

**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO  
ORÇAMENTAL  
3.º TRIMESTRE 2024**



---

# **RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL**

## **3.º TRIMESTRE 2024**

### **APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

---

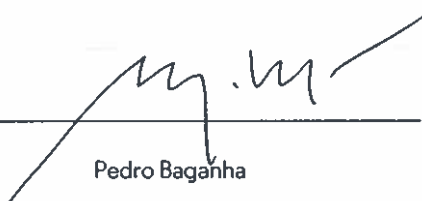
PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO,  
E.M., S.A.

AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862 – 9.º ANDAR  
4350-158 PORTO

A handwritten signature in blue ink, followed by a large blue checkmark.


PORTO, 17 DE DEZEMBRO DE 2024

**O Conselho de Administração**



---

Pedro Baganha  
Presidente do Conselho de Administração



---

Raquel Maia  
Vice-presidente do Conselho de Administração



---

Ricardo Valente  
Vogal do Conselho de Administração

## Índice

Introdução .....	9
Contrato-Programa .....	13
i. Gestão das ORU do Centro Histórico, Corujeira e Campanhã – Estação .....	13
ii. Execução e Gestão do Programa “Porto com Sentido” .....	14
iii. Apoio Técnico e Gestão do Programa “1.º Direito” - Proprietários de Ilhas e Beneficiários Diretos 15	
iv. Gestão, Manutenção, Conservação e Reabilitação dos Imóveis Municipais .....	16
Contrato de Mandato .....	17
i. Reabilitação de Imóveis Municipais .....	17
ii. Relação com os Proprietários do Porto com Sentido .....	17
Aquisição, Reabilitação e Arrendamento do Edificado - Propriedade Porto Vivo, SRU .....	18
i. Aquisição .....	18
ii. Reabilitação .....	18
iii. Arrendamento do Edificado .....	19
Promoção e Divulgação .....	20
RELATÓRIO DE CONTAS 2023 .....	35
Sumário .....	35
Situação Patrimonial .....	37
i. Ativo .....	37
ii. Passivo .....	41
Apuramento de Resultados .....	45
Execução Orçamental .....	53

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Indicador de Eficiência do Contrato Programa .....	13
Tabela 2: Execução do Plano Plurianual de Investimento .....	19
Tabela 3: Operações de Reabilitação Urbana – Centro Histórico .....	25
Tabela 4: Operações de Reabilitação Urbana .....	26
Tabela 5: Habitação para Arrendamento Rendas Acessíveis .....	28
Tabela 6: Projeto “Ilhas da Cidade” e Gestão do Gabinete 1.º Direito .....	30
Tabela 7: Resumo .....	31
Tabela 8: Balanço Sintético .....	37
Tabela 9: Ativo .....	37

Tabela 10: Ativo Não Corrente .....	38
Tabela 11: Ativo Corrente.....	39
Tabela 12: Inventários .....	40
Tabela 13: Caixa e Depósitos Bancários .....	41
Tabela 14: Passivo .....	41
Tabela 15: Passivo Não Corrente .....	42
Tabela 16: Passivo Corrente .....	43
Tabela 17: Demonstração dos Resultados .....	45
Tabela 18: Prestações de Serviços.....	46
Tabela 19: Outros Rendimentos .....	48
Tabela 20: Fornecimentos e Serviços Externos .....	49
Tabela 21: Gastos com o Pessoal.....	50
Tabela 22: Gastos em Propriedades de Investimento .....	51
Tabela 23: Juros e Gastos Similares Suportados .....	52
Tabela 24: Saldo Orçamental .....	54
Tabela 25: Balanço .....	59
Tabela 26: Demonstração de Resultados.....	60

