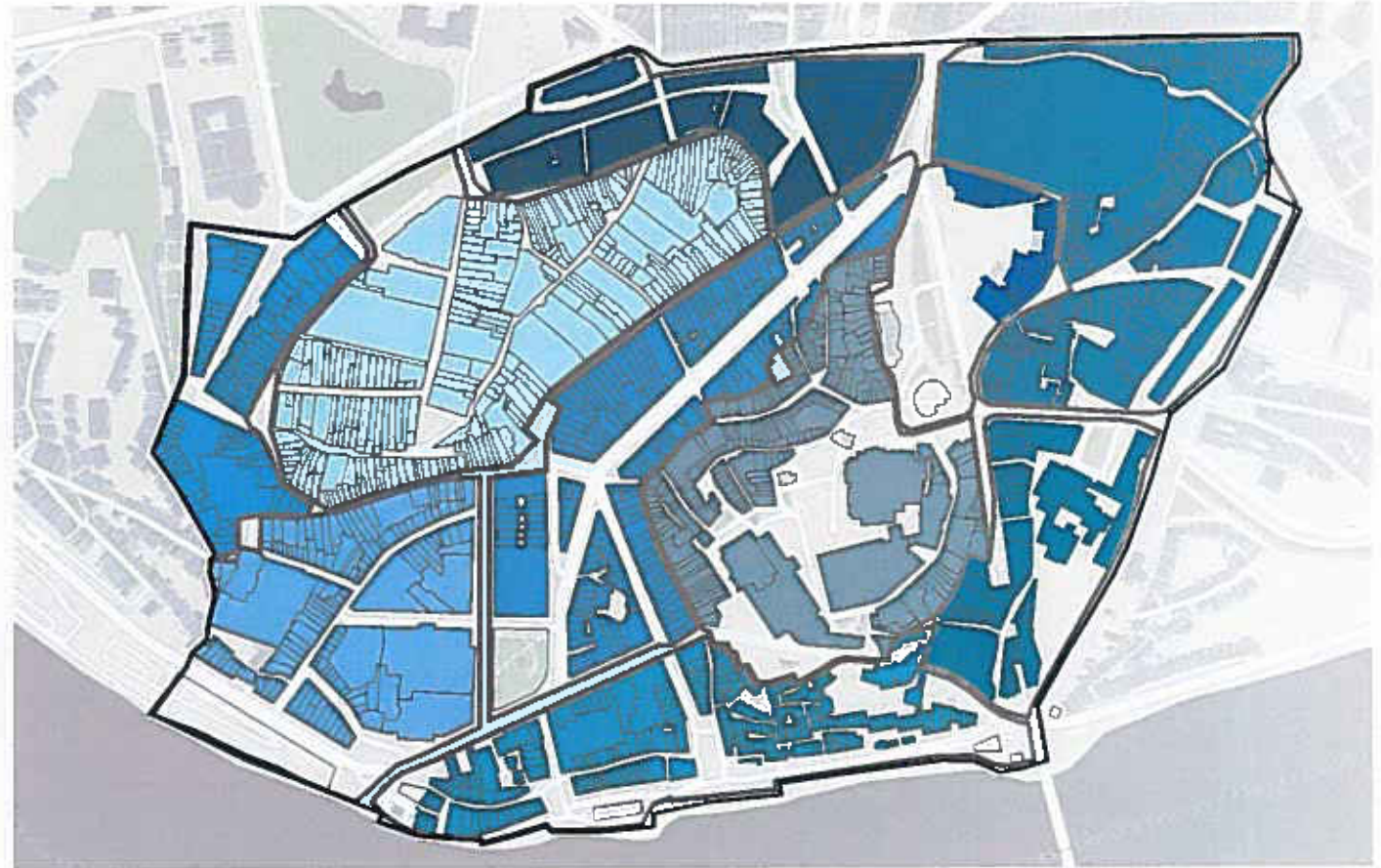
Os limites a que reporta esta ARU do CHP incluem toda a área no Município do Porto classificada pela UNESCO em 1996 como Património Mundial, sendo de destacar todo um trabalho que tem vindo a ser desenvolvido no âmbito da monitorização, que visa dar resposta a uma avaliação periódica dos impactos da execução das ações e projetos previstos para esta área, no contexto das linhas estratégicas definidas na ORU, bem como enquanto Património Cultural da Humanidade.

A ORU do CH visa a gestão de uma intervenção integrada da reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas de utilização coletiva, e a requalificação e revitalização do tecido urbano correspondente ao sítio Centro Histórico do Porto Património Mundial (CHPPM).



## Relatório de Monitorização da ORU do “Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar”

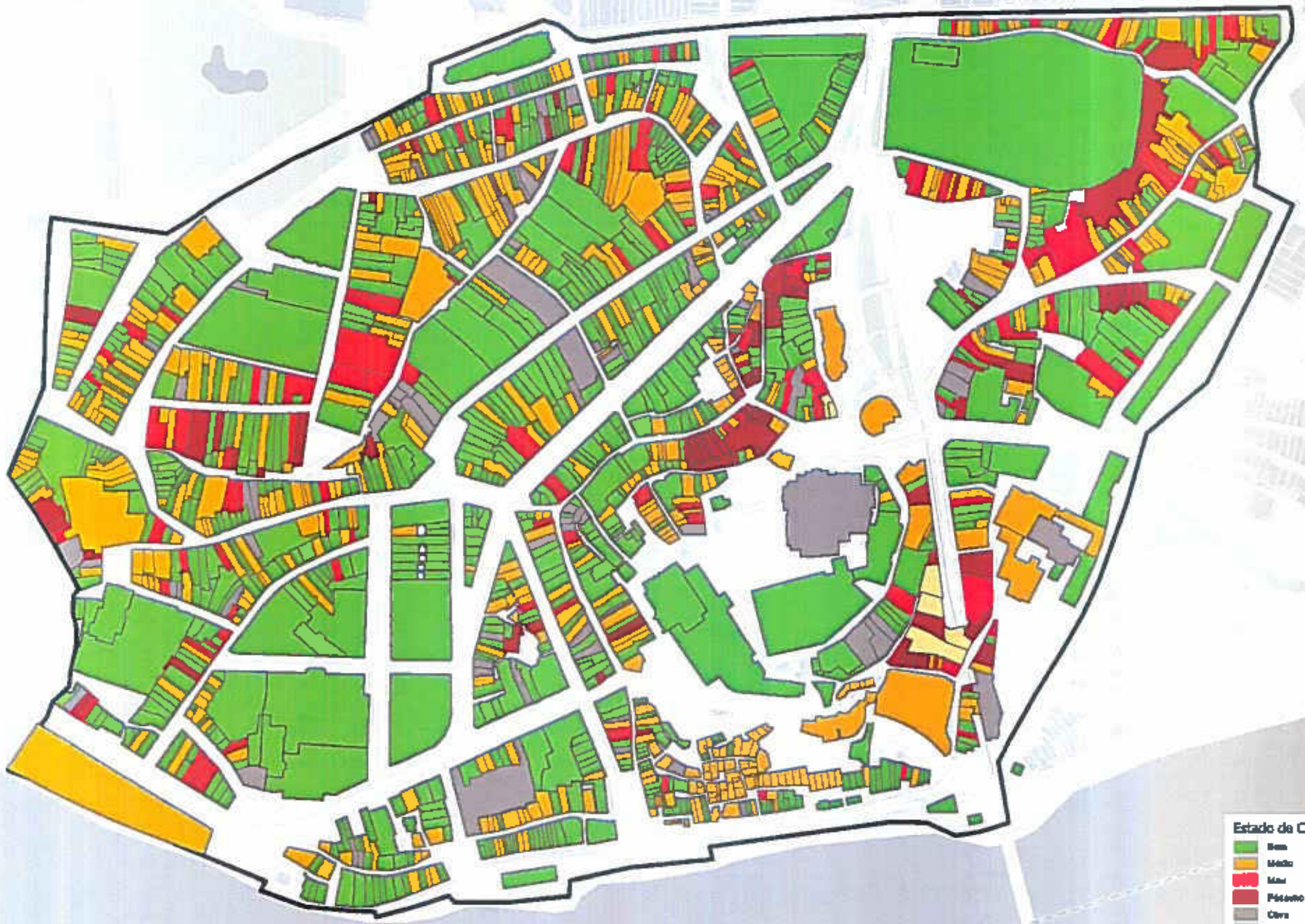
No terceiro trimestre de 2021, no âmbito da ORU do CH, procedeu-se à conclusão do levantamento fotográfico de todos os edifícios, num total de 1762, das 10 Operações do CH, conforme figura seguinte.



*Planta 1 operações do CHPPM*

Neste sentido, procedeu-se à atualização da informação nas tabelas de monitorização de acordo com os seguintes indicadores: estado de conservação, ocupação, funcionalidade (ao nível do r/c e andares superiores), propriedade, obras em curso e intervenções arqueológicas.

2  
3  
4



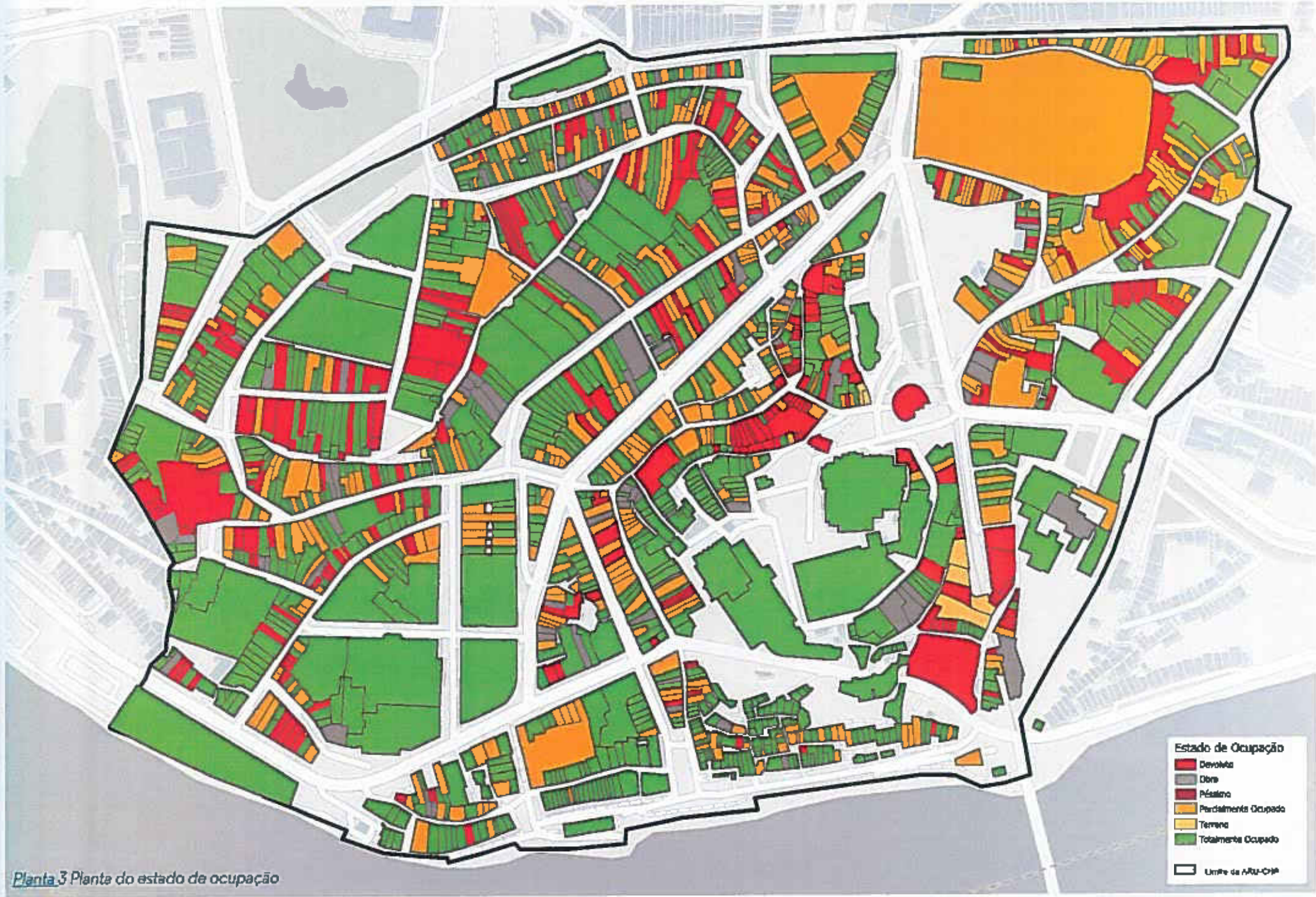
Estado da Conservação

Green	Bom
Yellow	Médio
Red	Mau
Dark Red	Péssimo
Grey	Obra
Light Yellow	Terreno
Black outline	Limite da ARACHP

Planta 2 Planta do estado de conservação



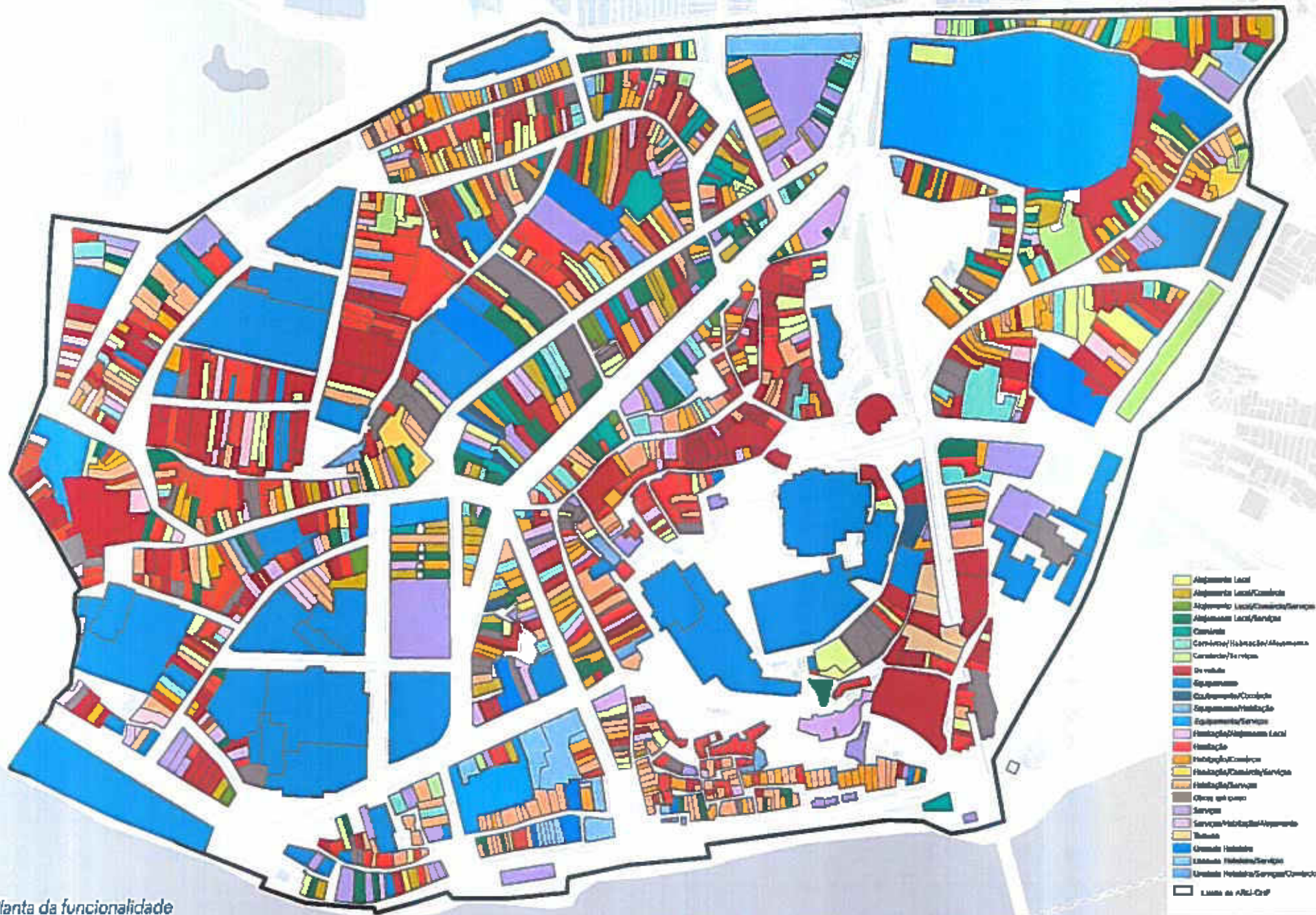
M  
U



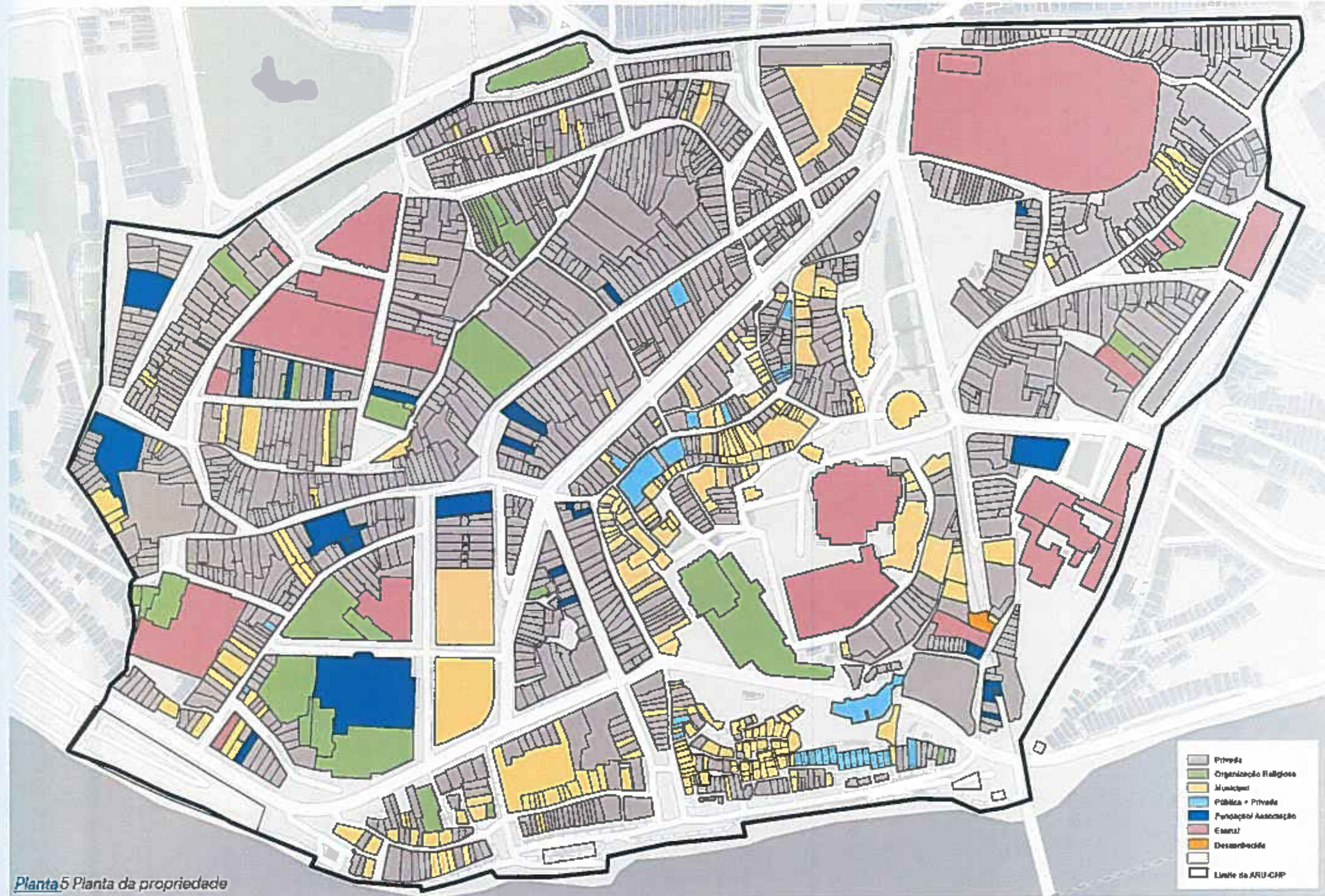
Planta\_3 Planta do estado de ocupação

Estado de Ocupação	
Red	Devolva
Grey	Dora
Dark Red	Péssimo
Orange	Parcialmente Ocupado
Yellow	Terreno
Green	Totalmente Ocupado
Black outline	Limite da ARA-CIP