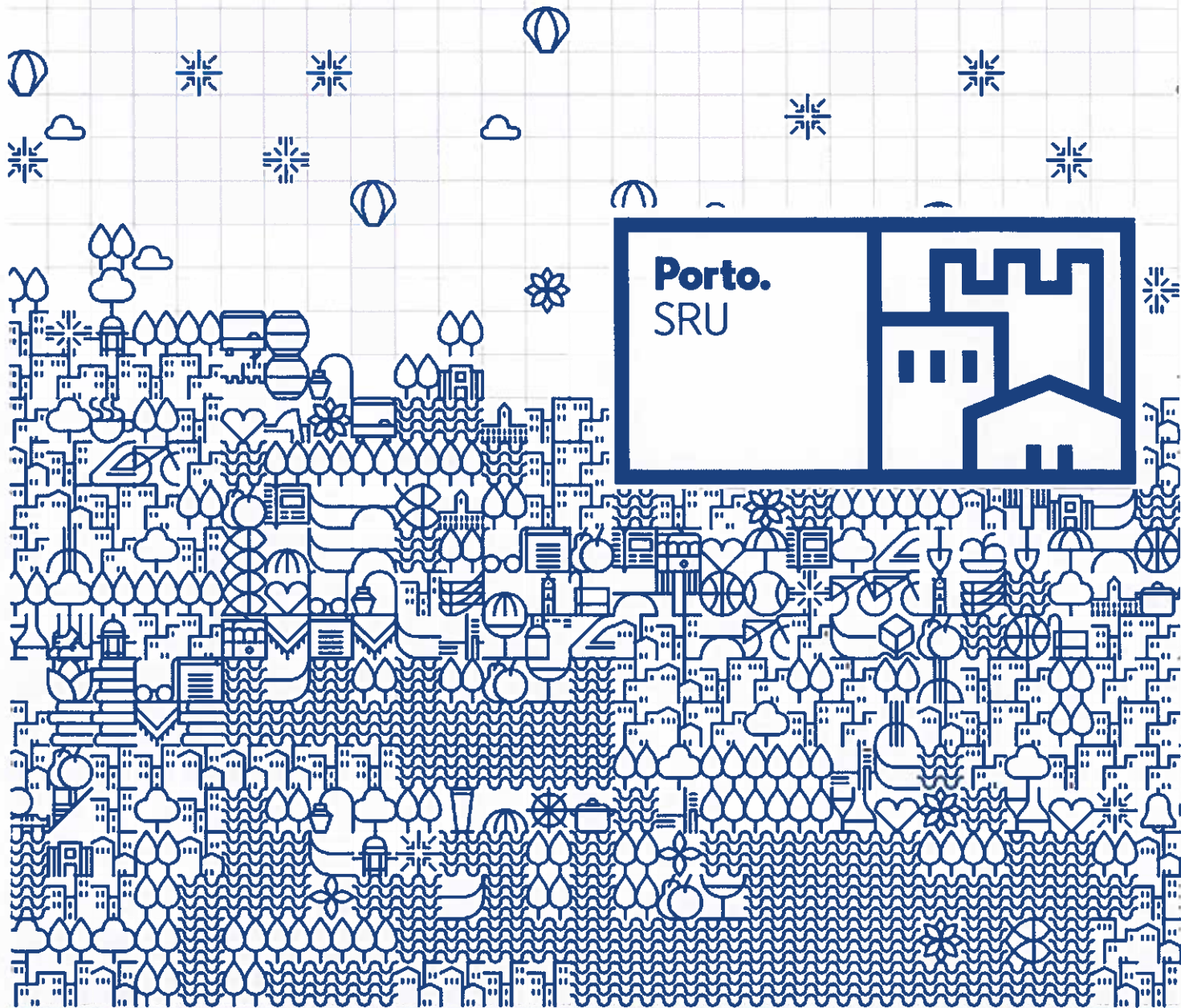
## Índice de Figuras

Figura 1: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento.....	35
Figura 2: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários .....	56

## Lista de abreviaturas

- ARU – Área de Reabilitação Urbana
- BEI - Banco Europeu de Investimento
- CH – Centro Histórico do Porto
- CMP - Câmara Municipal do Porto
- IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
- GPV – Imóveis sob Gestão da Porto Vivo, SRU
- ORU - Operação de Reabilitação Urbana
- PRR – Plano de Recuperação e Resiliência
- SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana





**01.**

**INTRODUÇÃO**

*M*

KL  
MJ

## Introdução

Nos termos do estipulado na Lei n.º 50/2012, designadamente no n.º 1 do artigo 42.º, a Porto Vivo, SRU deve facultar ao Município do Porto os relatórios trimestrais de execução orçamental, de acordo com o definido nos Instrumentos de Gestão Previsional 2024-2028, bem como no Contrato Programa e no Contrato de Mandato Administrativo celebrados e cuja execução se reflete no ano de 2024.

Deste modo, o presente relatório pretende apresentar os indicadores de atividade da Porto Vivo, SRU a 30 de setembro de 2024, tendo em consideração as competências delegadas no Contrato Programa, designadamente:

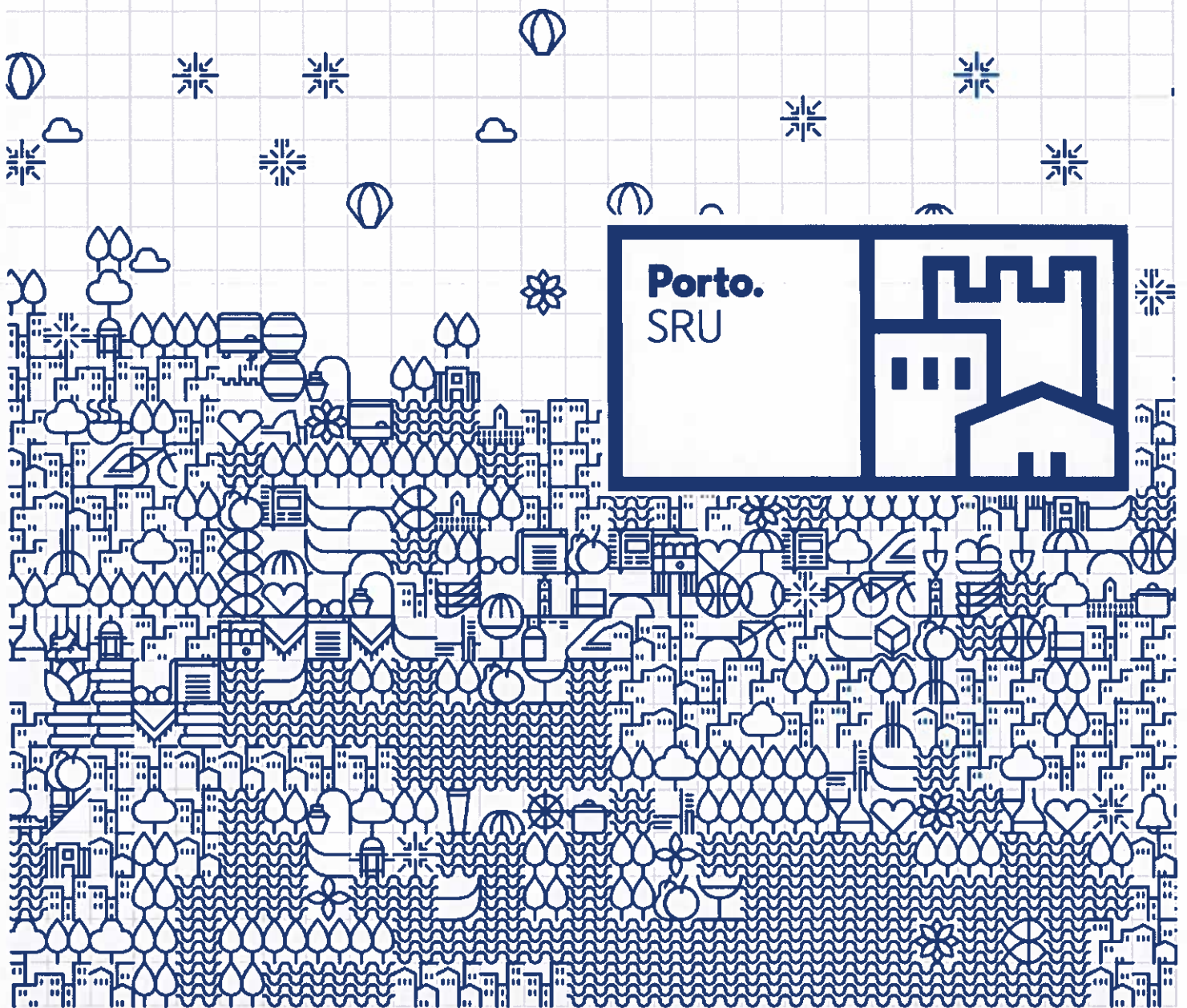
- i. Gestão das ORU do Centro Histórico, Corujeira e Campanhã – Estação;
- ii. Execução e gestão operacional do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível lançado pelo Município do Porto no ano de 2020, denominado “Porto com Sentido”;
- iii. Disponibilização de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a terceiros (proprietários de ilhas) para instrução e apresentação de candidaturas ao programa “1.º Direito”, ou a outros programas de financiamento, bem como acompanhamento da execução das mesmas, com o objetivo de reabilitar este edificado, propriedade de terceiros;
- iv. Gestão do programa “1.º Direito” no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto;
- v. Realização dos levantamentos espaciais e sociais inerentes à promoção das soluções habitacionais de acordo com a Estratégia Local de Habitação;
- vi. Gestão, manutenção, conservação e reabilitação dos imóveis cuja transferência foi delegada na Sociedade.