20  
21  
22



Planta 4 Planta da funcionalidade



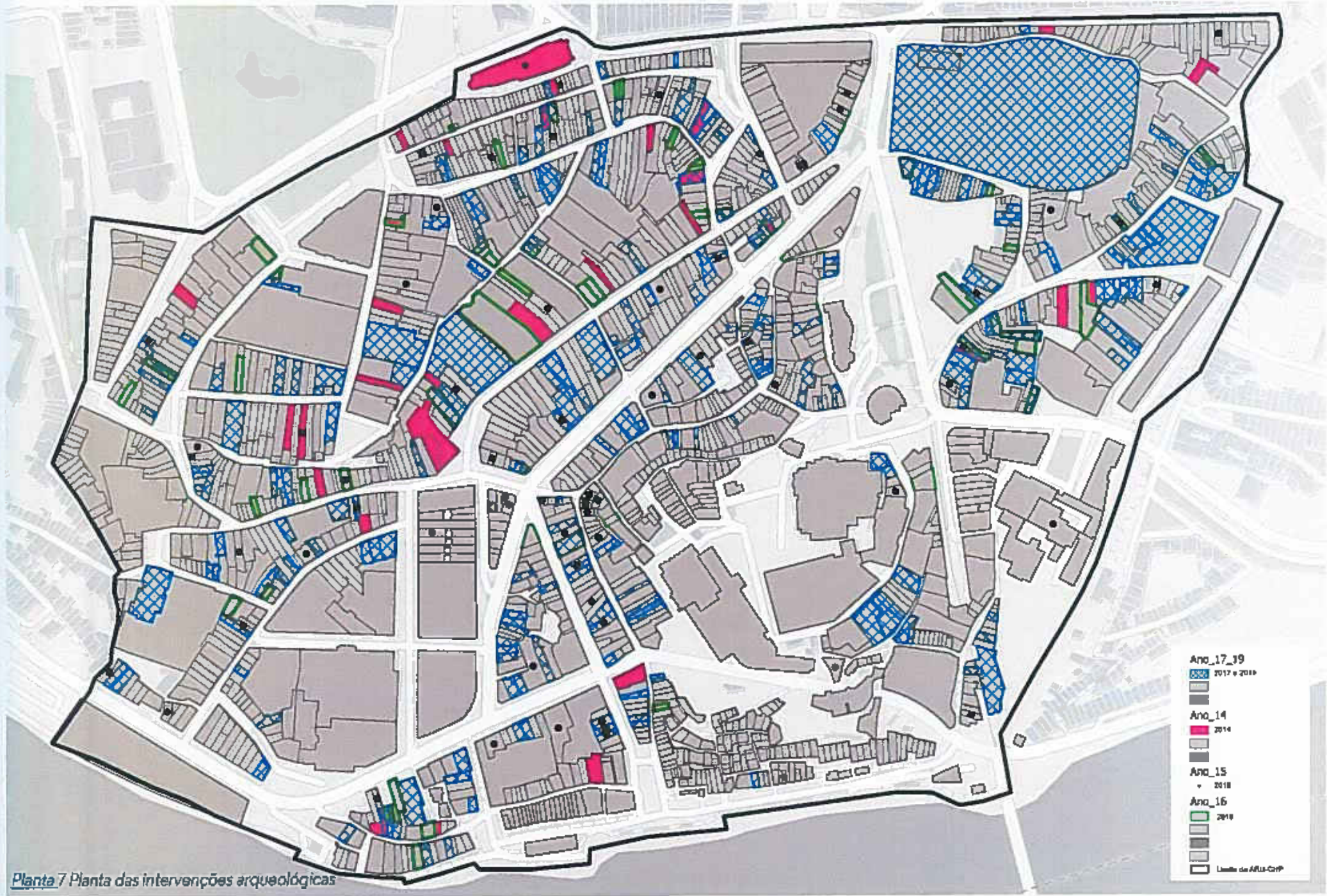
Planta 5 Planta da propriedade

Ar  
L



Planta 6 Planta das obras em curso (julho/2021)

M-  
U  
✓



# Plano de Gestão e Sustentabilidade para o "Centro Histórico, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar"

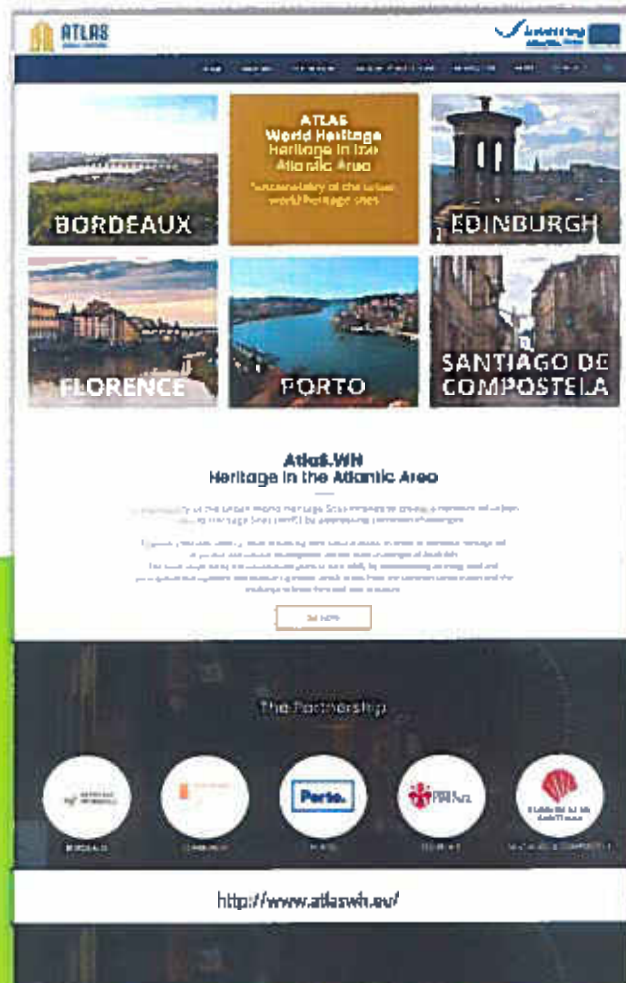


Figura 1. Site do Atlas.WH

O projeto do novo Plano de Gestão e Sustentabilidade do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar" foi desenvolvido no âmbito de uma parceria entre os Sítios Urbanos Património Mundial no Espaço Atlântico (Florença, Bordéus, Edimburgo e Santiago de Compostela) através do projeto "Atlas.WH", liderado pelo Município do Porto.

Este novo Plano visa desenvolver estratégias que possibilitem a proteção da identidade, valorização e sustentabilidade dos Sítios Urbanos Património Mundial, sendo um documento estratégico desenvolvido pela Porto Vivo SRU, E.M. SA, num modelo integrado e participativo, desenhado para um horizonte temporal de 10 anos.



Figura 2. Capa da livro "Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar"

Incorpora um Diagnóstico Estratégico, que sintetiza os principais domínios baseados na experiência dos últimos 10 anos, com um vasto conjunto de contributos das diversas Direções e Empresas Municipais, de entidades sediadas no Centro Histórico, bem como da Universidade do Porto. Este procura definir as linhas estratégicas para a gestão futura do Bem, fazendo Luz sobre o caminho para a salvaguarda do seu Valor Universal Excepcional atribuído pela UNESCO.

Este novo plano tem como Visão, a salvaguarda e a proteção dos valores e atributos do seu Valor Universal Excepcional, sublinha a necessidade de um desenvolvimento sustentável a nível social, económico e ambiental, indispensável para a promoção da segurança e da paz deste sítio urbano Património Mundial.

*"Centro Histórico respeitador dos valores e atributos excepcionais do património e da paisagem, atrativo para residentes, investidores e visitantes, ambientalmente sustentável, integrando comunidades diversificadas, ativas e intergeracionais, e com forte reconhecimento nacional e internacional"*

u  
u  
✓



Mr Face ao Bem classificado, e perante as mudanças que se observam e as que poderão ainda advir sem que se possam prever, este documento tem a responsabilidade, de gerar os mecanismos de resposta capazes de garantir a sua salvaguarda perante as gerações futuras.

u O Plano de Ação com 4 eixos estratégicos (património; população, habitação e comunidades; economia; ambiente e mobilidade), articulam um conjunto de linhas de ação necessárias à salvaguarda e valorização do Bem:

1

PATRIMÓNIO

Salvaguardar e valorizar o Património Edificado e o Património Imaterial.

2

POPULAÇÃO,  
HABITAÇÃO E  
COMUNIDADES

Fomentar a atratividade residencial e os níveis de conforto habitacional; e  
Reforçar a coesão e os valores comunitários.

3

ECONOMIA

Promover a diversidade, a inclusão e a sustentabilidade na atividade económica; e  
a criatividade e a inovação.

4

AMBIENTE E  
MOBILIDADE

Melhorar a acessibilidade e a mobilidade sustentável; e  
Reforçar a sustentabilidade ambiental e aumentar a resiliência.

O seu Sistema de Gestão, desenha uma estrutura qualificada, capaz de gerir e monitorizar a implementação do Plano, e avaliar periodicamente os impactos da materialização das 81 ações/projetos no território, de forma a garantir a sua aplicação ajustada a cada momento do processo e assegurar medidas que possam responder aos novos desafios que se levantam para os próximos anos.



Mr  
ll  
y

## Unidade de intervenção de Santa Clara

No presente período foram realizados vários contactos com instituições como a DRCN, IP, Direção Geral do Tesouro e Finanças, Departamento Municipal do Urbanismo e Departamento Municipal do Património, no intuito de apoiar os proprietários na actualização da toponímia e do cadastro da suas parcelas.

Neste sentido houve dois projetos que poderão ser de grande importância para o desenvolvimento de Santa Clara e o aumento populacional da zona, realizando-se várias reuniões para a definição de propostas para áreas de ocupação, volumetria e funcionalidade para as parcelas envolvidas.

A FAUP usou como objecto de estudo numa pós-graduação a zona da Rua Senhora das Verdades e os terrenos que vêm até à Av. Vimara Perez, onde promovemos o contacto com os inclinos e proprietários bem como o acompanhamento das propostas por estes apresentadas.

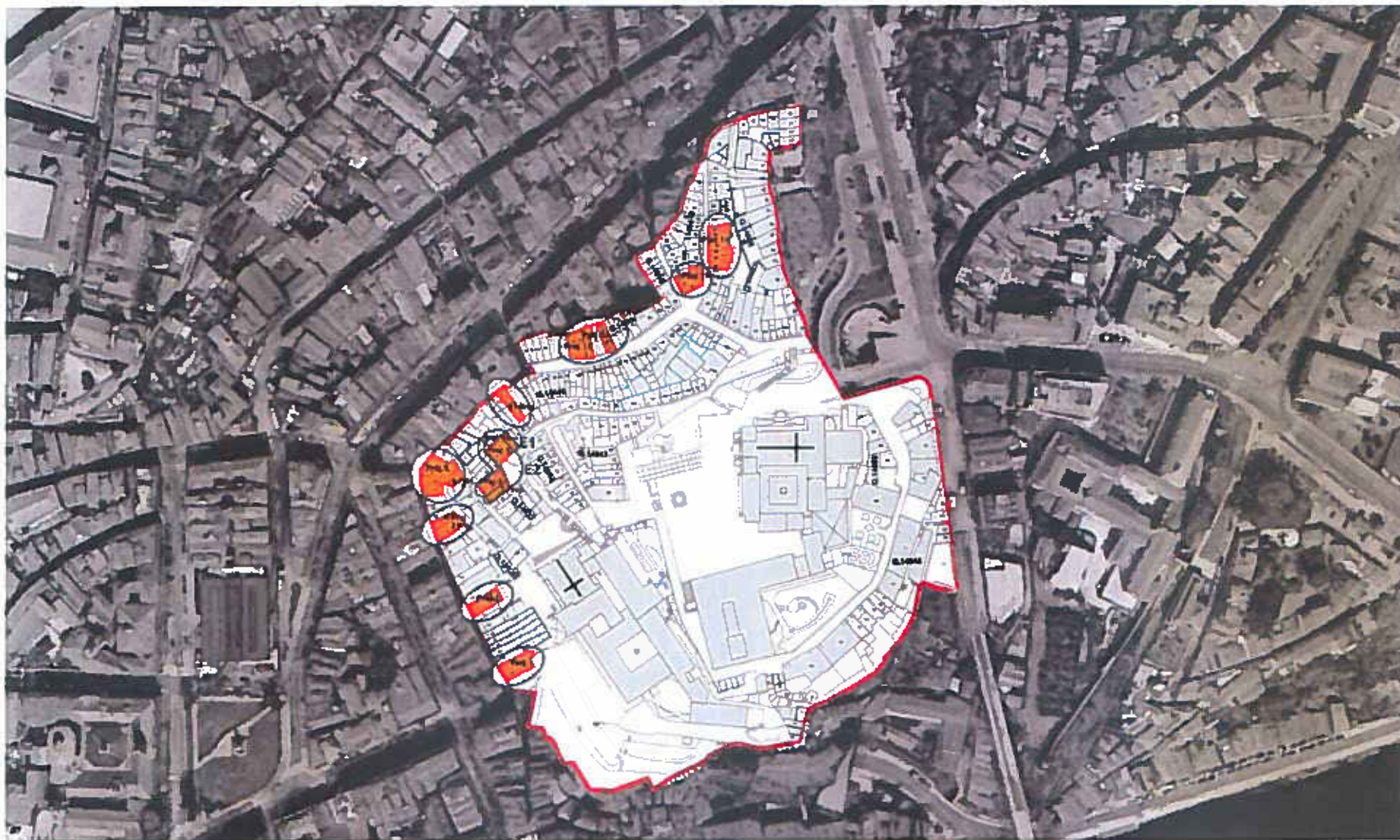
Foi ainda feita a análise do projeto de mobilidade realizado pela MPT e a integração de propostas discutidas por ambas as partes.

Após todos estes contributos foram realizadas fichas de Projetos considerando já as estimativas orçamentais e o período de realização.



## Projeto Morro da Sé

O Morro da Sé é uma das 10 operações do Plano de Gestão do Centro Histórico, Património Mundial, cuja reabilitação tem vindo a ser induzida pela Porto Vivo, SRU, destacando-se as seguintes operações:



i. A empreitada da Operação D, localizada na UI Seminário, encontra-se em curso, sendo que no momento decorrem os trabalhos de construção das estruturas de madeira e de betão armado. Foram elaborados 10 autos de medição, encontrando-se executados aproximadamente 22% dos trabalhos. Esta empreitada prevê colocar no mercado 14 frações habitacionais e quatro comerciais.

ii. Efetuada a atualização dos edifícios em mau estado de conservação e em ruína, está prevista a programação de uma estratégia de intervenção e de avaliação orçamental, para a sua resolução, no âmbito das competências da gestão da ARU CHPPM.



## E2

# Operações de Reabilitação Urbana-ORU

NR  
y

Em 19 de março de 2018, foi aprovada a delimitação da ARU da Corujeira por deliberação da Assembleia Municipal do Porto. A ORU da Corujeira, foi aprovada por instrumento próprio, por deliberação da Assembleia Municipal, de 14 de outubro de 2019, tendo sido designada a Porto Vivo, SRU, como entidade gestora.

No seguimento dos trabalhos iniciados em 2020 e no 1º e 2º trimestre de 2021, na promoção da reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação ou ruína nas ARU de Campanhã-Estação e Corujeira, deu-se, no terceiro trimestre, continuidade aos levantamentos do edificado existente, à consequente atualização das fichas de levantamento dos edifícios e ao mapeamento do estado de conservação. A atualização dos dados relativos ao estado de conservação e à sua localização, são determinantes, nomeadamente para a definição duma estratégia de indução à reabilitação.

A gestão das operações urbanas desenvolve-se simultaneamente em diversas frentes de ação, com vários interlocutores durante um espaço temporal alargado. A conjugação de todos estes elementos de forma controlada, planeada e objetiva, obriga à utilização de ferramentas de organização, controlo, logística e de execução. Assim, de forma recorrente, perante a necessidade de melhorar e otimizar os processos, a equipa de gestão das ORU desenvolve ferramentas de apoio ao trabalho, como é o caso dos fluxogramas e do roadmap, entre outras, procedendo pontualmente à sua atualização e melhoramento de acordo com as necessidades.

## Edifícios levantados

### Campanhã-Estação - 1097



Figura 3 Estação de Campanhã

### Corujeira - 1625



Figura 4 Matadouro da Corujeira

Visando o cumprimento das ações estabelecidas nos Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e Corujeira, no que se refere à reabilitação urbana, foram realizadas um conjunto de tarefas com o objetivo de avaliar o estado de conservação do edificado localizado nas ARU. Uma análise posterior visa definir a melhor estratégia para otimizar a coordenação entre os diversos atores intervenientes em todo o processo de reabilitação.

Até ao final do terceiro trimestre foram realizados 2722 levantamentos de campo/diagnósticos do estado de conservação do edificado existente nas ARU de Campanhã-Estação e Corujeira. Fazendo cumprir o estipulado no PERU, e devido às novas tecnologias de informação envolvidas no processo, é possível e previsível completar a totalidade dos levantamentos dos edifícios até ao final do ano de 2021.



## Estado de Conservação

### Edifícios - Mau Estado de Conservação / Ruína

Dos 1097 levantamentos realizados na ORU de Campanhã-Estação, foram diagnosticados 136 edifícios em mau estado de conservação ou ruína, o que corresponde a 12% dos edifícios levantados.

Nos 1625 levantamentos do edificado da ORU da Corujeira, foram diagnosticados 103 em mau estado de conservação ou em ruína, correspondendo a 6% dos levantamentos efetuados.

Constatamos que a ORU da Corujeira apresenta aproximadamente metade dos edifícios em mau estado de conservação ou ruína do que a ORU de Campanhã-Estação.

Fazendo a análise do total das ORU, obtemos 239 edifícios em mau estado de conservação ou ruína, que perfazem aproximadamente 9% dos 2722 edifícios levantados.



## Atualização do “Roadmap de Produto”

A monitorização do ponto de situação relativo aos processos de reabilitação do edificado existente nas ORU de Campanhã-Estação e Corujeira obriga a uma atualização constante dos dados, mas também da própria ferramenta.

O gráfico seguinte representa o Roadmap resumido da ORU de Campanhã. As colunas aqui apresentadas resultam da agregação de um conjunto de 37 etapas onde se pode aferir o estado do processo de cada edifício de uma forma mais detalhada.

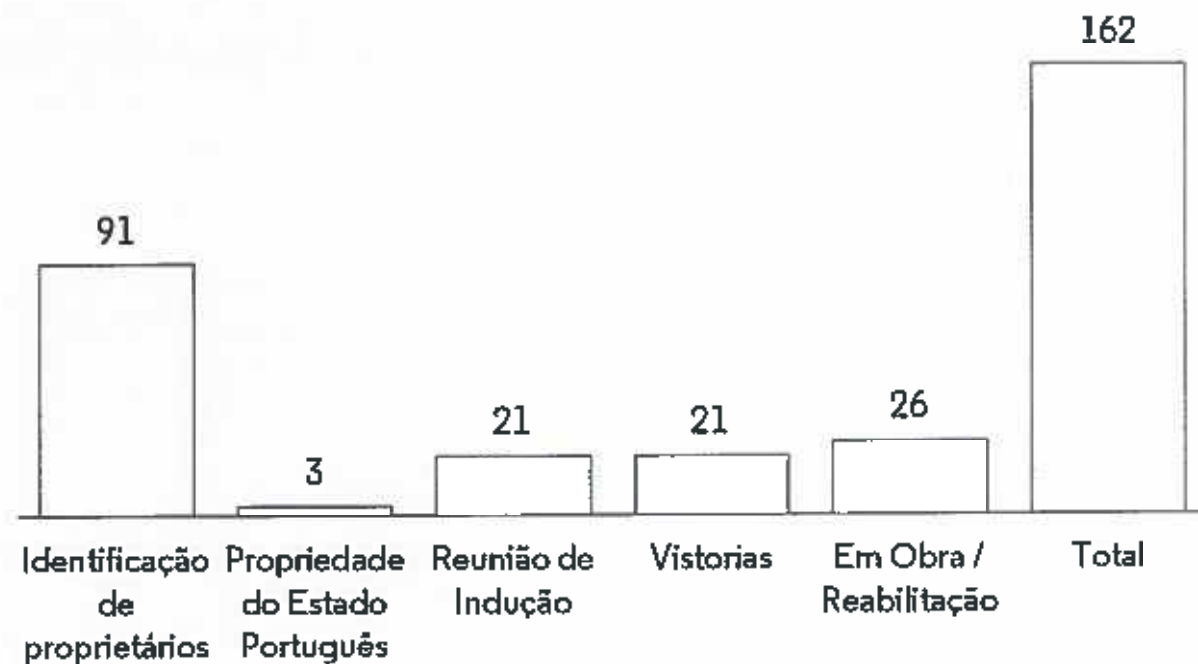


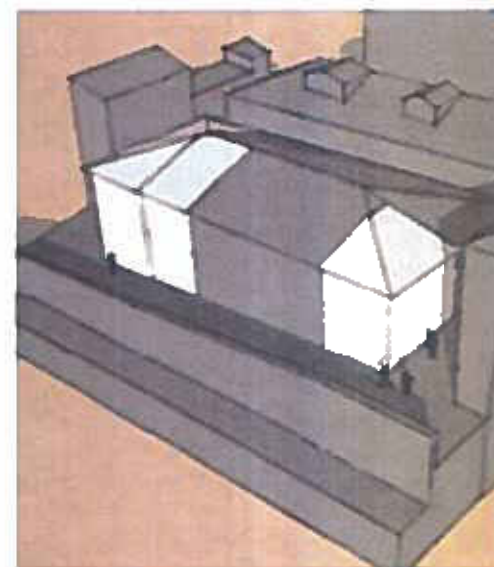
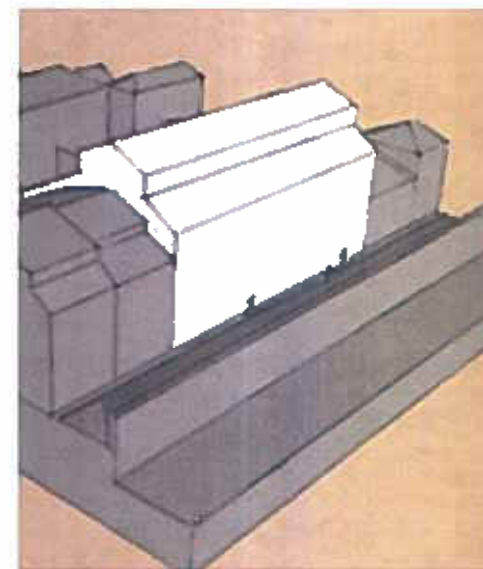
Gráfico 1 Roadmap resumido da ORU de Campanhã