Relativamente ao estipulado no Contrato de Mandato será apresentado o ponto de situação dos processos de reabilitação dos imóveis municipais, bem como o respetivo nível de execução financeira, bem como a execução associada ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido.

De referir que a Sociedade apresenta, a 30 de setembro de 2024, um resultado positivo de 0,41M€, refletindo, adicionalmente, um aumento do ativo em 17,35% face à situação patrimonial a 31 de dezembro de 2023, por força, principalmente, do nível do investimento realizado no presente ano, e cujo impacto no ativo da Sociedade é de cerca de 4M€.



12  
11



02.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

*M*

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

## Contrato-Programa

Estipula o quinto aditamento ao Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto no ano de 2020 que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora (i) das ORU do Centro Histórico, Corujeira e Campanhã – Estação, (ii) do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado “Porto com Sentido”, (iii) da execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1.º Direito | Ilhas, bem como (iv) da gestão dos imóveis municipais afetos ao arrendamento acessível, deve apresentar relatórios dos respetivos indicadores de eficácia e eficiência. O presente capítulo reflete as atividades desenvolvidas até 30 de setembro de 2024, sendo apresentado, adicionalmente, os respetivos indicadores.

De relevar que, foi ainda estipulado, neste instrumento, que, no ano de 2024, pelo exercício das mesmas (com exceção da gestão da ORU do Centro Histórico), a Sociedade receberia um subsídio à exploração global, no valor de 1.715.247€, ao qual acrescem as rendas obtidas com o arrendamento dos imóveis referidos anteriormente, que são consideradas, contratualmente, como receitas próprias. Assim, dada a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondente a 84% da globalidade dos subsídios contratualizados, das rendas cobradas e das indemnizações aplicadas (por força da não execução de contratos de empreitada), evidenciando, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

Tabela 1: Indicador de Eficiência do Contrato Programa

Contrato-Programa	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Receitas a 30.09.2024			Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração	Rendas	Indemnizações		Valor	%	
ORU Campanhã - Estação	213 864,00	160 387,78	-	-	104 177,65	-56 220,13	-35%	104 177,65
ORU Corujeira	183 606,00	137 704,72	-	-	103 439,70	-34 265,02	-25%	103 439,70
Porto com Sentido	584 429,00	436 321,78	-	-	279 329,63	-158 981,95	-36%	279 329,63
1.º Direito   Ilhas	474 444,00	355 833,00	-	-	347 568,66	-8 244,34	-2%	347 568,66
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	258 904,00	194 178,06	225 180,13	39 915,41	471 282,32	12 028,72	12%	206 206,78
<b>Total</b>	<b>1 715 247,00</b>	<b>1 288 438,34</b>	<b>225 180,13</b>	<b>39 915,41</b>	<b>1 396 818,16</b>	<b>-245 692,72</b>	<b>86%</b>	<b>1 040 742,82</b>

unidade: EUR000

### i. Gestão das ORU do Centro Histórico, Corujeira e Campanhã – Estação

Ao longo do ano de 2024 a Porto Vivo, SRU procedeu, de acordo com as competências delegadas, à monitorização da atividade relacionada com o investimento realizado nas ORU do Centro Histórico, bem como de Corujeira e Campanhã – Estação.

Deste modo, os indicadores relativos à atividade que vem sendo desenvolvida no Centro Histórico do Porto, designadamente, a emissão de alvarás e o valor de investimento de reabilitação e dos direitos de preferência, demonstram uma tendência na redução da atividade de obras de reabilitação nesta zona, traduzindo uma

menor necessidade de intervenção, dada a dimensão do já concretizado em anos anteriores. Não obstante, verificou-se, no terceiro trimestre de 2024, um aumento da emissão de alvarás de utilização, que atingiu o valor mais elevado desde 2022, fruto da conclusão de vários projetos em curso.

Estando a aguardar-se a discussão e aprovação, por parte do Executivo Municipal do Porto, do estudo de delimitação de uma Unidade de Intervenção para Santa Clara, e cujo objetivo se prende com a resolução das dificuldades de acesso neste território, conjugado com os problemas de deficiente insolação, ruído e vibrações, tornando-a pouco atrativa à dinâmica de reabilitação que tem estado presente no CHP, a Sociedade, e de modo a demonstrar para o exterior as respetivas potencialidades, iniciou o processo de análise jurídica da possibilidade de desencadear e executar um procedimento de expropriação relativo ao imóvel sito na Avenida Vímara Peres, n.º 25/27, que permitirá a reabilitação deste edifício em conjunto com o prédio propriedade da Porto Vivo, SRU, identificados com os n.ºs 23/25.

Relativamente à monitorização do processo de reabilitação e revitalização dos territórios das ARU – Áreas de Reabilitação Urbana de Campanhã–Estação e Corujeira, foi iniciado, neste período, um estudo comparativo entre o estado de conservação do edificado que já estava cadastrado em 2022 e em 2023, a fim de se analisar a evolução da reabilitação do território de forma quantitativa, mas também de forma geográfica, permitindo perceber a existência de focos de reabilitação com dinâmicas próprias. Com o processo de gestão destas áreas específicas, a Sociedade contabilizou um encargo de 0,21M€, tendo o mesmo sido suportado através do respetivo subsídio à exploração.

## **ii. Execução e Gestão do Programa “Porto com Sentido”**

A modalidade do Programa Municipal Porto com Sentido, dirigido aos proprietários com uma ou várias frações, situadas nas várias freguesias do Porto, tem vindo a consolidar-se como mostra a estabilização do número de candidaturas mensais, o que permite concluir que o programa já conquistou alguma maturidade e que já oferece uma opção credível aos privados que pretendem colocar as suas casas em arrendamento, mas que não sentiam a segurança necessária para tal. Neste âmbito, até 30 de setembro de 2024 foram celebrados 67 novos contratos de arrendamento, contabilizando-se um total de 221 contratos de arrendamento já celebrados.

Os maiores desafios que se apresentam ao programa são o desenvolvimento da modalidade “Build to Rent” e a captação de investidores que possam financiar projetos de maior dimensão e escala, permitindo-se, assim, um aumento substancial da oferta habitacional no Município a preços acessíveis. Nessa medida, entrou já uma candidatura referente a um projeto de reabilitação de um edifício, sito na União de Freguesias de Cedofeita, Sto. Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, prevendo-se o prazo de um ano para a execução das obras. Tal edifício dará origem a 8 frações, todas de tipologia T2, devendo ocorrer a celebração do correspondente contrato promessa de arrendamento no quarto trimestre de 2024, dado que há necessidade de adaptar alguns



instrumentos operacionais a esta nova modalidade. Para além disso, encontra-se em fase bastante adiantada a análise de um projeto referente à construção de 124 frações habitacionais.

No que respeita aos encargos suportados com a gestão do programa, evidencia-se um custo global de 0,28M€, tendo em consideração a equipa técnica afeta, bem como as despesas diretas e indiretas relacionadas.