M-

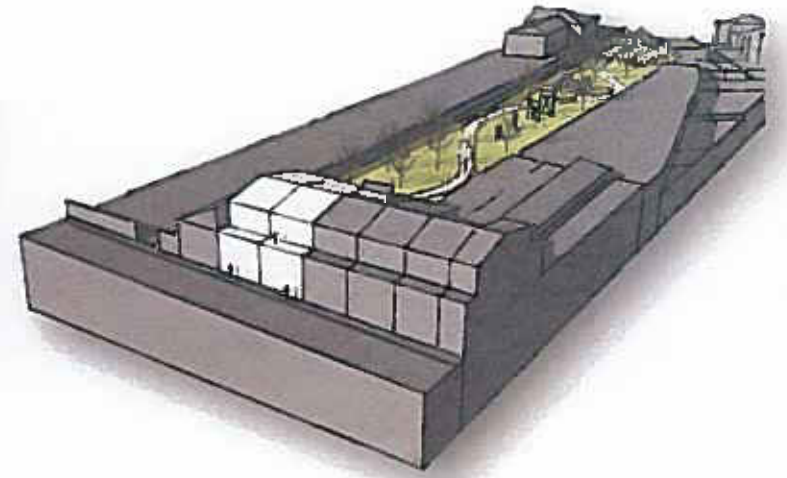
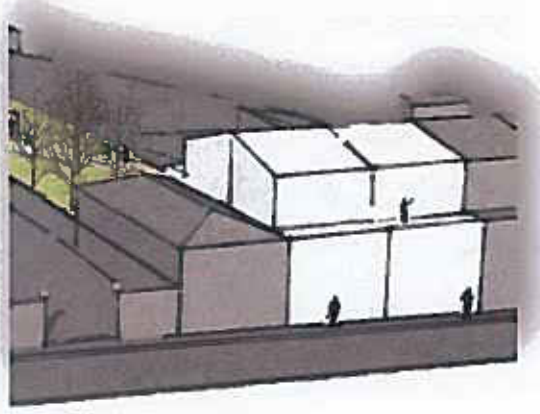
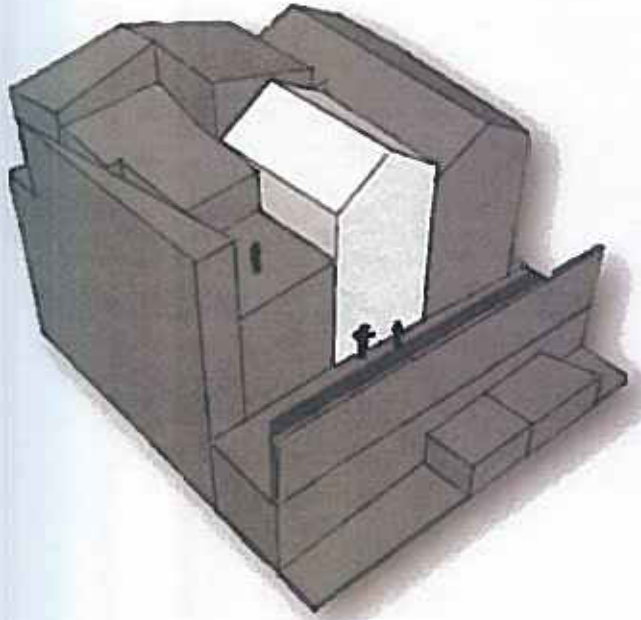


## Unidades Patrimoniais

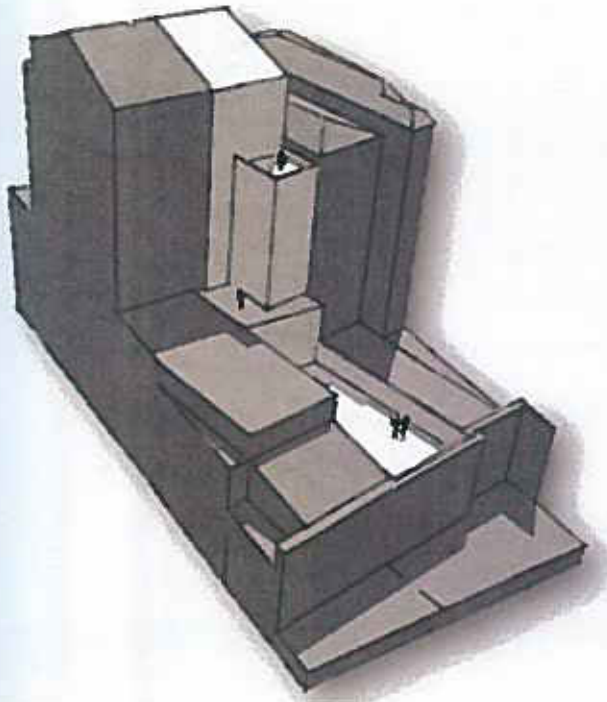
No âmbito do aumento de capital da Porto Vivo, SRU, que ocorreu em setembro de 2021, a UO ORU, desenvolveu um conjunto de 29 estudos prévios das Unidades Patrimoniais. Estes estudos, consistem na caracterização da pré-existência (registo fotográfico, peças desenhadas do levantamento arquitetónico, quadros de áreas e enquadramento no PDM) e na apresentação de propostas síntese com a elaboração de estudo volumétrico, funcional e tipológico (peças desenhadas, 3D e Quadro de áreas).







Handwritten blue markings, possibly initials or a signature, located in the top right corner of the page.



## E3

# Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis

A Porto Vivo, SRU, nos termos do disposto no artigo 3.º, n.º 1, alínea c) e n.º 2, alíneas g), h) e i) dos respetivos estatutos, está responsável pela execução das atividades de promoção da habitação que sejam determinadas pelo Município do Porto. Em 20 de maio de 2020, foi celebrado entre o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, um Aditamento ao Contrato Programa firmado em 6 de janeiro de 2020, para a execução e gestão operacional do Programa PcS. Este programa é criado com o objetivo de introduzir no mercado de arrendamento habitacional imóveis de propriedade privada, com respeito pelos mecanismos concorrenciais e plena salvaguarda do interesse público, em regime de arrendamento acessível, possibilitando que famílias com rendimentos intermédios tenham acesso a habitação com rendas mais baixas.

Ainda que o Programa PcS tenha criado uma nova modalidade para acesso a habitação em arrendamento acessível, a Porto Vivo, SRU, tem na sua gestão, tanto património próprio como municipal, que é destinado ao mesmo regime e que reforça assim a oferta de habitação.

Com efeito, através do Segundo Aditamento ao Contrato-Programa, o Município do Porto transferiu para a Porto Vivo, SRU, a gestão de todos os imóveis de que é proprietário e que venham a ser afetos ao regime do arrendamento acessível, uns já reabilitados e outros à medida que forem sendo reabilitados.

Acresce que, em sequência do trabalho desenvolvido no levantamento de imóveis municipais com vocação habitacional, foi determinado, em 8 de março de 2021, pelo executivo municipal, e aprovada pela Assembleia Municipal, em 15 de março de 2021, a transferência de 28 imóveis para a esfera da Porto Vivo, SRU, sob a forma de aumento de capital através de entrada em espécie, permitindo que estes imóveis venham a ser integrados no regime do arrendamento acessível.

Neste sentido, para a concretização desta política de habitação em regime de arrendamento acessível, foi desenvolvido o seguinte conjunto de atividades:



## I. Dar e manter em arrendamento as habitações para arrendamento de que é proprietário e as que venham a ser colocadas sob sua gestão

Na sequência da abertura, a 28 de junho de 2021, de um procedimento de concurso para colocação no mercado de arrendamento a rendas acessíveis de 23 habitações transferidas para a gestão da Porto Vivo, SRU, bem como de 12 habitações, no âmbito do Programa PcS, foram rececionadas 375 candidaturas.

Durante o terceiro trimestre de 2021 foram outorgados 28 dos 35 contratos de arrendamento e subarrendamento, prevendo-se a outorga dos restantes 7 durante o mês de outubro de 2021.

Relativamente ao 2º Concurso de Subarrendamento de 12 habitações a rendas acessíveis, no âmbito do Programa PcS, lançado a 12 de fevereiro e cujo sorteio ocorreu a 16 de abril de 2021, foi concluída a outorga dos contratos de subarrendamento, até ao final do mês de julho. A habitação que não obteve interessados, ficou assim disponível, para integrar o próximo concurso, a lançar a 1 de outubro.

No que respeita ao terceiro Concurso de Subarrendamento de 25 habitações a rendas acessíveis, no âmbito do Programa PcS, foram celebrados 23 contratos de subarrendamento, encontrando-se uma habitação em processo de atribuição direta e outra para integrar o próximo concurso, a lançar a 1 de outubro.

Durante o mês de setembro conclui-se o processo com vista à abertura de Concurso por Sorteio de Arrendamento e Subarrendamento de 20 habitações, sendo 17 no âmbito do Programa PcS, duas da gestão da Porto Vivo, SRU, e uma da propriedade da Porto Vivo, SRU. Foi proposta a respetiva abertura para 1 de outubro.

Foram disponibilizados para Manifestação de Interesse e a respetivo Concurso cinco imóveis para atribuição de habitações a rendas acessíveis, entre julho e agosto de 2021, e cujos contratos já foram devidamente assinados.

Por fim, nos concursos de arrendamento acessível, é de enfatizar a otimização e fiabilidade operadas no processo desenvolvido na plataforma eletrónica de submissão de candidaturas no âmbito dos concursos de arrendamento e subarrendamento, por meio de sorteio eletrónico, encetado no último sorteio ocorrido de 9 de agosto, bem como ulterior automatização das várias fases do processo.

Mr  
d  
✓



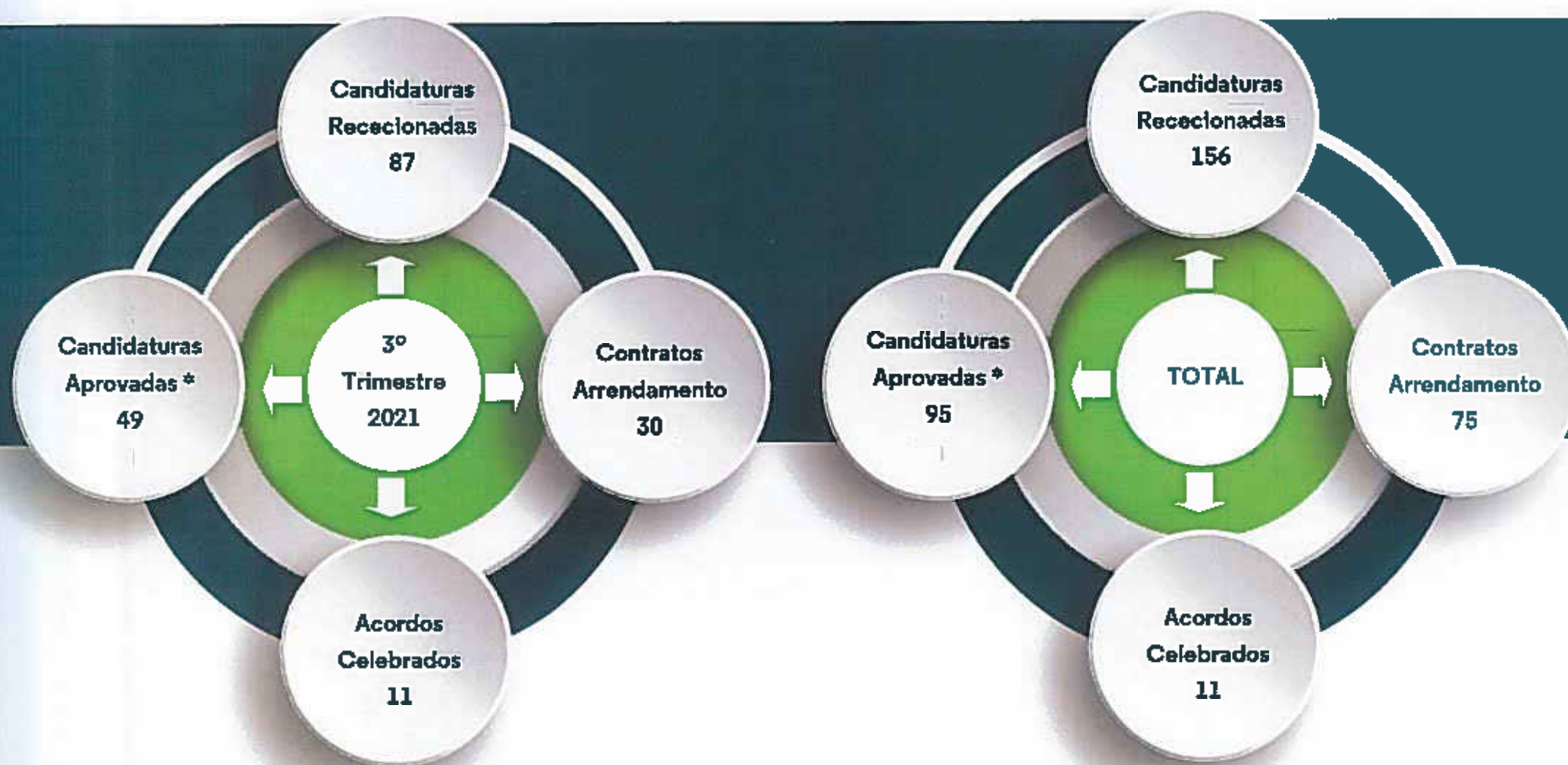
## II. Participar em programas municipais de habitação para arrendamentos a custos acessíveis, designadamente o Programa Municipal “Porto com Sentido”



Na sequência do lançamento da 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 decorre até dia 30 de novembro de 2021, foram recebidas e analisadas 88 candidaturas até ao final do mês de setembro, o que representa um incremento de 20% face ao trimestre anterior. Durante o terceiro trimestre, foi celebrado um conjunto de 19 contratos de arrendamento, o que totaliza 30 contratos desde o início do concurso de 2021.

Durante este período, foi preparado o concurso para celebração de contratos promessa de arrendamento, destinado a proprietários, investidores e promotores imobiliários, relativamente a imóveis a construir ou reabilitar, localizados em ARU, exigindo-se que haja, pelo menos, um projeto de arquitetura aprovado. Esta modalidade permitirá criar mais oferta no âmbito do mercado de arrendamento acessível, pelo que é com grande expectativa que se está a preparar o lançamento deste concurso. Foi desenvolvido ainda um formulário eletrónico para submissão de candidaturas no âmbito específico deste concurso. Por virtude do período eleitoral coincidente, o lançamento do concurso ficou adiado para o quarto trimestre de 2021.

## QUADRO SÍNTESE NO ÂMBITO DO PROGRAMA MUNICIPAL PORTO COM SENTIDO



\*candidaturas aprovadas são as que obtêm decisão de celebração de contrato de arrendamento em sede de PVAI. Nesta categoria estão candidaturas que celebraram contratos de arrendamento, candidaturas que assinaram acordo de divulgação de imóvel e candidaturas que em face da contraproposta apresentada desistiram da candidatura

Tem-se apostado também numa divulgação do Programa PcS por via parceiros institucionais, tendo-se celebrado, durante este período, protocolos de cooperação com a *Éxito Expectável Unipessoal, Lda*, também designada como 'Balcão do Senhorio'.

## Tem um projeto 'Build to Rent'?

Por convite da APPII, participou-se em 27 de setembro na "36th Executive Breakfast Session APPII", no âmbito da qual se apresentou o modelo de "build to rent" subjacente ao concurso para celebração de contratos promessa de arrendamento que está para ser lançado. Está ainda a ser preparada uma sessão de esclarecimentos para associados da APANP, a qual deverá acontecer no mês de outubro.

Dar nota, por último, que, no âmbito do protocolo celebrado com a AMA – Agência para a Modernização Administrativa, I.P., foi executada a implementação da autenticação com Cartão de Cidadão e Chave Móvel Digital, passando assim a Plataforma a beneficiar de um sistema de autenticação seguro.

### 1º CONCURSO SUBARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ABERTURA: 20/11/2020  
SORTEIO: 17/02/2021

7 a concurso

Nº candidaturas: 111  
Admitidas: 77  
Excluídas: 34  
Contratos Assinados: 7

### 2º CONCURSO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ABERTURA: 20/10/2020  
SORTEIO: 11/01/2021

10 a concurso

Nº candidaturas: 200  
Admitidas: 158  
Excluídas: 42  
Contratos Assinados: 10

### 2º CONCURSO SUBARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ABERTURA: 12/03/2021  
SORTEIO: 16/04/2021

12 a concurso

Nº candidaturas: 91  
Admitidas: 78  
Excluídas: 13  
Contratos Assinados: 11

### 3º CONCURSO SUBARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ABERTURA: 26/05/2021  
SORTEIO: 26/05/2021

25 a concurso

Nº candidaturas: 211  
Admitidas: 162  
Excluídas: 49  
Contratos Assinados: 24

### 1º CONCURSO DE ARRENDAMENTO E SUBARRENDAMENTO ACESSÍVEL

ABERTURA: 26/06/2021  
SORTEIO: 09/08/2021

23 a concurso (PVSRU)

12 a concursos (PcS)

Nº candidaturas: 375  
Admitidas: 255  
Excluídas: 120  
Contratos Assinados: 28

Figura 3 Quadro Síntese - Concursos de Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis

Com alteração dos estatutos da Porto Vivo, SRU, passou a fazer parte seu objeto social “a reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade”.

No quadro da candidatura ao aviso do Portugal 2020 - Abordagem Integrada para a Inclusão Ativa, NORTE-07-4234-FSE-000012, no âmbito de um contrato de mandato celebrado com o Município, a DomusSocial era entidade gestora de uma série de atividades, entre as quais a atividade III. 7 — “Programa Estratégico “As Ilhas do Porto”: Estratégias Específicas para a Regeneração Habitacional das “Ilhas do Porto””.

Este programa tem como objetivo a criação de condições e estratégias específicas para a regeneração habitacional das “ilhas do Porto” e, em particular, a definição de orientações espaciais estratégicas e especificar os modelos de ação, prever e gerir os investimentos a realizar e identificar potenciais instrumentos de financiamento.

Ao longo do terceiro trimestre foram desenvolvidas as seguintes atividades:

#### - Território piloto

No território da UI Lomba, alargou-se o âmbito de intervenção de 15 para 19 ilhas, com a realização de novos levantamentos (físico e social), designadamente, Lourenço 55, Vera Cruz 53A, Lomba 119, Lomba 115. Além disso, efetuou-se o levantamento social da ilha da Rua Padre António Vieira 125.

#### - Apresentação de candidaturas ao programa 1.º Direito

Foram produzidos e compilados todos os elementos necessários à instrução de três candidaturas com vista à reabilitação integral de três ilhas, com um total de 26 fogos, com manutenção dos 10 agregados residentes e permitindo um misto de rendas acessíveis e condicionadas, para além das já existentes.





Considera-se que o caso destas ilhas é exemplar porque permite manter os residentes e cria condições de alavancar financiamento estatal para concretizar as disposições do PDM na reabilitação das ilhas.

Foram realizadas reuniões no local e atendimentos na Porto Vivo, SRU, para esclarecimento dos moradores sobre o processo de candidatura.

Além disso, por solicitação de um beneficiário direto, procedeu-se à instrução de uma candidatura para reabilitação de uma casa de ilha (Bairro Herculano), que reúne todas as condições de ser submetida.

O trabalho na ilha descrita consiste numa parceria com a FAUP, a partir da colaboração na concepção da 5ª edição do Workshop da FAUP "Arquitetos de Família", com vista à elaboração de mais um programa base e futura candidatura ao Programa 1.º Direito. Foram apresentados no workshop a caracterização física e social dos moradores da ilha da Travessa das Antas 202-210 e uma sistematização das aprendizagens com as experiências nos territórios da Lomba e Campo Alegre.