### **iii. Apoio Técnico e Gestão do Programa “1.º Direito” - Proprietários de Ilhas e Beneficiários Diretos**

Considerando que o prazo de apresentação das candidaturas ao PRR, nos termos do Aviso de Publicitação – Investimento RE-CO2-i01- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, terminou a 31 de março de 2024, o foco da atividade, após esta data, passou a incidir no acompanhamento ativo da execução das candidaturas aprovadas e em fase de aprovação pelo IHRU. Esta atividade tem especial incidência no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas aprovadas, nesta fase seis (quatro de ilhas e duas de beneficiários diretos), assim como a respetiva articulação com o IHRU, de forma a assegurar o eficaz cumprimento da mesma ao longo de todas as fases, que envolvem, designadamente, a celebração do contrato de comparticipação, a elaboração do projeto, o licenciamento, a empreitada e a gestão e concretização dos alojamentos temporários, com apoio na mediação e celebração dos respetivos acordos e a entrega final das habitações reabilitadas, que deverá ocorrer até 30 de junho 2026.

Para além da articulação com o IHRU, o acompanhamento técnico por parte da equipa afeta ao 1.º Direito, inclui:

- i. O apoio na disponibilização de documentação e formalização de contratos relacionados com o “Projeto”, a “Empreitada”, a “Fiscalização” e “Segurança em Obra”, assegurando que as contratações com os prestadores de serviços selecionados pelos proprietários, sejam feitas atempadamente e que cumpram todos os requisitos legais no âmbito do PRR;
- ii. O acompanhamento das operações urbanísticas que carecem de licenciamento municipal junto dos serviços competentes do Município do Porto, promovendo o esclarecimento e agilização de toda a tramitação, de forma a garantir que o prazo de aprovação do processo de licenciamento seja coerente com o período estabelecido para a conclusão da execução da obra (30 de março de 2026);
- iii. Recolha de documentação e compilação de informação para efeitos de submissão dos pedidos de desembolso relativos a 5 candidaturas, 2 de beneficiários diretos e 3 de proprietários de núcleos degradados (ilhas).

No total, e no que se refere ao período em análise, foram solicitados 322.199,04€, dos quais 12.312,37€ referem-se a candidaturas de beneficiários diretos e 309.886,67€ a candidaturas de proprietários de núcleos

degradados (ilhas). De relevar que a atividade relacionada com a gestão do 1.º Direito apresentou um custo, até final do terceiro trimestre de 2024, de 0,35M€, refletindo os encargos diretos e indiretos suportados, inclusive com a equipa afeta à mesma.

#### **iv. Gestão, Manutenção, Conservação e Reabilitação dos Imóveis Municipais**

Com o objetivo de reforçar a oferta no concelho do Porto de habitação a preços comportáveis para o rendimento médio de um agregado familiar, no âmbito da atual condição do mercado imobiliário, o Município do Porto incumbiu a Porto Vivo, SRU de gerir 276 imóveis municipais aptos a serem afetos ao regime de arrendamento acessível, dos quais, 213 encontravam-se arrendados/ ocupados a 30 de setembro de 2024.

A operacionalização desta atividade implica a gestão de cada contrato de arrendamento, nomeadamente, a organização e execução dos processos de manutenção corrente, a sua correta ocupação, o processo administrativo de cobrança das rendas devidas pela utilização dos imóveis, a elaboração de estudos e propostas de atualização de rendas e taxas e a sua atribuição em arrendamento com rendas acessíveis. No que respeita à promoção da sua conservação, a Sociedade tem uma equipa dedicada à manutenção dos imóveis, mantendo um contacto direto com os arrendatários, de modo a acautelar todas as situações que possam colocar em causa a salubridade e segurança do imóvel.

Com esta atividade, bem como com toda a gestão do processo de reabilitação dos imóveis, inclusive instrução de candidaturas ao PRR, a empresa afetou parte da sua estrutura técnica, tendo suportados custos diretos e indiretos até ao final do terceiro trimestre de 2024 no total de 0,47M€, sendo este custo colmatado através do subsídio à exploração, das rendas cobradas e das indemnizações aplicadas, cujo total ascendeu, neste período, ao valor de 0,45M€.

De relevar, adicionalmente, que durante este período foi analisada a hipótese de ser transferida a gestão de um conjunto adicional de 26 prédios municipais para a Porto Vivo, SRU, que carecem de reabilitação. Deste conjunto, existe a necessidade de realojar 10 agregados familiares, havendo, ainda, dada a análise já efetuada, a possibilidade de realocar 9 espaços destinados a comércio/ serviços ou de efetuar o pagamento da respetiva indemnização pelo prazo de suspensão do contrato de arrendamento, o que implica um investimento avultado, que deverá ser garantido pelo Município do Porto, através de um novo aditamento ao Contrato de Mandato.



## **Contrato de Mandato**

Através do Contrato de Mandato celebrado com o Município do Porto, e cujo segundo aditamento estipulava a execução prevista para o ano de 2024, a Porto Vivo, SRU é encarregue da operacionalização de duas atividades, designadamente, (i) a respeitante à conservação e reabilitação de imóveis cujo gestão foi transferida para a Sociedade nos termos do acordado no Contrato Programa, com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível (incluindo a instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas PRR ou outros programas que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana), bem como (ii) a referente à competência para a celebração dos contratos de arrendamento e o inerente pagamento da renda aos proprietários dos imóveis incluídos no Programa Porto com Sentido. No ano de 2024 tais atividades traduziam uma transferência prevista total para a Porto Vivo, SRU de 7,50M€, estando, a 30 de setembro de 2024, executado o correspondente a 33%.

### **i. Reabilitação de Imóveis Municipais**

Ao longo de 2024 a Porto Vivo, SRU tinha em desenvolvimento 18 processos de reabilitação profunda de imóveis municipais, tendo efetuado intervenções estruturais em 3 imóveis adicionais, que permitiram melhorar as condições de habitabilidade dos mesmos.

No que respeita aos processos de reabilitação profunda, a empresa tinha, a 30 de setembro de 2024, onze empreitadas a decorrer, estando os restantes em fase de elaboração e conclusão dos projetos de arquitetura e especialidades ou de preparação e lançamentos dos procedimentos de contratação pública.

No sentido de se avançar com o processo de reabilitação do imóvel sito na Rua dos Mercadores nº 168, procedeu-se ao realojamento do inquilino, morador no 2.º andar, para o imóvel sito nas Escadas do Barredo, 12 a 16, fogo que foi já reabilitado, através candidatura ao PRR. Este processo de realojamento definitivo implicou um novo planeamento de ações, com vista a garantir uma adequada transição, sem constrangimentos, para o inquilino.

Financeiramente, este contrato apresenta uma execução até final do terceiro trimestre de 1,50M€, representando, um total de 25% do valor contratualizado. Não obstante, a Sociedade apresentava, nesta data um total cabimentado de 3,93M€ e comprometido de 3,51M€.

### **ii. Relação com os Proprietários do Porto com Sentido**

Até final de setembro de 2024 a Porto Vivo, SRU tinha celebrado 221 contratos de arrendamento no âmbito do Programa Porto com Sentido, o que se traduziu no pagamento a proprietários de rendas no valor de



0,99M€, valor este devido pelo Município do Porto, conforme estipulado no Contrato de Mandato celebrado. De relevar, no entanto, que foi reconhecido um rendimento de 0,70M€, associado às rendas obtidas através do sub-arrendamento de imóveis, designadamente, a 199 contratos celebrados.

## **Aquisição, Reabilitação e Arrendamento do Edificado - Propriedade Porto Vivo, SRU**

### **i. Aquisição**

A Porto Vivo, SRU, incumbida pelo Município do Porto de promover a criação de soluções habitacionais no âmbito do 1.º Direito, adquiriu no ano de 2024, oito frações prontas a habitar através de financiamento PRR, despendendo um total 2,23M€, dos quais 2,04M€ foram reembolsadas pelo PRR, nos termos dos contratos de participação celebrados, estando, ainda, por reembolsar 5% do valor total da aquisição.

Nestes termos, e dado o peso que os respetivos impostos apresentam no valor do investimento, foi apresentada uma proposta de alteração do Regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto, contendo os critérios e condições para o reconhecimento da isenção total de IMT, relativa às aquisições de prédios destinados a habitação, financiadas no âmbito do programa “1.º Direito” – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como à isenção do pagamento de IMI pelo prazo de cinco anos.

A isenção de IMT produz efeitos para as aquisições realizadas a partir de 1 de janeiro de 2023, integrando, assim, os contratos de compra e venda de prédios urbanos, ou frações autónomas, celebrados no exercício anterior naquele âmbito, com possibilidade de pedir o reembolso de IMT previamente liquidado, caso tal isenção seja reconhecida pela Câmara Municipal.