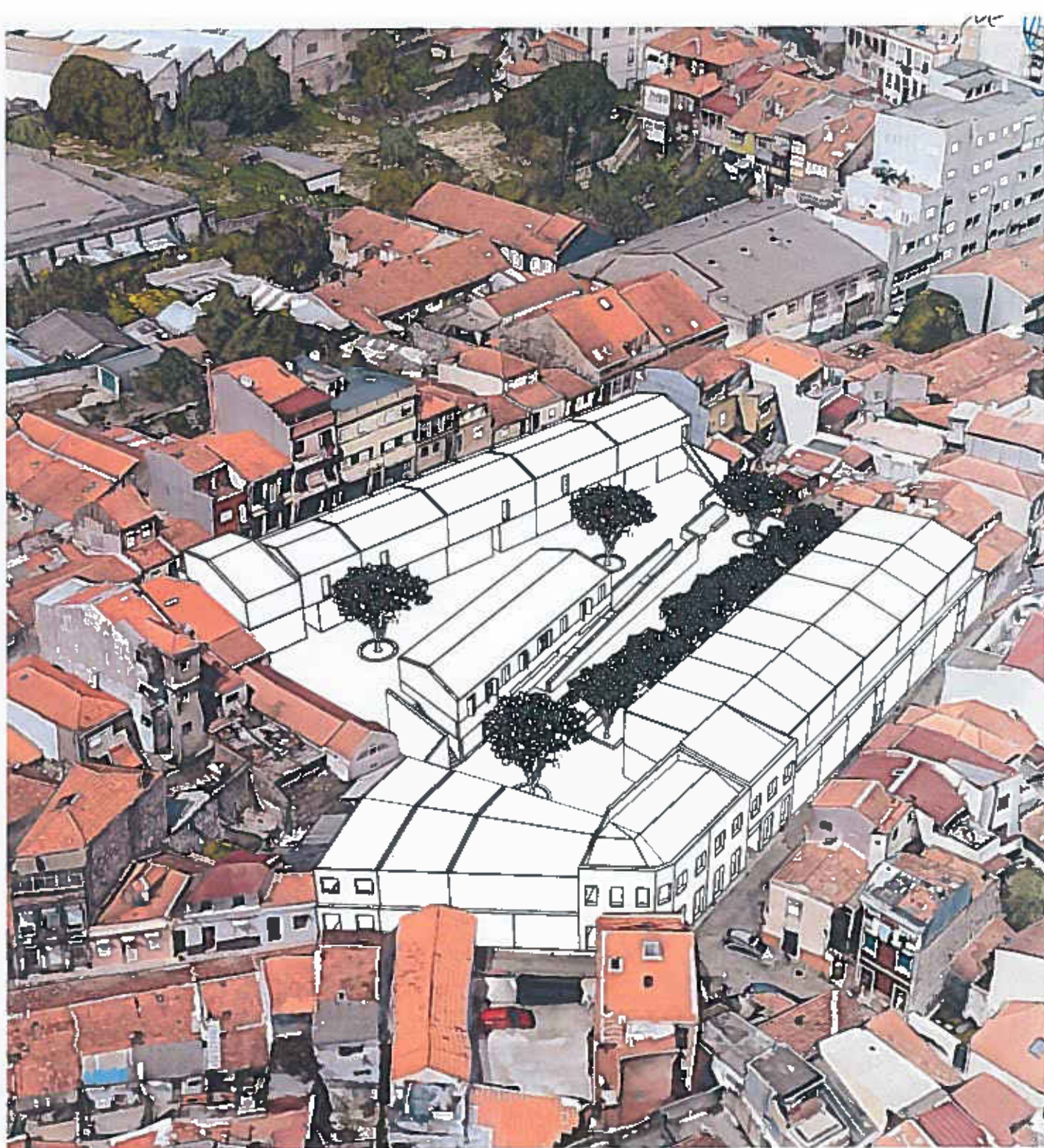


## - Definição de modelos de ação

O aprofundamento nos programas base permitiu consolidar quatro tipos de intervenção, três dos quais têm impacto significativo na qualificação do território:

- Ilhas que podem beneficiar de ORU abrangente, que conciliem a manutenção de todos os moradores, a melhoria das condições dos fogos, o aumento da área livre e a criação de novas frentes de rua; ilhas desabitadas e de reduzidas dimensões que oferecem melhores condições após a sua substituição por edifício corrente;
- Ilhas que apresentam boas condições para serem reabilitadas integralmente dentro dos seus limites com recurso ao programa 1.º Direito;
- Ilhas onde tanto a substituição por edifício corrente como a reabilitação integral com recurso ao programa 1.º Direito é inviável pela fragmentação da propriedade e expectativas de retorno dos novos proprietários.

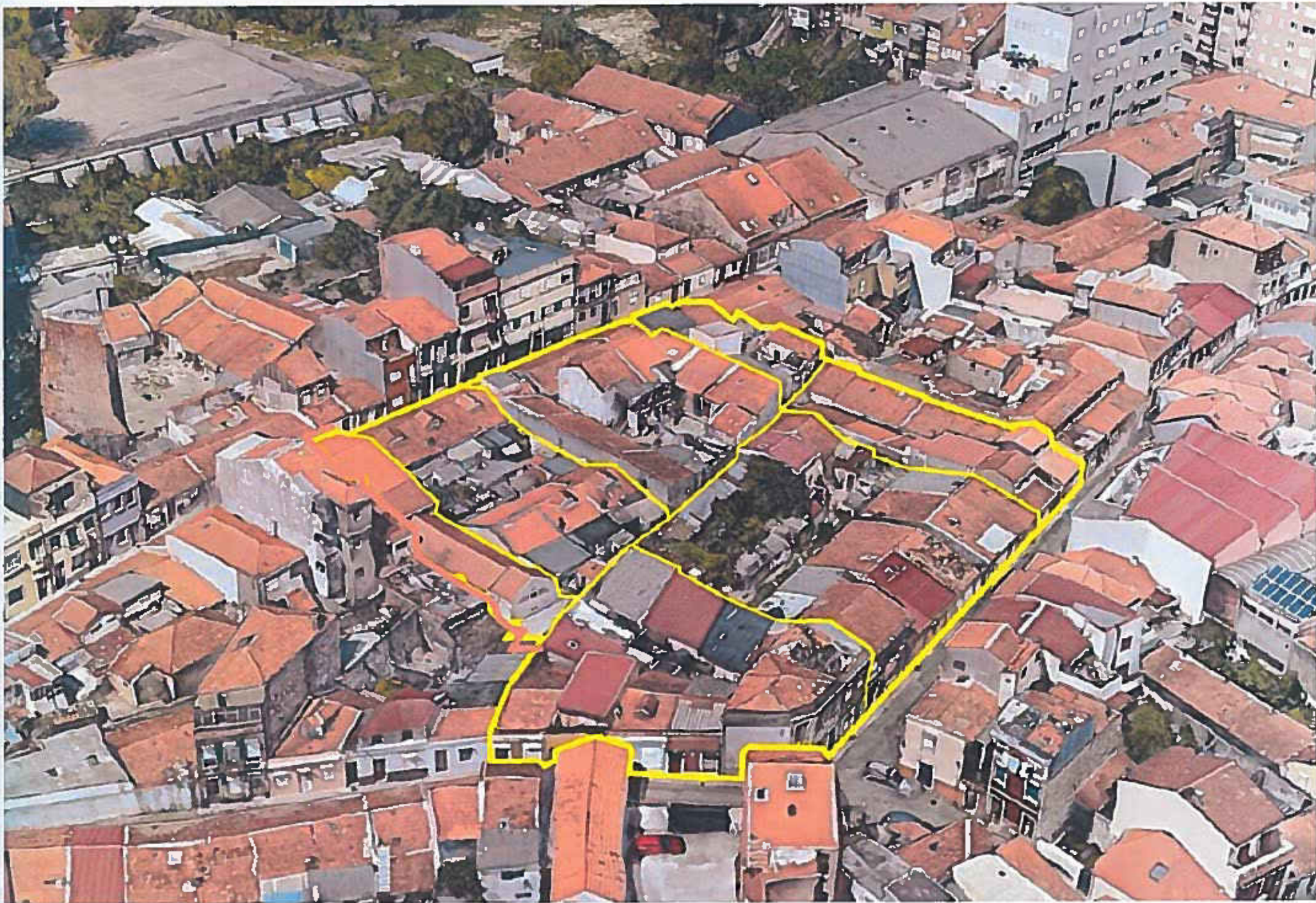
Foi apresentado um modelo com proposta de aquisição e reabilitação de seis (6) ilhas no núcleo da Lomba, com três (3) diferentes cenários.



## - Gabinete do Programa 1.º Direito

Para além das reuniões conjuntas com quadros técnicos da Porto Vivo, SRU, no sentido de transmitir conhecimento prático, foram realizados vários atendimentos, com presença de proprietários de ilhas e casas de ilha (beneficiários diretos) que, provavelmente, irão originar um novo conjunto de candidaturas. Constatou-se a dificuldade extrema de resolver os problemas de precariedade em ilhas objeto de várias transações imobiliárias bem como a pouca eficácia deste tipo de atendimentos, cujo consumo de recursos é muito superior aos potenciais ganhos. Foi desenvolvida uma proposta de gabinete pró-ativo, com presença no terreno e em territórios sem forte dinâmica de investimento.





u  
u  
✓

# Indicadores de Avaliação das Atividades dos Eixos Estratégicos

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:



Tabela 1: Grau de Execução do Eixo 1 - ORU Centro Histórico

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores	Cumprimento do indicador 3º Trimestre.	Cumprimento do indicador anual.
E1 - ORU Centro Histórico	Monitorização da ORU do "Centro Histórico do Porto, Ponte Luísl 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.	$I1 = 0,3A + 0,3B + 0,4C$	(A) Recolha de 20 indicadores.	100,00%	90,50%
			Atualização da cartografia e tabelas de monitorização.		(B) Atualização de 50% da cartografia e tabelas de monitorização.		
	(C) Elaboração do relatório de monitorização da ORU.						

Tabela 1: Grau de Execução do Eixo I – ORU Centro Histórico

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores	Cumprimento do indicador 3º Trimestre	Cumprimento do indicador anual
E1 - ORU Centro Histórico	Unidade de Intervenção de Santa Clara.	Iniciar o processo de reabilitação da UI de Santa Clara.	Coordenar execução das várias ações propostas.	$I2 = 0,25(A+B) + 0,15(C+E) + 0,5(D+F+G+H)$	(A) Assegurar um grau de cumprimento das ações superior a 80%.	0,00%	0,00%
			Coordenar e promover o acompanhamento das várias entidades a atuar no local.		(B) Realizar 10 acordos de reabilitação com os proprietários.		
			Promover a reabilitação junto dos proprietários e da comunidade local e realizar acordos de reabilitação com os mesmos.		(C) Realização de 3 protocolos.		
			Promover protocolos de reabilitação a baixo custo com diferentes entidades.		(D) Realização de uma sessão de apresentação da UI.		
			Apoio a moradores e proprietários e a realização de uma apresentação pública.		(E) Acompanhamento dos 5 processos de expropriação.		
			Execução das expropriações necessárias.		(F) Acompanhamento do projeto de especialidades para o Jardim, Vial das Indulgências e vias públicas.		
			Elaboração de projetos de arquitetura e urbanismo em conjunto com a CMP.		(G) Realização de 60% do projeto de arquitetura para o emparcelamento das parcelas H08 e H09 da Av. Vímara Peres.		
			Elaboração de projetos de arquitetura do emparcelamento proposto para as H08 e H09 sitas na Av. Vímara Peres.		(H) Realização de 4 reuniões com proprietários, moradores, entidades externas.		
			Promover e acompanhar a criação da associação local.		(A) Execução de 50% da obra.		
			Conclusão do projeto Morro da Sé		Conduzir o programa de reabilitação urbana do Morro da Sé		
celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de uma residência de estudantes.	(C) Lançamento do procedimento para celebração do contrato.						
Lançamento do procedimento para celebração do contrato de reabilitação urbana para a execução de um							

Nota: Os trabalhos para a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara deverão ser retomados no 4º trimestre

W  
K  
✓  
Tabela 2: Grau de Execução do Eixo 2 - ORU de Campanhã/Estação e ORU da Corujeira

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores	Cumprimento do indicador 3º trimestral	Cumprimento do indicador anual
E2	ORU de Campanhã Estação	Desenhar 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.	$I4=0,25A+0,15B+0,20(C+D)+0,05(E+F)+0,1G$	(A) Induzir a reabilitação de 59 imóveis	70%	66%
			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		
			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) Proceder ao diagnóstico de 100% da zona da Estação		
			Promover a articulação entre as soluções contidas no PDM e as ações constantes do programa estratégico.		(E) Análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado		
			Elaborar e realizar um plano de comunicação e de divulgação pública das ações planeadas e da evolução da sua execução.		(F) Reuniões com técnicos da DMU		
					(G) Realizar um plano de comunicação e 3 sessões públicas		

Tabela 2: Grau de Execução do Eixo 2 – ORU de Campanhã/Estação e ORU da Corujeira

Mr  
U  
✓

Fixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores	Cumprimento do indicador 3º trimestral	Cumprimento do indicador anual
E2	ORU da Corujeira	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado 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	$IS=0,3A+0,15B+0,25C+0,10D+0,1(E+F)$	(A) Induzir a reabilitação de 14 imóveis	90%	90%
			Acompanhar a execução dos projectos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Relatório trimestral de monitorização		
			Atualizar o diagnóstico do estado de conservação do edificado 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 edificado, 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		

Tabela 3: Grau de Execução do Eixo 3 – Habitação para Rendas Acessíveis

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividade	Indicador	Fatores	Cumprimento do indicador 3 <sup>o</sup> Trimestre	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	$16=0,7A+0,3B=0,7*1,23+0,3*1,1$	(A) Afectar ao arrendamento acessível 80% das habitações que vierem a ficar disponíveis	74,57%	●
			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"	$17=0,4A+0,6B=0,4*(31/(500*0,7))+0,6*(55/(76*0,8))$	(A) Proceder à abertura do concurso de 2021 para 500 fogos	67,82%	●
					(B) Promover concursos para subarrendamento		

\* Só mensurável no final do ano.



Tabela 4: Grau de Execução do Eixo 4 – Projeto “Ilhas” da Cidade

Eixo do Plano	Ação	Objetivo	Atividades		Fatores	Cumprimento do indicador 3º Trimestre.	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”	18=0,7A+0,3B	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”	100,00%	75,00%
					Constituição do Observatório		
				19=0,4A+0,3B+0,3C	{A} Execução de projeto(s) em parcerias institucionais envolvendo a participação de 10 entidades	89,00%	80,00%
	{B} Desenvolvimento de programas base para os 4 núcleos definidos						
					{C} Desenvolvimento de 2 projetos piloto		

## Implicações Financeiras na Gestão Corrente dos Arrendamentos Comerciais da Pandemia COVID-19

Considerando que a situação de emergência de saúde pública provocada pela doença COVID-19, 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 arrendamentos comerciais. À semelhança do procedimento adotado pela CMP, a Porto Vivo, SRU, 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 vigorou entre 1 de outubro de 2020 e 31 de março de 2021, tendo sido prorrogada até 30 de setembro 2021. No final do terceiro trimestre este apoio atingia o montante aproximado de 20.500€.



u  
l  
✓



## Atividades de Suporte aos Eixos Estratégicos

### Contratação (UO Contratação)

No decorrer do terceiro trimestre a UO Contratação abriu um conjunto de procedimentos (ajustes diretos e consultas prévias) para aquisição de bens e/ou serviços e para empreitadas, e procedeu a dezenas de ajustes diretos simplificados. Continuamos a atingir a meta de termos todos os procedimentos (incluindo simplificados, e contratação excluída) publicados no base.gov no final de cada mês a que respeitam.

Continuamos a analisar e aprovar todos os processos de despesa da empresa e a criar e monitorizar processos de contratação pública no sistema de gestão documental filedoc.

Esperamos adquirir e implementar no último trimestre uma solução de controlo de impressões e cópias, assim como uma solução de telefonia IP e configuração de uma central de atendimento telefónico virtual automatizada.



# filedoc

Document Management and Workflow Automation





## Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo (UO RHSJA)

Com o objetivo geral de melhorar o desempenho, a satisfação e a produtividade laboral e zelar pelo bem-estar dos recursos humanos da empresa, assim como, assegurar a componente jurídico-administrativa foram, no decorrer do terceiro trimestre, realizadas as seguintes atividades:

- Apoio na gestão equilibrada e integrada dos recursos humanos: está a ser realizado um levantamento das atividades de cada trabalhador, de acordo com os objetivos de cada unidade orgânica, por forma a desenvolver conteúdos e perfis funcionais.

- Aposta na formação contínua: até ao final do terceiro trimestre foram ministradas 58h de formação em áreas como: Portal do Colaborador; Portal de Chefias; Plataforma de Gestão Documental Filedoc; Reconversão de Carreira; Reabilitação e Conservação do Património Arquitetónico e Portal BASE - Registo e Controlo de Dados (Plataformas e DRE) no Portal dos Contratos Públicos.

No sentido de se proporcionar a frequência das 40 horas de formação anual obrigatória implementadas pela alteração à legislação laboral decorrente da Lei n.º93/2019 de 4 de setembro de 2019, a todos os trabalhadores da Porto Vivo, SRU, de forma gratuita, foi apresentado e aprovado um plano de formação a desenvolver com o IEFP a realizar no 4º trimestre, de acordo com as seguintes temáticas: Coaching e Comunicação; Liderança e Trabalho em Equipa; Gestão do Tempo e Organização do Trabalho.



O GAMETÓCITO, QUE É O SÍMBOLO DA CÉLULA GERMINAL, PODE SER ASSOCIADO À REABILITAÇÃO DA BADA DO PORTO PORQUE FAZ SENTIDO HOMENAGEAR O SEU ACTUAL RENASCIMENTO DENTRO DESTA SIGNIFICAÇÃO QUE A FÁBULA VALENÇA ESTÁ A DAR NA SUA OBRA. A SRU É A NATURAL RECEPTORA DESTA OBRA NÃO SÓ POR SER A FACE VISÍVEL DESTA RENASCIMENTO MAS TAMBÉM POR ESTAR SEDIADA NA RUA MOUZINHO DA SILVEIRA. É IMPORTANTE DESTACAR UMA INSTITUIÇÃO LIGADA AO URBANISMO, PORQUE, ATÉ AGORA, SÓ INSTITUIÇÕES LIGADAS À CIÊNCIA E À SAÚDE RECEBIAM OS GAMETÓCITOS. ESTE GAMETÓCITO 4 É PARTICULARMENTE SIGNIFICATIVO SOBRE ESTA IMAGEM DE CÉLULAS TEMOS UM LITE FOTOGRÁFICO DE UMA PLANTA DO PORTO DESENHADA NO SEGUNDO METADE DE 1832 E PUBLICADA EM LONDRES A 1 DE JANEIRO DE 1833, NUM MOMENTO EM QUE O PORTO ESTAVA CERCADO PELAS TROPAS DE D. MIGUEL, EM PLENO CERCO DO PORTO É MOUZINHO DA SILVEIRA, QUE SÓ VIVEU NO PORTO POUCO MAIS DE 6 MESES. ESTAVA CÁ NÉSSA ALTURA, TENDO CHEGADO A 9 DE JULHO DE 1832 PARA INTEGRAR O GOVERNO DE D. PEDRO IV, O QUAL ABANDONOU EM DEZEMBRO DE 1832, FICOU MAIS UNS TRÊS MESES POR AQUI, A PLANTA QUE ESTÁ NO GAMETÓCITO ABARCA A RUA DE CEDOFETA QUE FOI ONDE MOUZINHO PASSOU MAIS TEMPO PORQUE AÍ RESIDIA E AÍ ESTAVA O PALÁCIO DO GOVERNO DE D. PEDRO IV, E ONDE DEVE TER REDIGIDO A MAIOR PARTE DAS LEIS DE CUJO ESPÍRITO O PORTUGAL ACTUAL AINDA É MARCADO. É UMA COINCIDÊNCIA ESPAÇO-TEMPORAL INCRÍVEL DO CONTEÚDO DO GAMETÓCITO 4 COM A VIDA DE MOUZINHO E FOI UM PERÍODO QUE CORRESPONDEU AO RENASCIMENTO DA NAÇÃO. A VITÓRIA LIBERAL CORRESPONDEU AO MARCAR A IMPORTÂNCIA DO INDIVÍDUO E AO FIM DO PORTUGAL FEUDAL. FOI A LUTA PELA CARTA CONSTITUCIONAL REDIGIDA POR D. PEDRO IV, FORAM NOVOS VALORES QUE FORAM IMPLEMENTADOS NA NAÇÃO. E MOUZINHO TEVE UM PAPEL CENTRAL NO PROCESSO. ESTE GAMETÓCITO

PODE SER INTERPRETADO COMO O SÍMBOLO DA CÉLULA GERMINAL DE MOUZINHO DA SILVEIRA QUE MARCOU PORTUGAL E TODOS NÓS E QUE VAI MARCAR A REABILITAÇÃO DA BADA DO PORTO.  
ÁLVARO COSTA  
CEO TREMHO

GAMETÓCITOS - CÉLULAS GERMINAIS QUE ORIGINAM OUTRAS, QUE PROLIFERAM. O ESFORÇO DE INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO QUE VEM SENDO REALIZADO DESDE 2004, COMEÇA A DAR OS SEUS FRUTOS, A PROLIFERAR. ( )

A PORTO VIVO SRU FOI ESCOLHIDA PELA FÁBULA VALENÇA, PELA TREMHO E PELO SR. PROF. ÁLVARO COSTA PARA REALIZAR UMA DESSAS CÉLULAS - O GAMETÓCITO 4. VEMOS, NESTA ESCOLHA, O RECONHECIMENTO DO NOSSO TRABALHO E DA NOSSA CAPACIDADE DE FAZER PROLIFERAR O INVESTIMENTO PÚBLICO EM REABILITAÇÃO. SENTIMOS-NOS HOMRADOS POR EMPARCEIRARMOS COM INSTITUIÇÕES DE REFERÊNCIA DA CIDADE, PELA SUA CRIATIVIDADE, CAPACIDADE DE INOVAÇÃO, DE EMPRESARISMO E DE FAZER PROLIFERAR O SEU TRABALHO. RECEBEMOS ESTA OBRA COM O ESPÍRITO COM QUE ABORDAMOS A REABILITAÇÃO DA CIDADE. NÃO É PARA NÓS, A CIDADE (OBRA) NÃO É NOSSA, APENAS TRATAMOS DELA PARA OS QUE VIEREM DEPOIS DE NÓS.

ANA PAULA DELGADO  
ADMINISTRADORA EXECUTIVA DA PORTO VIVO, SRU

ANTES DE TUDO, ANTES DO SER, NA ESCURIDÃO OPLINDE DO SER, DAS ENCADEADAS SOLUÇÕES SEMENTE DE FÉ, MAIS DE MIL MILHÕES.  
RUI QUELHAS  
ADMINISTRADOR EXECUTIVO DA PORTO VIVO, SRU

GAMETÓCITO - ETERNO REFAZER DO SER, NA ESPIRAL DO SILÊNCIO, GRITAS O INFINITO VIBRANTE, DONO DO TEU SER, ÉS GRANDE NO TEU INFINITO E TÃO PEQUENO NA TUA CAUSA, VOLTA-TE, REVOLTA-TE, VOLTA A VOLTAR-TE, TU ÉS CAPAZ DAS VOLTAS TE ENCARAS NA ORIGEM, CÍCLICA, VERTIGEM, SABER, TU GERAS O SABER PRIMEIRO, O PRIMEIRO PRINCÍPIO, A ORIGEM, SABER-TE VIDA, PRIMEIRA, SABER-TE VIDA, ATÉ AO FIM.  
LINO FERREIRA

VEREADOR DO URBANISMO E MOBILIDADE DA C.M.P.  
ADMINISTRADOR NÃO EXECUTIVO DA PORTO VIVO, SRU

AINDA ANTES DO CITOPLASMA, PARTU SEM REGRESSO A REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE, ARRIBANDO À FRONTEIRA DO UNIVERSO REMASCIDO.

ARLINDO CUNHA  
PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO, SRU




"GAMETOCITO 4" - FÁBULA VALENÇA  
INSTALAÇÃO DE CITOLOGIA  
PERFORMANCE 17.09.2009 - CICLO GAMETOCITO  
DOAÇÃO DA TREMHO À SRU.

*Mr*  
*Y*  
**M**elhoria dos espaços de trabalho: foram realizadas mudanças ao nível da disposição física dos locais de trabalhadores para que os espaços se tornassem mais harmoniosas, assim como instalado um sistema de ar condicionado para tornar o ambiente mais confortável. As questões de Segurança e Saúde no Trabalho têm sido igualmente salvaguardadas, com a realização das consultas de admissão, consultas ocasionais e outras sempre que tal se justificar.

Foi realizado um protocolo com a Universidade do Porto, tendo como objetivo fundamental o estabelecimento de um compromisso de colaboração entre a Universidade do Porto e a Porto Vivo, SRU, na definição, conceção e implementação de atividades formativas nas ARU, património e políticas de habitação, no âmbito do «Programa de Formação Multidisciplinar da Universidade do Porto – Impulsos Jovem e Adultos», ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

- Proposta e aprovação do Plano de Igualdade de Género para o ano 2022

Na área da Assessoria Jurídico-administrativa, procedeu-se ao aumento de capital da Porto Vivo, SRU.



No âmbito da sua política habitacional, foi intenção do Município do Porto colocar no mercado de arrendamento acessível alguns imóveis constitutivos do seu acervo patrimonial, reforçando, deste modo, a oferta no concelho do Porto de habitação a preços comportáveis para o rendimento de um agregado familiar médio no âmbito da atual condição do mercado imobiliário.

Neste sentido, foi criado um grupo de trabalho para levar a cabo um levantamento exaustivo dos imóveis

municipais com vocação habitacional, no sentido de aferir quais aqueles cuja gestão deveria ser transferida para a Porto Vivo, SRU, por se demonstrarem com apetência para colocação no mercado de arrendamento acessível.

Dosso universo de imóveis municipais há subconjuntos que, pela sua natureza, proximidade e escala, podem potenciar o desenvolvimento de projetos de arrendamento acessível envolvendo vários prédios, assim como outros situados na ARU de Campanhã-Estação, que podem ser objeto de ORU que serão dinamizadas através de modelos de intervenção diferenciados.

A integração no capital social desses imóveis permitirá desenvolver esses projetos e ORU, otimizando as diversas abordagens de financiamento.

Assim, o Município do Porto transferiu para a esfera da Porto Vivo, SRU, a propriedade de um conjunto de imóveis para que estes venham a ser afetos ao regime do arrendamento acessível.

Analisados os mecanismos jurídicos aptos a concretizar a transferência da propriedade dos imóveis do MP para a Porto Vivo, SRU, concluiu-se que a melhor solução sob ponto de vista jurídico seria a de realizar um aumento de capital da Porto Vivo, SRU, por entrada em espécie (neste caso, tendo por objeto os imóveis), a ser subscrito pelo acionista único da Porto Vivo, SRU, o MP.

O artigo 4.º, n.º 5, dos estatutos da Porto Vivo, SRU, dispõe que “o capital social da Porto Vivo, SRU, pode ser livremente alterado através de doações e outras entradas, bem como mediante incorporação de reservas.”.

O montante do aumento de capital realizado através da entrada em espécie de bens imóveis pelo acionista único MP foi de € 2.382.608,52 (dois milhões trezentos e oitenta e dois mil seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos).

Por força da operação descrita acima, o capital social da Porto Vivo, SRU, foi aumentado, mediante entrada em espécie, dos atuais € 6.000.000,00 (seis milhões de Euros) para € 8.382.608,52 (oito milhões trezentos e oitenta e dois mil seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos);

Para além disso, e tendo em conta o montante do aumento do capital social, impôs-se se uma revisão do valor nominal de todas as ações da Porto Vivo, SRU, passando cada uma a ter o valor nominal de €0,01 (um cêntimo) cada.

Consequentemente, o artigo 4.º dos estatutos da Porto Vivo foi alterado em conformidade, passando a ler-se:

“Artigo 4.º

(Montante, natureza e distribuição do capital social)

1. O capital social, integralmente subscrito e realizado pelo Município do Porto é de € 8.382.608,52 (oito milhões trezentos e oitenta e dois mil seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos), representado por 838.260.852 (oitocentos e trinta e oito milhões duzentas e sessenta mil oitocentas e cinquenta e duas ações nominativas e escriturais, com o valor nominal de € 0,01 (um cêntimo) cada.

2. [Redação inalterada].

3. [Redação inalterada].

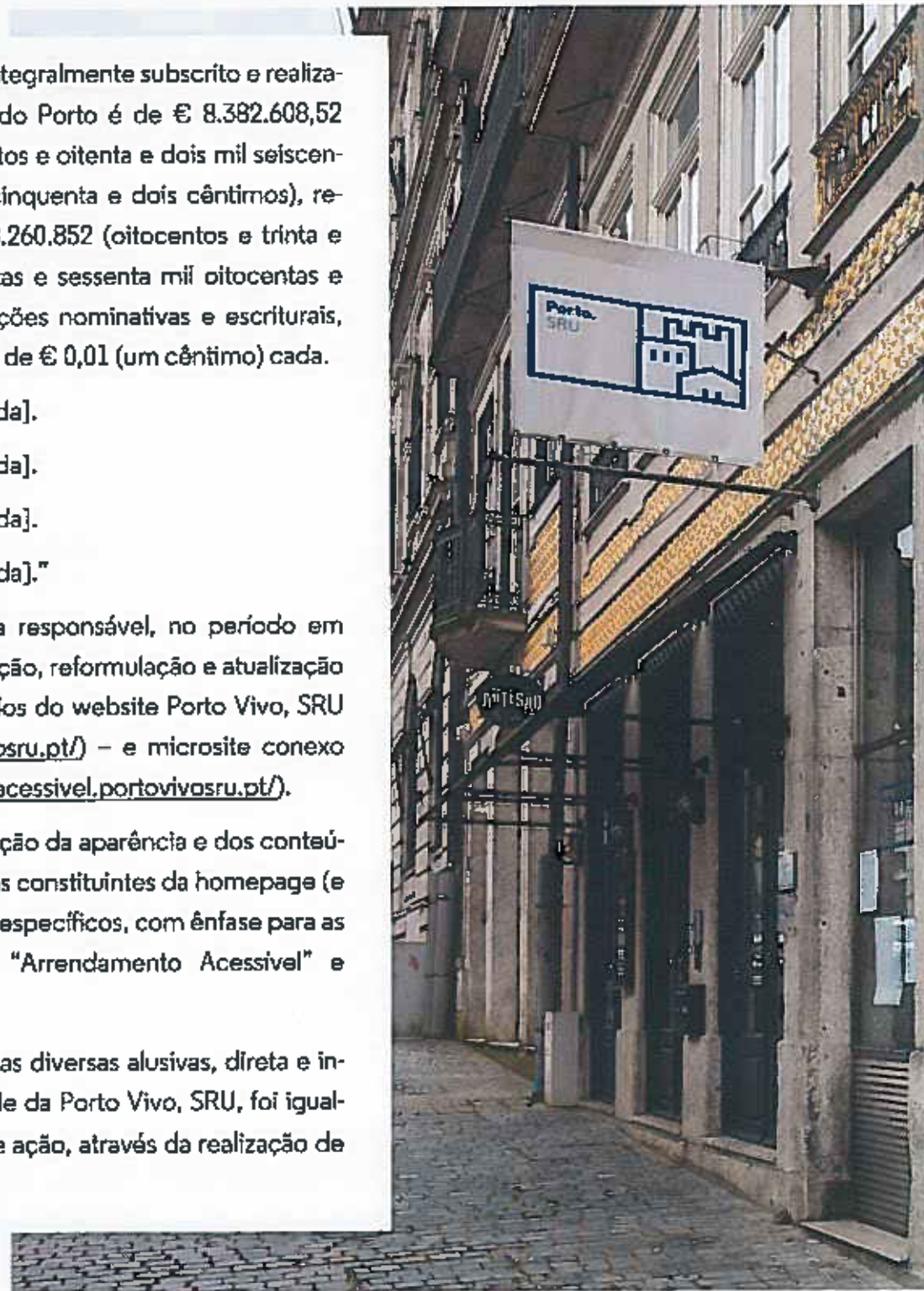
4. [Redação inalterada].

5. [Redação inalterada].”

Esta unidade foi ainda responsável, no período em questão, pela manutenção, reformulação e atualização de formatos e conteúdos do website Porto Vivo, SRU (<https://www.portovivosru.pt/>) – e microsite conexo (<https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/>).

É de destacar a renovação da aparência e dos conteúdos das diferentes áreas constituintes da homepage (e de alguns separadores específicos, com ênfase para as “Áreas de Atuação”, “Arrendamento Acessível” e “Notícias”).

A elaboração de notícias diversas alusivas, direta e indiretamente, à atividade da Porto Vivo, SRU, foi igualmente tido em linha de ação, através da realização de seis artigos.





M  
L

## Gabinete Técnico de Engenharia e Manutenção (UO GTEM)

Esta UO, ao longo do terceiro trimestre de 2021, manteve a responsabilidade de coordenar e fiscalizar as empreitadas referentes à Operação D do Morro da Sé, que envolve a reabilitação conjunta de cinco (5) edifícios localizados na confluência das Ruas de Santana, Bainharia e Mercadores e reabilitação da Parcela 14 da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto, que compreende a reabilitação do edifício localizado na Rua de Sá Noronha 149-153. Foram realizadas visitas semanais com respetivo registo no livro de obra e outras não programadas a pedido dos empreiteiros para esclarecimentos. Foram igualmente realizadas outras reuniões com a EDP, as Águas do Porto, entre outros parceiros.

Foi também assegurada a fiscalização mensal da ORU do Quarteirão de D. João I.



*Ilustração 1: Vistorias de determinação do nível de conservação das frações*



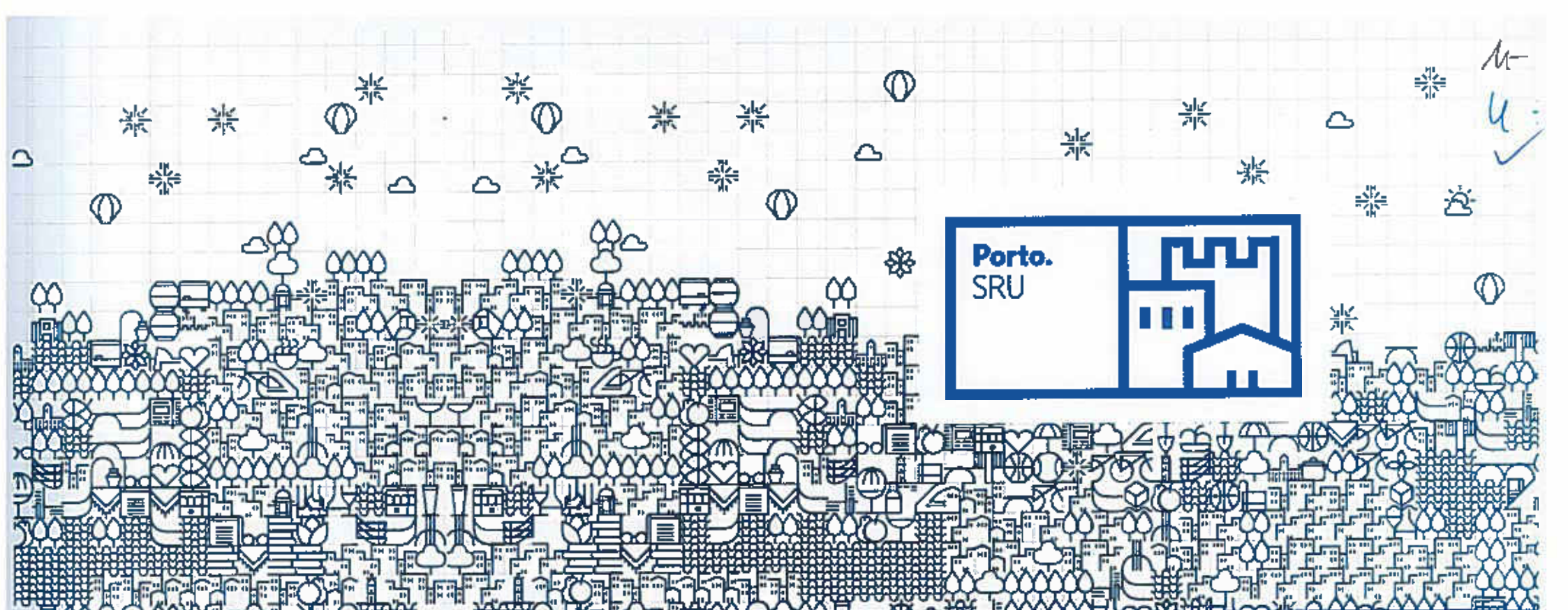
O GTEM é também responsável pela manutenção do edificado sob gestão da Porto Vivo, SRU, compreendendo a receção da comunicação de anomalias e a sua resolução através da adjudicação de pequenas empreitadas e ainda a articulação com proprietários e inquilinos. Foram rececionadas mais de uma centena de incidências de reporte de anomalias e pedidos de apoio ou esclarecimento recebidos por email ou telefone. Foram adjudicadas 19 empreitadas para processos de manutenção.



Em setembro, concluiu-se o desenvolvimento da plataforma de Gestão de Cadastro e Manutenção eSIGMA, destinada a centralizar a informação de cadastro e manutenção do edificado sob gestão do Porto Vivo, SRU, para uma gestão otimizada da atividade. Estamos a ultimar o acesso dos utilizadores externos a partir do site para ficar a funcionar em pleno. Até final de outubro tudo deverá ficar operacional.

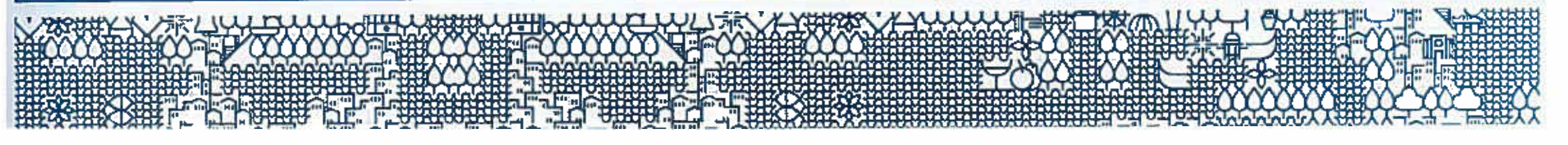
No final do mês de setembro, integramos na equipa desta unidade um (1) novo recurso humano, no âmbito de uma medida de apoio ao emprego para colaborar na manutenção do edificado da gestão da Porto Vivo, SRU.





# 03.

## RELATÓRIO E CONTAS



12  
4  
✓



# 03.

## SUMÁRIO | SITUAÇÃO PATRIMONIAL

✓  
u  
✓

### SUMÁRIO

O presente capítulo pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU no final do terceiro trimestre de 2021, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste ponto é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível orçamental. Deste modo, destacam-se, nas diferentes dimensões, os seguintes aspetos:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"><li>• Acréscimo do ativo em 3,41M€</li><li>• Aumento do património líquido em 3,57M€</li><li>• Diminuição do passivo em 0,13M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acréscimo dos rendimentos em 56%</li><li>• Aumento dos gastos em 78%</li><li>• Apresentação de um resultado positivo de 1,18M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Execução de 23% das receitas previstas</li><li>• Execução de 27% das despesas orçamentadas</li><li>• Apresentação de um saldo orçamental negativo de 0,33M€</li></ul>

Figura 4: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- i. O registo como rendimento do valor de 1,5M€ referente à comparticipação financeira do Município do Porto e do IHRU, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado, bem como o recebimento de 1M€ desse total por parte do Município do Porto;
- ii. O reconhecimento de 90% dos subsídios à exploração estipulados no âmbito do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, no total de 0,57M€, enquanto entidade gestora das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira e do projeto Porto com Sentido;
- iii. A operação de aumento de capital, sob a forma de transferência de propriedade de imóveis, no total de 2,38M€;
- iv. A não celebração dos contratos de reabilitação urbana referentes à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, e o não recebimento da respetiva contrapartida, no total orçamentado de 3,5M€;



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.

<sup>3</sup>Não é considerado, quer do lado dos rendimentos, quer do lado dos gastos, o impacto contabilístico associado ao registo dos imóveis nos Inventários da Sociedade, no âmbito da operação de entrada de capital.

u  
u  
✓

## SITUAÇÃO PATRIMONIAL

No final de setembro de 2021 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2020, uma variação positiva de 3,44M€, devida, sobretudo:

- i. Ao aumento do capital social da empresa, através da entrada em espécie, de dezasseis imóveis, no valor de 2,38M€;
- ii. Ao resultado líquido positivo obtido no final do trimestre, tendo em consideração o registo de 3/4 das transferências correntes, no valor total de 2M€, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado entre o Município do Porto e o IHRU.

Tabela 5: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Ativo</b>	<b>19 496 710,31</b>	<b>16 058 011,53</b>	<b>3 438 698,78</b>	<b>21,41%</b>
<b>Património Líquido</b>	<b>8 360 108,77</b>	<b>4 793 138,04</b>	<b>3 566 970,73</b>	<b>74,42%</b>
<b>Passivo</b>	<b>11 136 601,54</b>	<b>11 264 873,49</b>	<b>-128 271,95</b>	<b>-1,14%</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>19 496 710,31</b>	<b>16 058 011,53</b>	<b>3 438 698,78</b>	<b>21,41%</b>

unidade: euros



✓  
✓  
✓



## Ativo

De acordo com o exposto na Tabela 6, o Ativo da Sociedade contabiliza, no final do terceiro trimestre de 2021, um total de 19,50M€, correspondente a uma variação positiva de 21,41% face ao verificado no final de 2020, tendo em consideração a integração no Ativo da Sociedade dos prédios incluídos no aumento de capital realizado, quer no Ativo não Corrente (Propriedades de Investimento), quer no Ativo Corrente (Inventários), conforme detalhe apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 6: Ativo

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	7 307 650,04	6 690 551,61	617 098,43	9,22%
Ativo Corrente	12 189 060,27	9 367 459,92	2 821 600,35	30,12%
Total	19 496 710,31	16 058 011,53	3 438 698,78	21,41%

unidade: euros





## Ativo Não Corrente

Com um total de 7,31M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,62M€ comparativamente ao registado no final de 2020, justificado, principalmente, pela entrada de quatro imóveis no capital da Sociedade e consequente registo, um como ativo fixo tangível, e correspondente à sede da Sociedade, e três como propriedades de investimento (tendo em consideração a entrada imediata no mercado de arrendamento).

Tabela 7: Ativo não Corrente

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>213 571,26</b>	<b>13 049,92</b>	<b>200 521,34</b>	<b>1536,57%</b>
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira (sede)	203 316,33	-	203 316,33	-
Equipamento Administrativo	10 254,93	13 049,92	-2 794,99	-21,42%
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>6 867 682,52</b>	<b>6 459 684,63</b>	<b>407 997,89</b>	<b>6,32%</b>
Fração A - Rua das Flores	601 029,17	609 796,18	-8 767,01	-1,44%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	509 988,81	516 367,05	-6 378,24	-1,24%
Frações A, B e D - Rua de Miragala	226 794,65	229 629,64	-2 834,99	-1,23%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	167 151,16	169 229,01	-2 077,85	-1,23%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	130 812,54	-	130 812,54	-
Prédio sito na Rua do Heroísmo	351 559,22	-	351 559,22	-
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa	4 813,96	-	4 813,96	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	4 875 533,01	4 934 662,75	-59 129,74	-1,20%
Operação A	466 137,98	471 607,66	-5 469,68	-1,16%
Operação B	386 864,02	391 713,54	-4 849,52	-1,24%
Operação C	662 888,35	670 546,87	-7 658,52	-1,14%
Operação E1	629 742,60	637 750,79	-8 008,19	-1,26%
Operação E2	581 874,74	588 951,04	-7 076,30	-1,20%
Operação F	223 634,59	226 430,02	-2 795,43	-1,23%
Operação G	967 504,09	979 217,68	-11 713,59	-1,20%
Operação H	956 886,64	968 445,15	-11 558,51	-1,19%
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>77 772,97</b>	<b>70 244,07</b>	<b>7 528,90</b>	<b>10,72%</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>1 523,29</b>	<b>472,99</b>	<b>1 050,30</b>	<b>222,06%</b>
<b>Outras Contas a Receber</b>	<b>147 100,00</b>	<b>147 100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>7 307 650,04</b>	<b>6 690 551,61</b>	<b>617 098,43</b>	<b>9,22%</b>

unidade: euros

Adicionalmente, e enquanto as variações negativas apresentadas em cada rubrica estão associadas às depreciações e amortizações registadas (no total de cerca de 0,11M€), releva-se que o aumento do saldo da rubrica "Ativos Intangíveis" deve-se, principalmente, aos seguintes processos de aquisição:

- i. Aquisição de um software informático a integrar no Primavera ERP, nomeadamente, módulo de controlo financeiro, anual e plurianual, de projetos, permitindo complementar o atual modelo de controlo orçamental preconizado no normativo SNC-AP;
- ii. Adaptação e desenvolvimento da plataforma implementada pela Domus Social, eSIGMA – Sistema Integrado de Gestão de Manutenção, tendo em consideração a autorização da respetiva utilização por parte desta empresa, com vista à gestão e manutenção das frações arrendadas pela Porto Vivo, SRU, bem como a uma resposta célere às incidências reportadas pelos inquilinos.



<sup>1</sup>De acordo com o ponto Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização.

## Ativo Corrente

O aumento de cerca de 2,82M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto na Tabela 8, é devido, principalmente, às variações apresentadas nas rubricas seguintes e cujo detalhe se especifica nos respetivos pontos:

- Acréscimo da rubrica de "Inventários", por força, essencialmente, do aumento do valor dos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como ao registo, nesta rubrica, do valor de parte dos prédios transferidos para a Porto Vivo, SRU na sequência da operação de aumento de capital da Sociedade;
- Aumento da rubrica de "Outras Contas a Receber", dado o registo de  $\frac{3}{4}$  da obrigação do IHRU no âmbito do estipulado no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto;
- Diminuição das disponibilidades financeiras da Sociedade, tendo em consideração o facto de ainda não se ter recebido o valor evidenciado no ponto anterior, bem como à utilização de verbas do Desembolso IHRU/BEI (recebido em 2010), para fazer face ao processo de reabilitação da operação evidenciada no ponto i.

**Tabela 8: Ativo Corrente**

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Inventários	5 917 397,16	3 613 243,55	2 304 153,61	63,77%
Clientes, Contribuintes e Utentes	45 900,12	11 628,80	34 271,32	294,71%
Estado e Outros Entes Públicos	40 415,62	17 452,54	22 963,08	131,57%
Outras Contas a Receber	752 636,31	2 465,57	750 170,74	30425,85%
Diferimentos	136 789,54	158 479,93	-21 690,39	-13,69%
Caixa e Depósitos Bancários	5 295 921,52	5 564 189,53	-268 268,01	-4,82%
<b>Total</b>	<b>12 189 060,27</b>	<b>9 367 459,92</b>	<b>2 821 600,35</b>	<b>30,12%</b>

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo será ainda dado destaque, nos pontos seguintes, à rubrica associada a "Diferimentos". As restantes rubricas constituintes, "Clientes, Contribuintes e Utentes" e "Estado e Outros Entes Públicos", representam, principal e respetivamente, a prestação de serviços efetuada ao Município do Porto no âmbito da execução da candidatura AIIA e as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos.

## Inventário

De acordo com o exposto anteriormente, no final de setembro de 2021 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 5,92M€, contribuindo, principalmente, para o acréscimo de 2,3M€ face ao registado no final do exercício de 2020, a entrada de prédios para o património da Sociedade que ainda serão alvo de reabilitação, no âmbito da operação do de aumento de capital por parte do Município do Porto, e no valor de 2,05M€.

Relativamente aos restantes processos de reabilitação, as variações verificadas na respetiva valorização no Ativo são associadas, essencialmente, à:

- i. Passagem para propriedades de investimento da fração G pertencente ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração a respetiva entrada no mercado de arrendamento;
- ii. Realização de obras de reabilitação na parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e nos prédios pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- iii. Realização de obras coercivas por parte do Município do Porto, na parcela 42 do Quarteirão da Bainharia, afeta ao empreendimento da Residência de Estudantes no Morro da Sé;
- iv. Reversão da propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, adquiridas para criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, tendo em consideração a entrega das mes-



Tabela 9: Inventários

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Prédio sito na Rua Vímara Peres	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa	174 576,80	-	174 576,80	-
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	-	79 070,22	-
Prédio sito na Rua Antero de Quental	196 815,28	-	196 815,28	-
Prédio sito na Rua do Heroísmo	362 665,88	-	362 665,88	-
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 239 692,68	-	1 239 692,68	-
<b>Quarteirão Carlos Alberto</b>	<b>620 224,03</b>	<b>568 670,90</b>	<b>51 553,13</b>	<b>9,07%</b>
Empreendimento Pátio Luso	501 503,34	520 088,38	- 18 585,04	-
Parcela 14	118 720,69	48 582,52	70 138,17	144,37%
<b>Morro da Sé</b>	<b>3 170 755,45</b>	<b>2 970 975,83</b>	<b>199 779,62</b>	<b>6,72%</b>
Residência de Estudantes	1 976 051,82	1 957 506,39	18 545,43	0,95%
Unidade de Alojamento Turístico	243 054,47	391 077,71	-148 023,24	-37,85%
Programa de Realojamento Definitivo	951 649,16	622 391,73	329 257,43	52,90%
Operação D	951 649,16	622 391,73	329 257,43	52,90%
<b>Total</b>	<b>5 917 397,16</b>	<b>3 613 243,55</b>	<b>2 304 153,61</b>	<b>63,77%</b>

unidade: euros

M  
u  
✓



## Outras Contas a Receber

Tendo em consideração o estipulado no Memorando de Entendimento celebrado entre o IHRU e o Município do Porto, encontra-se registado nesta rubrica, cujo saldo é de 0,753M€, o valor de 0,750M€ ainda não pago pelo IHRU e referente a  $\frac{3}{4}$  da transferência corrente estipulada.

## Diferimentos

Para o total de 0,14M€ contabilizado na rubrica de Diferimentos contribui, principalmente, o valor de 0,12M€ suportado em 2020 no âmbito da participação da Porto Vivo, SRU, na exposição MIPIM, enquanto entidade organizadora da participação da Cidade do Porto, que, pela conjuntura motivada pelos impactos da pandemia COVID-19, foi adiada para 2021 e, posteriormente, para 2022. Desse modo, traduzem encargos suportados que apenas serão reconhecidos como gastos, e que, assim, contribuirão para o apuramento do resultado, nesse ano.

## Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,30M€, inclui a verba de 1,95M€ relativa aos montantes por utilizar da Linha de Financiamento IHRU/Banco Europeu de Investimento (BEI), recebido no exercício de 2010 e afeto ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e cujo decréscimo face ao verificado no final do exercício de 2020 é explicado, principalmente, pelas despesas suportadas com a reabilitação da operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De notar que a diminuição apresentada não reflete a totalidade do investimento realizado, tendo em consideração que o mesmo é deduzido do valor recebido no âmbito da reversão de propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames. Por outro lado, a variação negativa associada à recuperação do investimento nesta área, reflete a amortização de capital efetuada no âmbito desse financiamento, no valor de 0,54M€, deduzido do recebimento de rendas no âmbito dos diversos contratos de arrendamento celebrados.

De modo geral, e uma vez que ainda não foi recebido o valor de 1M€ por parte do IHRU, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, assiste-se a uma diminuição das disponibilidades financeiras face ao registado no final do ano de 2020.

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 187 248,83	3 034 778,66	152 470,17	5,02%
Fundos Alheios	77 391,49	16 294,67	61 096,82	374,95%
Desembolso IHRU/BEI (Morro da Sé)	1 949 375,24	2 003 206,88	-53 831,64	-2,69%
Recuperação do Investimento Líquido (Morro da Sé)	81 905,96	509 909,32	-428 003,36	-83,94%
<b>Total</b>	<b>5 295 921,52</b>	<b>5 561 189,53</b>	<b>-268 268,01</b>	<b>-4,82%</b>

unidade: euros

Tabela 10: Caixa e Depósitos Bancários

4/20



## Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 11,14M€, traduz um decréscimo comparativamente ao verificado no final do ano de 2020, explicado, principalmente, pelo pagamento de 0,54M€ ao IHRU/BEI, no âmbito da amortização anual do financiamento recebido em 2010, conforme se expõe na tabela e pontos seguintes.

**Tabela 11: Passivo**

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Passivo Não Corrente</b>	<b>9 794 293,49</b>	<b>10 437 503,09</b>	<b>-643 209,60</b>	<b>-6,16%</b>
<b>Passivo Corrente</b>	<b>1 342 308,05</b>	<b>827 370,40</b>	<b>514 937,65</b>	<b>62,24%</b>
<b>Total</b>	<b>11 136 601,54</b>	<b>11 264 873,49</b>	<b>-128 271,95</b>	<b>-1,14%</b>

unidade: euros

## Passivo Não Corrente

Com um saldo de 9,79M€ detalhado na Tabela 12, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 9,72M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” referente ao total do 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, a pagar a partir de 2023;
- ii. O total de 6.500€ registado na rubrica de “Diferimentos”, correspondente ao montante por reconhecer como rendimento do ano<sup>3</sup> do total do pagamento efetuado em 2019 por parte dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, e referente à compensação acordada pelo prolongamento da execução do Contrato de Reabilitação Urbana, calculada com referência ao valor indicado na cláusula 19.<sup>a</sup> 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 naquele ano para a conclusão da operação de reabilitação<sup>4</sup>;
- iii. O saldo de 0,07M€ da rubrica de “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 nas cláusulas contratuais, tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como às cauções prestadas pelos subarrendatários no âmbito do projeto Porto com Sentido.

Tabela 12: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	9 720 000,00	10 260 000,00	-540 000,00	-5,26%
Diferimentos	6 500,00	143 500,00	-137 000,00	-95,47%
Outras Contas a Pagar	67 793,49	34 003,09	33 790,40	99,37%
<b>Total</b>	<b>9 794 293,49</b>	<b>10 437 503,09</b>	<b>-643 209,60</b>	<b>-6,16%</b>

unidade: euros

<sup>3</sup>Rendimento correspondente ao período de 1 de outubro a 15 de outubro de 2021.

<sup>4</sup>Na data de elaboração do presente relatório encontra-se em análise um pedido de prorrogação do prazo de conclusão apresentado pelos Parceiros Privados.



## Passivo Corrente

Apresentando um total de 1,34M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista uma variação positiva de cerca 0,51M€ face ao verificado no final do exercício de 2020, tendo em consideração, principalmente, o peso das seguintes rubricas (apresentadas na Tabela 13):

- i. O acréscimo do saldo da conta associada a “Fornecedores”, cujo valor no final do trimestre é de 0,17M€, traduz, essencialmente, o aumento da atividade da Sociedade no que respeita ao processo de reabilitação urbana<sup>5</sup>, tendo em consideração as empreitadas em curso<sup>6</sup> e o hiato temporal decorrido entre a faturação e o respetivo pagamento;
- ii. O aumento do saldo registado na conta de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 0,31M€, contempla, maioritariamente, as remunerações a liquidar aos trabalhadores, em cerca de 0,18M€, referentes à previsão de 75% do subsídio de natal a pagar em 2021 e 75% do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2022, bem como o valor de 0,07M€ correspondente à diferença entre os subsídios à exploração recebidos do Município do Porto (no âmbito do Contrato-Programa celebrado) e as despesas suportadas até setembro com a efetiva gestão das atividades definidas;
- iii. O incremento do saldo da rubrica de “Diferimentos”, cujo saldo de 0,28M€ reflete, maioritariamente, 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 proveito, na medida em que este reconhecimento está a ser efetuado em regime de duodécimos.

Tabela 13: Passivo Corrente

Rubrica	30.09.2021	31.12.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Fornecedores	165 815,68	6 801,64	159 015,04	2337,89%
Estado e Outros Entes Públicos	49 543,94	96 669,79	-47 125,85	-48,75%
Financiamentos Obtidos	540 000,00	540 000,00	-	-
Outras Contas a Pagar	306 641,79	170 592,29	136 049,50	79,75%
Diferimentos	280 305,64	13 306,68	266 998,96	2006,50%
<b>Total</b>	<b>1 342 308,05</b>	<b>827 370,40</b>	<b>514 937,65</b>	<b>62,24%</b>

unidade: euros

<sup>5</sup>Do total das faturas por pagar a 30 de setembro de 2021, 63% estava associado ao processo de reabilitação urbana.

<sup>6</sup>Parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto e Operação D pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



Apresentando uma variação negativa ou nula face ao refletido a 31 de dezembro de 2020, as contas de “Estados e Outros Entes Públicos” e “Financiamentos Obtidos” refletem, respetivamente, o valor das retenções efetuadas aos vencimentos e respetivas contribuições a entregar à Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, bem como o montante a amortizar em março de 2022, no âmbito do Contrato de Financiamento celebrado com o IHRU/BE).



Handwritten marks in the top left corner, including a blue checkmark and a scribble.



# 03. APURAMENTO DE RESULTADOS

Para o resultado apurado, no valor positivo de 1,18M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentados na Tabela 14, verificando-se um acréscimo de ambos face ao registado no final do terceiro trimestre de 2020. De notar que para a análise evidenciada na tabela seguinte foi retirado o impacto, quer nos rendimentos ("Variação dos Inventários de Produção"), quer nos gastos ("Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas"), da entrada de capital em espécie, no que respeita ao valor escriturado dos prédios<sup>7</sup> que não se encontram prontos para o mercado de arrendamento,

sendo, assim, necessária a intervenção futura da Sociedade no respetivo processo de reabilitação.

Tabela 14: Demonstração de Resultados

Rubrica	30/09/2021	30/09/2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>3 967 293,06</b>	<b>2 153 183,28</b>	<b>1 214 109,78</b>	<b>56,39%</b>
Impostos, Contribuições e Taxas	50,00	1 813,05	-1 763,05	-97,25%
Prestações de Serviços e Concessões	301 731,32	127 323,79	174 205,33	136,60%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 069 030,09	1 748 067,47	320 962,62	18,36%
Variação nos Inventários de Produção*	440 790,23	-626 819,21	-1 067 609,44	-170,32%
Trabalhos para a Própria Entidade	131 140,39	680 758,25	-549 617,86	-80,74%
Imparidade de Dívidas a Reaver (reversões)	-	8 620,30	-8 620,30	-100,00%
Outros Rendimentos	423 799,48	211 308,10	212 491,38	100,56%
Juros e rendimentos similares obtidos	751,55	1 907,53	-1 155,98	-60,60%
<b>Gastos</b>	<b>2 182 930,85</b>	<b>1 225 805,15</b>	<b>957 127,70</b>	<b>78,08%</b>
Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas*	189 457,48	-	189 457,48	-
Fornecimentos e Serviços Externos	999 073,57	352 390,50	646 477,47	183,33%
Gastos com a Pessoa	823 113,25	710 037,03	113 076,22	15,93%
Outros Gastos	42 303,93	41 888,62	415,31	0,99%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	110 155,54	80 970,23	29 185,31	21,09%
Juros e Gastos Similares Suportados	18 826,88	30 310,77	-11 484,09	-37,85%
<b>Resultado líquido</b>	<b>1 084 362,21</b>	<b>927 378,13</b>	<b>256 984,08</b>	<b>27,71%</b>

unidade: euros

Nota: Foi retirado no total das rubricas o valor de 1.863.563,58€ referente ao valor escriturado dos prédios que foram transferidos para a Sociedade através da operação de aumento de capital e que terão que ser alvo de processo de reabilitação.

Deste modo, se no caso dos rendimentos, a variação de 56% é justificada, principalmente, pelo incremento do subsídio à exploração atribuído pelo Município do Porto pela gestão das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, bem como pelo aumento da rubrica associada à prestação de serviços dada a execução da candidatura AIIA, relativamente aos gastos evidencia-se um aumento em todas as rubricas, com exceção da referente a "Juros e Gastos Similares Suportados", de acordo com o apresentar nos respetivos pontos<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Na medida em que o registo contabilístico se anula, não tendo real impacto nos resultados e apresentar pela Sociedade.

<sup>8</sup> Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será dado destaque autónomo às rubricas de "Impostos, Contribuições e Taxas" e "Juros e Rendimentos Similares Obtidos". No entanto, estas traduzem, respetivamente, os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e vistorias realizadas, bem como juros de mora recebidos no âmbito de reembolsos do IMT por parte da Autoridade Tributária.

## Rendimentos

## Prestações de Serviços

De notar que para o incremento verificado contribuem os seguintes fatores:

- No ano de 2020, os contratos de arrendamento referentes às frações pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e aos prédios sitos na Rua de Miragaia e Comércio do Porto não visavam o arrendamento habitacional;
- O arrendamento das frações pertencentes às operações A e C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- A celebração de contratos de subarrendamento referentes à execução do Programa Porto com Sentido<sup>9</sup>.

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 0,30M€, contribuem as 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, bem como os rendimentos obtidos no âmbito dos contratos celebrados com o Município do Porto no âmbito da execução do projeto Atlas e do projeto AIIA, conforme o evidenciado na tabela 15.

Rubrica	30.09.2021	30.09.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>128 098,84</b>	<b>72 369,61</b>	<b>55 729,23</b>	<b>77,01%</b>
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	9 859,20	-	9 859,20	-
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	4 931,07	247,23	4 683,84	1894,53%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	3 636,00	-	3 636,00	-
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>109 672,57</b>	<b>72 122,38</b>	<b>37 550,19</b>	<b>52,06%</b>
Operação A	11 455,56	1 283,84	10 171,72	-
Operação B	3 371,22	4 472,55	-1 101,33	-24,62%
Operação C	10 857,09	1 105,77	9 751,32	881,86%
Operação E1	10 482,66	7 036,81	3 445,85	48,97%
Operação E2	17 715,42	17 715,42	-	-
Operação F	5 152,05	5 151,02	1,03	0,02%
Operação G	23 182,49	20 123,50	3 058,99	13,20%
Operação H	27 456,08	15 293,47	12 222,61	80,24%
<b>Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento</b>	<b>51 129,80</b>	<b>-</b>	<b>51 129,80</b>	<b>-</b>
<b>Outros Serviços</b>	<b>122 502,68</b>	<b>55 156,18</b>	<b>67 346,50</b>	<b>122,10%</b>
<b>Total</b>	<b>301 711,32</b>	<b>127 525,79</b>	<b>174 205,53</b>	<b>136,60%</b>

unidade: euros

Tabela 15: Prestações de Serviços

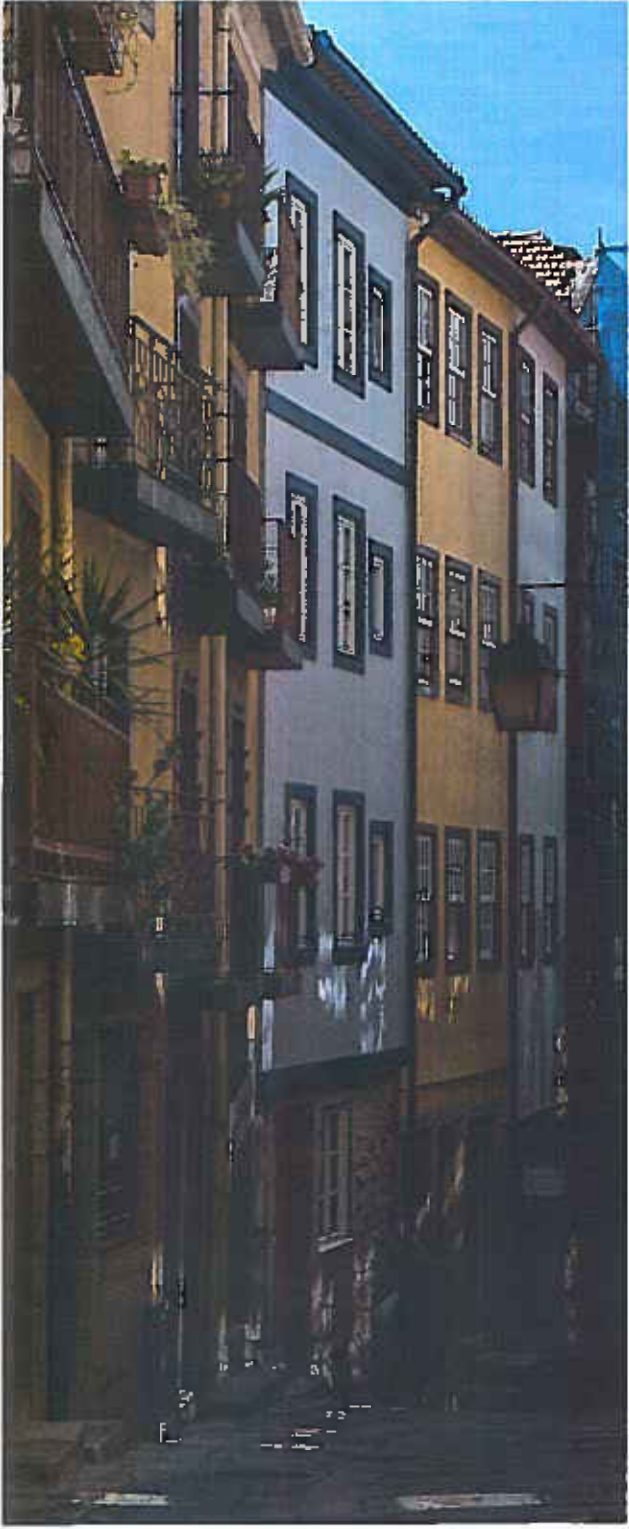
<sup>9</sup>Tendo em consideração o parecer da Comissão de Normalização Contabilística as rendas obtidas no âmbito do Projeto Porto com Sentido são enquadráveis como Prestação de Serviços, por dizerem respeito à atividade da Sociedade.

## Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração o visto do Tribunal de Contas, a 13 de março de 2020, referente ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto, bem como o estipulado no primeiro e segundo aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 0,57M€ referente ao subsídio à exploração devido enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira e do projeto "Porto com Sentido". De notar que face ao total acordado, a Sociedade apenas reconhece como rendimento 90% do mesmo, porquanto, o respetivo valor corresponde ao total dos gastos suportados e associados à execução destas atividades até final de setembro, de acordo com o parecer jurídico externo obtido.

Esta rubrica contempla, ainda e maioritariamente, o valor de 1,5M€ referente às transferências correntes estipuladas no Memorando de Entendimento celebrado com o Município do Porto e com o IHRU.





## Varição nos Inventários da Produção

h  
g

A rubrica de **Varição nos Inventários da Produção**, que contabilizou o saldo positivo de 2,30M€, reflete, principalmente, a entrada de imóveis nos "inventários" da Sociedade através da operação de aumento de capital efetuada pelo Município do Porto, de acordo com o demonstrado seguidamente. De referir que a variação por projeto de reabilitação encontra-se espelhada na tabela apresentada no respetivo ponto<sup>10</sup>.

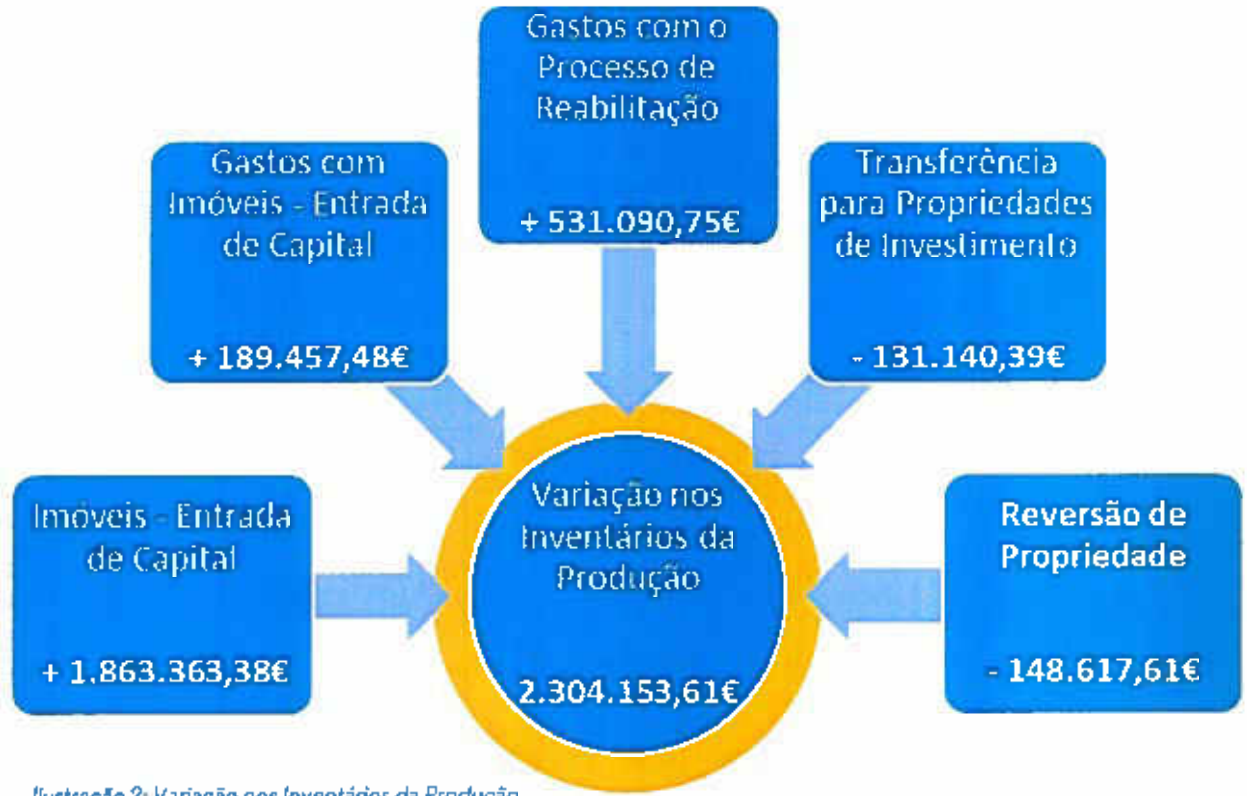


Ilustração 2: Variação nos Inventários da Produção

## Trabalhos para a Própria Entidade

Por contrapartida do registo efetuado na rubrica anterior, foi contabilizado na conta de "Trabalhos para a Própria Entidade" o saldo de 0,13M€ associado ao valor da fração G pertencente ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração a respetiva entrada no mercado de arrendamento.

M  
L  
✓



<sup>15</sup>Ponto referente a "Inventários".

## Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,42M€, traduz um incremento face ao verificado no final de setembro de 2020, tendo em consideração o rendimento inerente à reversão de propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no âmbito da sentença transitada em julgado no presente ano. Por outro lado, verifica-se uma diminuição de rendas obtidas, justificada, principalmente, pela redução do pagamento dada aos diferentes arrendatários de frações comerciais, a vigorar até 30 de setembro 2021, 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 16: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2021	30.09.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>57 774,87</b>	<b>76 652,78</b>	<b>-18 877,91</b>	<b>-24,63%</b>
Fração A - Rua das Flores	36 792,00	36 794,79	-2,79	-0,01%
Fração P e R - Q. Corpo da Guarda	-	6 580,16	-6 580,16	-100,00%
Frações D - Rua de Miragaia	-	1 656,96	-1 656,96	-100,00%
Frações A e D - Rua Camêmia do Porto	-	3 752,08	-2 745,79	-73,18%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	448,20	-	-558,09	-55,46%
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>19 528,38</b>	<b>26 862,50</b>	<b>-7 334,12</b>	<b>-27,30%</b>
Operação A	2 362,50	3 150,00	-787,50	-25,00%
Operação B	4 033,89	5 378,46	-1 344,57	-25,00%
Operação E1	4 285,44	5 713,86	-1 428,42	-25,00%
Operação E2	5 263,02	7 017,24	-1 754,22	-25,00%
Operação F	952,20	1 269,60	-317,40	-25,00%
Operação G	2 631,33	4 333,34	-1 702,01	-39,28%
<b>Alienações - Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>-</b>	<b>1 050,00</b>	<b>-1 050,00</b>	<b>-100,00%</b>
<b>Correções Relativas a Períodos Anteriores</b>	<b>3 849,71</b>	<b>2 825,46</b>	<b>1 024,25</b>	<b>36,25%</b>
<b>Ganhos em Inventários</b>	<b>221 967,70</b>	<b>-</b>	<b>221 967,70</b>	<b>-</b>
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>140 207,20</b>	<b>131 786,15</b>	<b>8 421,05</b>	<b>6,39%</b>
	<b>100%</b>	<b>121 799,48</b>	<b>212 314,19</b>	<b>99,61%</b>

unidade: euros





## Gastos

### Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

O montante de 2,05M€ contabilizado nesta rubrica traduz a entrada para os "Inventários" da Sociedade dos imóveis transferidos através da operação de aumento de capital efetuada pelo Município do Porto, no total escriturado de 1,86M€, acrescido das despesas suportadas com a realização da respetiva escritura, designadamente, IMT, Imposto de Selo e notariado.

### Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 1M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Flúidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na Tabela 17.

Tabela 17: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30/09/2021					30/09/2022					Variação dos Custos de Estrutura	
	Demonstração de Resultado		Variação da Prestação	Prestação de Serviços	Custos de Estrutura	Demonstração de Resultado		Variação da Prestação	Prestação de Serviços	Custos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos	495 213,84	50%	495 213,84	-	-	47 229,18	13%	47 229,18	-	-	-	-
Serviços Especializados	315 546,36	32%	18 285,09	111 900,00	185 361,27	173 021,13	49%	6 969,40	24 890,00	241 147,73	44 213,54	31%
Trabalhos Especializados	130 385,39	13%	18 285,09	18 600,00	93 500,30	65 209,35	18%	5 601,29	8 800,00	49 808,06	43 692,24	89%
Publicidade	46 865,51	5%	-	-	46 865,51	56 804,32	16%	392,11	-	56 412,21	-9 546,70	-17%
Vigilância e Segurança	17 363,10	2%	-	-	17 363,10	21 977,77	6%	-	-	21 977,77	-4 614,67	-21%
Honorários	111 619,01	11%	-	93 300,00	18 319,01	21 910,40	6%	-	16 080,00	5 830,40	12 488,61	214%
Conservação e Reparação	7 954,73	1%	-	-	7 954,73	5 561,73	2%	-	-	5 561,73	2 393,00	43%
Outros Serviços Especializados	1 358,62	0%	-	-	1 358,62	1 357,56	0%	-	-	1 357,56	-108,06	-13%
Materiais de Consumo	23 089,29	2%	-	-	23 089,29	15 582,61	4%	-	3 200,00	12 382,61	10 686,68	86%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	74,58	0%	-	-	74,58	115,77	0%	-	-	115,77	-41,19	-36%
Livros e Documentação Técnica	0,00	0%	-	-	0,00	34,13	0%	-	-	34,13	-34,13	-100%
Material de Escritório	1 401,01	0%	-	-	1 401,01	1 051,34	0%	-	-	1 051,34	349,67	33%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	154,40	0%	-	-	154,40	652,06	0%	-	-	652,06	-497,66	-76%
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	337,23	0%	-	-	337,23	657,61	0%	-	-	657,61	-320,38	-48%
Medicamentos e Arrogos para a Saúde	292,07	0%	-	-	292,07	360,48	0%	-	-	360,48	-68,41	-19%
Outros	20 810,00	2%	-	-	20 810,00	12 711,22	4%	-	3 200,00	9 511,22	11 298,78	119%
Energia e Fluidos	9 431,08	1%	-	-	9 431,08	8 037,75	2%	-	-	8 037,75	1 393,33	17%
Eletricidade	6 258,01	1%	-	-	6 258,01	5 285,87	1%	-	-	5 285,87	972,14	16%
Combustíveis e Lubrificantes	2 472,08	0%	-	-	2 472,08	1 655,63	0%	-	-	1 655,63	816,45	49%
Água	700,99	0%	-	-	700,99	1 096,25	0%	-	-	1 096,25	-395,26	-36%
Deslocações, Estadas e Transportes	3 271,47	0%	-	-	3 271,47	3 078,72	1%	-	-	3 078,72	192,75	6%
Deslocações e Estadas	2 898,67	0%	-	-	2 898,67	2 813,17	1%	-	-	2 813,17	85,50	3%
Outros	372,80	0%	-	-	372,80	265,55	0%	-	-	265,55	107,25	40%
Serviços Diversos	152 541,98	15%	19 289,24	50 629,74	82 642,95	105 647,11	30%	256,58	-	104 218,04	- 21 576,09	-21%
Rendas e Alugueres	89 212,57	9%	-	50 583,24	38 649,33	50 553,18	14%	35,18	-	50 518,00	-11 868,67	-23%
Comunicação	16 416,61	2%	-	-	16 416,61	8 421,33	2%	-	-	8 421,33	7 995,28	95%
Seguros	2 988,29	0%	-	-	2 988,29	9 635,47	3%	-	-	9 635,47	-6 647,18	-89%
Contencioso e Notariado	10 567,19	1%	-	-	10 567,19	3 100,54	1%	1 172,48	-	1 928,05	8 639,14	448%
Despesas de Representação	231,22	0%	-	-	231,22	211,58	0%	-	-	211,58	19,64	9%
Limpeza, Higiene e Conforto	12 102,70	1%	-	-	12 102,70	22 906,40	6%	-	-	22 906,40	-10 803,70	-47%
Outros Serviços	21 023,35	2%	19 289,24	66,90	1 667,61	10 818,61	3%	221,40	-	10 597,21	-8 509,60	-84%
<b>TOTAL</b>	<b>949 073,07</b>	<b>100%</b>	<b>512 768,12</b>	<b>167 329,11</b>	<b>367 729,26</b>	<b>672 990,94</b>	<b>100%</b>	<b>51 179,16</b>	<b>28 080,00</b>	<b>268 821,85</b>	<b>-14 911,21</b>	<b>-1%</b>

unidade: euros

Nota: Em Prestação de Serviços estão registadas os gastos suportados no âmbito da execução do projeto AIIA e as rendas entregues ao Município do Porto associadas ao projeto Porto com Sentido, sendo as mesmas expurgadas para efeitos de análise dos gastos de estrutura suportados.



De acordo com o evidenciado, e relativamente ao apresentado no final de setembro de 2021, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,035M€ dos FSE suportados, com principal destaque para os associados às rubricas de Serviços Especializados (cerca de 0,04M€) e Materiais de Consumo (0,01M€), no que respeita, principalmente, às seguintes:

- i. "Trabalhos Especializados", os quais incluem, especialmente, os gastos com assessoria jurídica, e com a elaboração de estudo de viabilidade económica e financeira no âmbito da operação de aumento de capital;
- ii. "Honorários", os quais representam, essencialmente, o contrato celebrado para a elaboração de parecer jurídico no âmbito da expropriação de servidão no Quarteirão das Cardosas, bem como a contratação de serviços de gestão de projeto das ORU Corujeira e Campanhã-Estação;
- iii. "Outros Materiais de Consumo", os quais refletem, principalmente, a aquisição de licenças informáticas anuais necessárias ao funcionamento corrente da Sociedade.



## Gastos com Pessoal

No final de setembro de 2021, a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 32 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de quatro colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2020, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A rescisão do contrato de trabalho com a Diretora da Área de Suporte por mútuo acordo;
- ii. A rescisão do contrato de cedência celebrado com o Diretor Geral da Sociedade, por regresso ao serviço de origem;
- iii. A contratação a termo de uma trabalhadora para reforço da Unidade Orgânica Financeira, com vista a colmatar a ausência da respetiva coordenadora por licença de maternidade;
- iv. A contratação sem termo de um técnico superior para o desempenho de funções de assessor jurídico para a Unidade de Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo;
- v. A contratação de uma trabalhadora, em regime de comissão de serviço, para coordenar a Unidade de Recursos Humanos e Suporte Jurídico-Administrativo;
- vi. A contratação de um trabalhador, em regime de comissão de serviço, para o cargo de coordenador da Unidade Orgânica de Gestão das Operações de Reabilitação Urbana;
- vii. A contratação a termo de um assistente operacional para o desempenho de funções co-Secretariado da Administração Executiva;
- viii. A contratação de um técnico superior para o desempenho de funções de Arquiteto para a Unidade Orgânica de Gestão das Operações de Reabilitação Urbana.

*Tabela 18: Gastos com Pessoal*

Rubrica	30.09.2021	30.09.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Remunerações	610 043,92	575 070,16	34 973,76	6,08%
Indemnizações	62 228,85	-	62 228,85	-
Encargos Sobre Remunerações	135 243,46	127 815,23	7 428,23	5,81%
Seguros	13 049,00	6 650,91	6 398,09	96,20%
Outros	2 548,02	500,73	2 047,29	408,86%
<b>Total</b>	<b>823 113,25</b>	<b>710 037,03</b>	<b>113 076,22</b>	<b>15,91%</b>

unidade: euros

A acrescentar aos encargos associados a este aumento do quadro de pessoal, a indemnização paga por cessação do contrato de trabalho evidenciada no ponto i. é o principal fator justificativo para o acréscimo dos gastos com pessoal verificado, conforme apresentado no quadro seguinte.

## Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,42M€, a rubrica de "Outros Gastos", traduz, especialmente, os encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento (que globalmente evidenciam um decréscimo de 13,65%) e identificados no ponto "Propriedades de Investimento", bem como Adicional de IMI.

Tabela 19: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2021	30.09.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Eletricidade	2 590,91	3 187,18	-596,27	-18,71%
Água	755,86	1 159,59	-403,73	-34,82%
Seguros	2 460,91	2 653,17	-192,26	-7,25%
Condomínio	3 002,35	3 161,45	-159,10	-5,03%
Limpeza	2 244,21	5 504,04	-3 259,83	-59,23%
Comunicação	227,63	86,03	141,60	164,59%
Conservação e Manutenção	7 286,64	5 582,55	1 704,09	30,53%
Outros	1 182,51	1 539,27	-356,76	-23,18%
Total	19 751,02	22 873,28	-3 122,26	-13,65%

unidade: euros

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a "Prestação de Serviços" e "Outros Rendimentos", no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor, verifica-se que as mesmas foram suficientes para fazer face aos gastos com a manutenção das respetivas frações, representado cerca de 11% daquelas.

## Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor de cerca de 0,11M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no final do terceiro trimestre de 2020, tendo em consideração, principalmente, a depreciação aplicada à fração G do empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, bem como aos prédios transferidos para a Sociedade através da operação de aumento de capital, tendo em consideração que os mesmos se encontram no mercado de arrendamento.



## Juros e Gastos Similares Suportados

Para o valor de cerca de 0,02M€ 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 resumo do seguidamente:

*Tabela 20: Juros e Gastos Similares Obtidos*

Rubrica	30.09.2021	30.09.2020	Variação 2020/2021	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	15 076,00	26 559,94	-11 483,94	-43,24%
Comissões Bancárias	3 750,03	3 750,03	0,00	0,00%
Outros Juros	0,65	0,80	-0,15	-18,75%
<b>Total</b>	<b>18 826,68</b>	<b>30 310,77</b>	<b>-11 484,09</b>	<b>-37,89%</b>

unidade: euros

Para o nível dos juros suportados contribui, quer a variação negativa da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), quer o facto de se ter amortizado o financiamento em 0,54M€.

## Execução Orçamental

O presente ponto pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no final de setembro de 2021, face ao que foi orçamentado. Assim, e tendo em consideração a Revisão Orçamental aprovada em Assembleia de Acionistas a 28 de janeiro de 2021, bem como as alterações orçamentais permutativas efetuadas ao longo do ano, a comparação será efetuada com o orçamento (dotações e previsões) apresentado no final do trimestre em análise.

De notar que a revisão orçamental referida visava a inclusão, no orçamento do ano, de receitas não previstas inicialmente e associadas, designadamente, à alienação da fração G pertencente ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, à execução do projeto AIIA e à reversão de propriedade das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames. Tendo em consideração o incremento do lado das receitas, foi efetuado o respetivo reforço do lado das despesas, com incidência principal nas despesas com pessoal, nas despesas com aquisição de bens e serviços e nas despesas com investimento.

Apesar de não se estimar, naquela data, uma variação do saldo de tesouraria face ao aprovado em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional 2021-2025, previa-se uma diminuição do resultado líquido a obter, tendo em consideração, principalmente, o aumento dos gastos com pessoal e da aquisição de bens e serviços.





## Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na Tabela 21, assiste-se a um recebimento de 23,1% do total das receitas previstas atualmente, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 26,6% das despesas orçamentadas.

Tabela 21: Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação			Execução		Taxa de Execução (%)	
	Inicial	1ª Revisão Orçamental	30.09.2021	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5) / (3)	(6) / (3)
<b>Receitas</b>	<b>9 001 498</b>	<b>9 519 961</b>	<b>9 519 961</b>	<b>2 265 685,98</b>	<b>2 201 256,97</b>	<b>23,8%</b>	<b>23,1%</b>
Comparticipações do IHRU e Município do Porto	2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 000 000,00	1 000 000,00	50,0%	50,0%
Contrato - Programa (ORU's e Porto com Sentido)	845 686	845 686	845 686	634 264,47	614 753,33	75,0%	72,7%
Cedência do Direito de Superfície	3 500 000	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-
Venda de Frações	-	150 000	150 000	-	-	-	-
Rendas	283 805	283 805	283 805	197 775,84	197 410,68	69,7%	69,6%
Prestação de Serviços	374 703	521 198	521 198	139 523,50	97 338,50	26,8%	18,7%
Outras Receitas	1 997 304	2 219 272	2 219 272	294 122,12	291 754,45	13,3%	13,1%
<b>Despesas</b>	<b>8 995 180</b>	<b>9 513 643</b>	<b>9 513 643</b>	<b>2 732 276,84</b>	<b>2 530 621,80</b>	<b>28,7%</b>	<b>26,6%</b>
Despesas com Pessoal	1 232 673	1 385 538	1 465 605	878 080	834 240,93	59,9%	56,9%
Despesas com Estágios / Bolsa CEI	10 554	10 554	9 854	-	-	-	-
Aquisições de Bens e Serviços	1 126 418	1 252 719	1 207 602	291 984,51	255 144,70	24,2%	21,1%
Amortização de Financiamentos Obtidos	1 090 000	1 090 000	1 090 000	540 000,00	540 000,00	49,5%	49,5%
Juros de Financiamentos Obtidos	48 578	48 578	48 578	15 147,60	15 147,60	31,2%	31,2%
Outros Encargos Financeiros	7 706	7 706	7 706	334,90	334,90	4,3%	4,3%
Impostos e Taxas	212 911	227 437	271 537	167 073,08	167 073,08	61,5%	61,5%
Investimento em Reabilitação Urbana	3 386 716	3 545 474	3 441 824	737 419,46	631 923,68	21,4%	18,4%
Outros Investimentos	15 000	81 013	101 313	34 858,89	34 858,89	34,4%	34,4%
Outras Despesas	1 864 624	1 864 624	1 869 624	67 368,83	51 898,02	3,6%	2,8%
<b>Saldo</b>	<b>6 318</b>	<b>6 318</b>	<b>6 318</b>	<b>-466 590,91</b>	<b>-329 364,83</b>	<b>-738,1%</b>	<b>-5213,1%</b>

unidade: euros



<sup>11</sup>Foram efetuadas cobranças no total de 2,27M€, estando assim em falta o recebimento de 64.400€, correspondente,

No final do terceiro trimestre de 2021, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 0,33M€, tendo em consideração a não efetivação da transferência de 1M€, por parte do IHRU, no âmbito do contratualizado no Memorando de Entendimento.

## Receitas

O valor total de 2,20M€ <sup>11</sup>relativo a receitas obtidas até final de setembro de 2021 traduz uma execução de 23,1% do total previsto, do qual 1M€ correspondem à transferência corrente do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento, e 0,61M€ são inerentes ao subsídio à exploração recebido. Verifica-se, no entanto, uma menor obtenção de receitas face ao orçamentado, tendo em consideração, principalmente, a não celebração dos Contratos de Reabilitação Urbana associados à criação de uma Residência de Estudantes e de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, cujo valor orçamentado a receber pela Sociedade pela cedência do respetivo direito de superfície foi de 3,5M€.

## Despesas

Com um total de despesas pagas de 2,53M€, dos quais 0,83M€ correspondem a despesas com pessoal, 0,54M€ refletem a amortização ao financiamento do Desembolso IHRU/BEI e 0,63M€ traduzem o investimento em reabilitação urbana, com principal destaque para as empreitadas da operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto.

De notar que contribui para o baixo nível de execução das despesas o facto de não se terem verificado as expropriações previstas nas ORU do Centro Histórico, Campanhã-Estação e Corujeira, cujo valor estimado alcançava o total de 2,24M€, tendo em consideração a não obtenção de receitas previstas.



## Caixa e Depósitos Bancários

No final de setembro de 2021 a rubrica de "Caixa e Depósitos Bancários" contabilizava o total de 5,30M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2020 (5,55M€), os Fundos Alheios Líquidos referentes ao presente período (0,08M€) e o Saldo Orçamental atual (negativo em 0,33M€), conforme o exposto seguidamente.

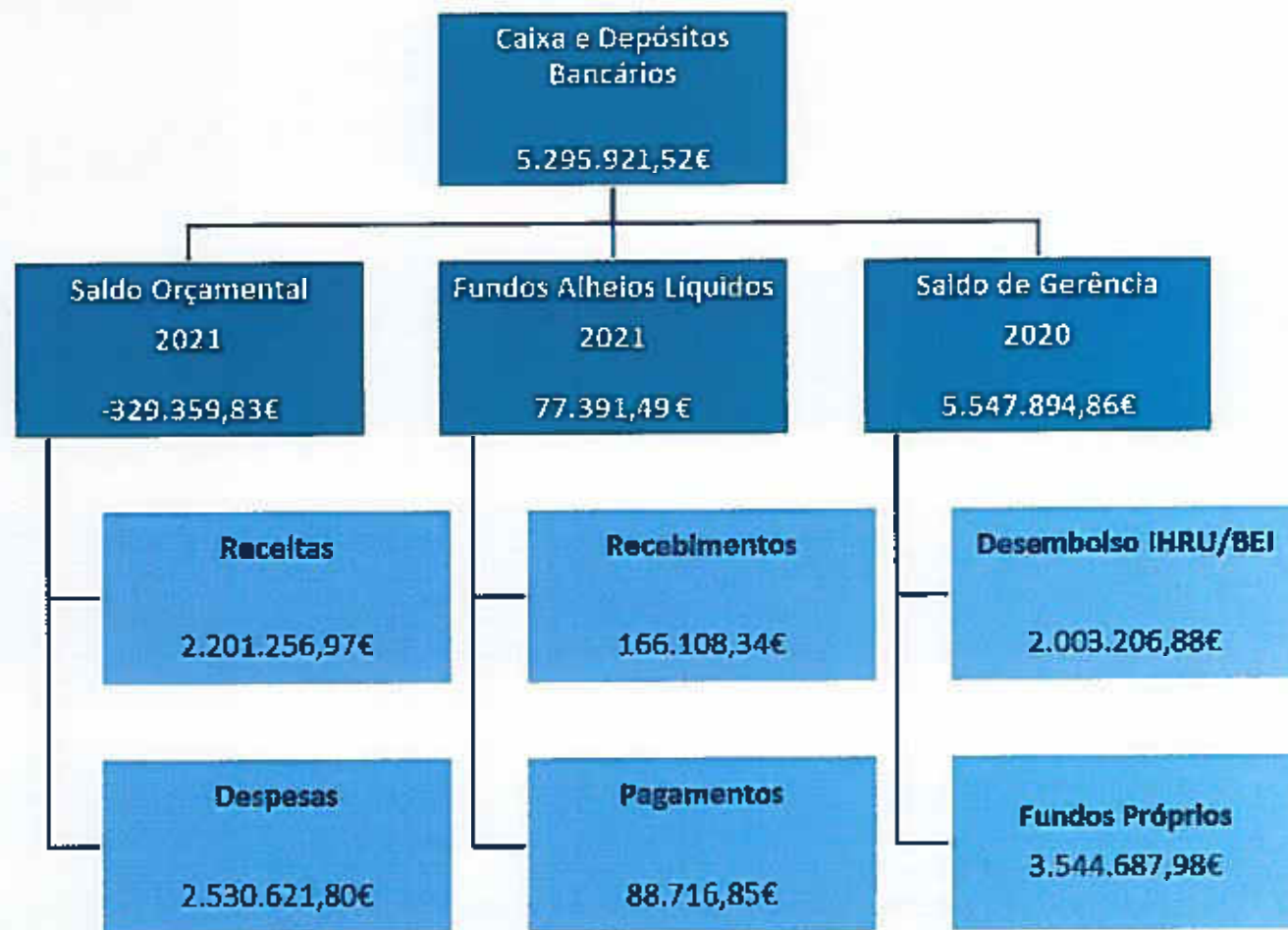


Ilustração 3: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários<sup>12</sup>

## Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

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

Não obstante o recebimento de 75% desse total, apenas foi reconhecido como rendimento do período o valor correspondente a 0,56M€ (67%), tendo em consideração o nível das despesas suportadas com a execução das respetivas atividades. Esta diferença prende-se, por um lado, com a menor execução das despesas face ao contratualizado, no que respeita principalmente, ao programa Porto com Sentido, tendo em consideração que estava prevista uma despesa significativa com a realização de vistorias e pequenas intervenções nos 750 imóveis previstos, que não se verificaram, face ao menor de número de imóveis abrangidos pelo programa. De notar que perante esta situação já não foi solicitado o pagamento do duodécimo referente ao mês de novembro, estando em análise o referente ao mês de dezembro, visando, assim, a não devolução de verbas em 2022.

<sup>22</sup> O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades. Por outro lado, o valor apresentado como Desembolso do IHRU/BEI transitado de 2020 corresponde ao montante não utilizado do total de 10,8ME.

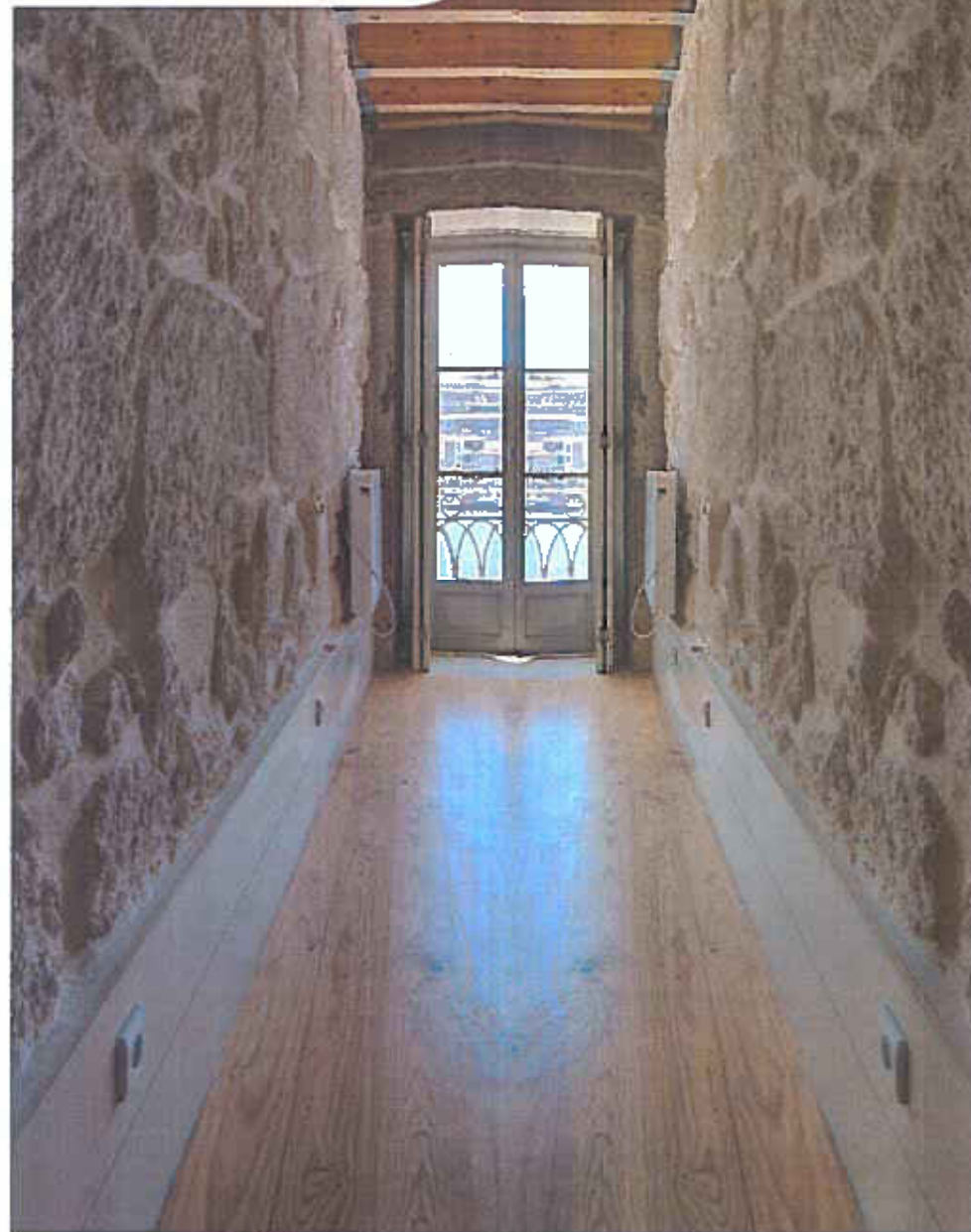


Tabela 22: Subsídios à Exploração – Contrato Programa

M-  
↓  
✓

Contrato-Programa	Subsídio à	Subsídio à Exploração	Despesas Suportadas	Diferença	
	Exploração Acordado	Recebido		Valor	%
	(1)	(2)		(4) = (3) - (2)	(5) = (3) / (2)
ORU Campanhã - Estação	270 000,00	202 500,00	198 938,99	-3 561,01	98,24%
ORU Corujeira	270 000,00	202 500,00	198 977,68	-3 522,32	98,26%
Porto com Sentido	305 686,00	229 264,47	171 113,48	-58 150,99	74,64%
<b>Total</b>	<b>845 685,00</b>	<b>634 264,47</b>	<b>569 030,15</b>	<b>-65 234,32</b>	<b>89,71%</b>

unidade: euros

No que respeita ao grau de execução das despesas previstas com a gestão das ORU de Campanhã-Estação e Corujeira, o mesmo é justificado, principalmente, pela situação de baixas médicas prolongadas de técnicos afetos ao desenvolvimento desta atividade.

Por outro lado, tendo em consideração a celebração do segundo aditamento ao contrato programa, no que respeita à transferência de gestão, para a Porto Vivo, SRU, de todos os imóveis de que o Município do Porto é proprietário e

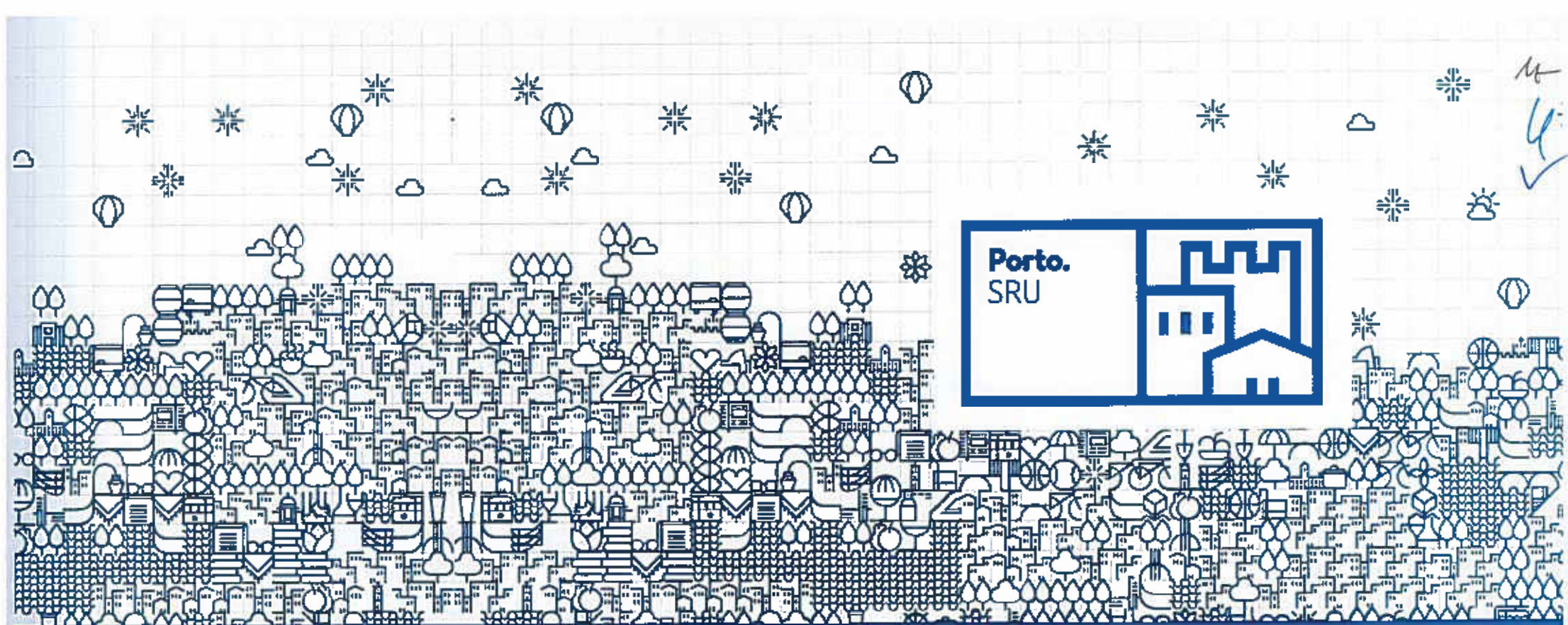
que foram afetos ao regime do arrendamento acessível reforçando, deste modo, a oferta no concelho do Porto de habitação a preços comportáveis para o rendimento de um agregado familiar médio no âmbito da atual condição do mercado imobiliário, no final do terceiro trimestre de 2021, a Sociedade tinha já suportado encargos no total de 30.624,09€.

Tendo em consideração que, nessa data, a respetiva transferência por parte da Domus Social ainda não se tinha efetivado, ainda não se ti-

nham cobrado receitas associadas aos contratos de arrendamento em vigor, verificando-se, assim, um défice desta atividade.

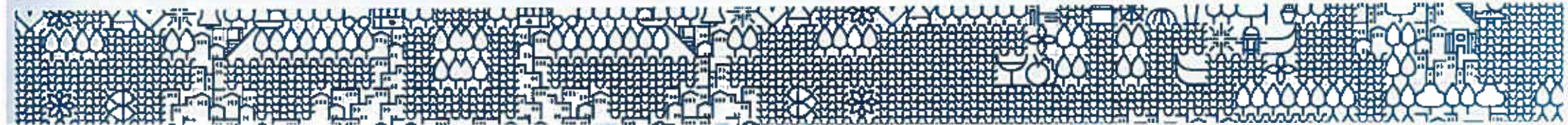






# 04.

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



mu ✓





# 04.

## BALANÇO | DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

M  
L  
✓



# BALANÇO

Tabela 23: Balanço

Rubricas	Períodos	
	30/09/2021	31/12/2020
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	213 571,26	13 049,92
Propriedades de investimento	6 867 682,52	6 459 684,63
Ativos intangíveis	77 772,97	70 244,07
Outros Ativos financeiros	1 523,29	472,99
Outras contas a receber	147 100,00	147 100,00
	<b>7 307 650,04</b>	<b>6 690 551,61</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	5 917 397,16	3 613 243,55
Clientes, contribuintes e utentes	45 900,12	11 628,80
Estado e outros entes públicos	40 415,62	17 452,54
Outras contas a receber	752 636,31	2 465,57
Diferimentos	136 789,54	158 479,93
Caixa e depósitos bancários	5 295 921,52	5 564 189,53
	<b>12 189 060,27</b>	<b>9 367 459,92</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>19 496 710,31</b>	<b>16 058 011,53</b>

# BALANÇO

Rubricas	Períodos	
	30/09/2021	31/12/2020
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	8 382 608,52	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	1 184 362,21	795 127,65
<b>Total do património líquido</b>	<b>8 360 108,77</b>	<b>4 793 138,04</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	9 720 000,00	10 260 000,00
Diferimentos	6 500,00	143 500,00
Outras contas a pagar	67 793,49	34 003,09
	<b>9 794 293,49</b>	<b>10 437 503,09</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	165 816,68	6 801,64
Estado e outros entes públicos	49 543,94	96 669,79
Financiamentos obtidos	540 000,00	540 000,00
Outras contas a pagar	306 641,79	170 592,29
Diferimentos	280 305,64	13 306,68
	<b>1 342 308,05</b>	<b>827 370,40</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11 136 601,54</b>	<b>11 264 873,49</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>19 496 710,31</b>	<b>16 058 011,53</b>

# Demonstração de Resultados

Tabela 24: Demonstração de Resultados

Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/09/2021	30/09/2020
Impostos, contribuições e taxas	50,00	1 815,05
Prestações de serviços e concessões	301 731,32	127 525,79
Transferências e subsídios correntes obtidos	2 069 030,09	1 748 067,47
Variação nos inventários da produção	2 304 153,61	-626 819,21
Trabalhos para a própria entidade	131 140,39	680 758,25
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-2 052 820,86	-
Fornecimentos e serviços externos	-999 073,97	-352 596,50
Gastos com o pessoal	-823 113,25	-710 037,03
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	-	8 620,30
Outros rendimentos	423 799,48	211 308,10
Outros gastos	-42 303,93	-41 888,62
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>1 312 592,88</b>	<b>1 046 753,60</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-110 155,54	-90 970,23
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>1 202 437,34</b>	<b>955 783,37</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	751,55	1 907,53
Juros e gastos similares suportados	-18 826,68	-30 310,77
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>1 184 362,21</b>	<b>927 380,13</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-	-
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>1 184 362,21</b>	<b>927 380,13</b>