### **ii. Reabilitação**

Até final de setembro de 2024 a Porto Vivo, SRU prosseguiu com o processo de reabilitação de vários imóveis das quais é proprietária, de acordo com o estipulado no Plano Plurianual de Investimento aprovado para o período, tendo em consideração as seguintes operações:

- a. Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto, com execução da empreitada de reabilitação da parcela 6, iniciada em períodos anteriores;
- b. Reabilitação de vários imóveis cuja propriedade foi transferida para a Porto Vivo, SRU através da operação de aumento de capital realizada pelo Município do Porto no exercício de 2021:
  - i. Execução de empreitadas de reabilitação através de recurso ao financiamento PRR;
  - ii. Execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis sitos na Rua Senhora da Lapa, 32 a 60, através da celebração de um Contrato de Conceção Construção com um Parceiro Privado;

- iii. Execução dos projetos de arquitetura e especialidades no que respeita aos imóveis sítos na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208-214 e na Rua Antero de Quental, n.º 225.
- c. Reabilitação da Unidade de Intervenção das Ilhas da Lomba, com início da execução da respetiva empreitada de reabilitação e do processo expropriativo de algumas parcelas;
- d. Reabilitação de imóveis adquiridos no exercício de 2024, através da execução da respetiva empreitada, designadamente, sítos na Rua Central de Francos, n.º 757-761, Rua Nove de Abril, n.º 628-632 e Rua Matias de Albuquerque, n.º 263, financiado pelo PRR;
- e. Aquisição e reabilitação da designada ilha das Antas, com execução do respetivo projeto de especialidades e arquitetura, financiado pelo PRR;
- f. Aquisição e reabilitação dos imóveis sítos na Rua dos Pelames, a designar como Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, através de financiamento PRR, cujo processo de contratação do respetivo projeto de arquitetura e especialidades se encontrava em curso.

Apresenta-se, na tabela seguinte, o ponto de situação dos processos identificados, no que respeita ao ponto de situação físico e financeiro a 30 de setembro de 2024. De relevar que face ao previsto em sede de Plano Plurianual de Investimento, a Sociedade ainda não iniciou, física e financeiramente, os projetos de aquisição das Ilhas da Bouça ou de Contumil, nem da parcela a integrar a intervenção conjunta em Santa Clara.

Tabela 2: Execução do Plano Plurianual de Investimento

Projeto de Reabilitação		Execução Financeira			Financiamento Recebido (PRR)	Execução Física
Transferência para a Sociedade	Designação	Previsto	Executado	Taxa de Execução		
Aquisição através de Capitais Próprios	Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	662 722,00 €	147 696 59 €	22%	- €	Em obra
	Rua Senhora da Lapa, 84 <sup>ª</sup>					
Aumento de Capital pelo Município do Porto	Rua Senhora da Lapa, 96 <sup>ª</sup>					
	Rua Senhora da Lapa, 100 <sup>ª</sup>	998 706,00 €	143 460,42 €	14%	- €	Em obra
	Rua da Glória 71-77 <sup>ª</sup>					
	Travessa da Senhora de Lapa, 16, 18 e 22 <sup>ª</sup>					
	Rua do Heroísmo o. 70-72 <sup>ª</sup>					
Aumento de Capital pelo Município do Porto	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60 <sup>ª</sup>	12 350,00 €	- €	0%	- €	Em obra
	Rua do Heroísmo, 185 - 193	350 804,00 €	22 874,31 €	7%	- €	Em projeto
	Rua Mouzinho da Silveira, 208 - 214	585,00 €	- €	0%	- €	Em projeto
	Rua Antero Quental, 225	313 285,00 €	33 497,83 €	11%	- €	Em projeto
	Ilhas da Lomba	2 248 421,00 €	711 714,40 €	32%	144 663,30 €	Em obra
Aquisição com Financiamento PRR	Rua Central de Francos, 757 e 761	432 951,00 €	361 325,25 €	83%	- €	Em obra
	Rua Nove de Abril, 628 - 632	367 712,00 €	2 593,48 €	1%	- €	Em obra
	Rua Matias de Albuquerque, 263	691 931,00 €	43 224,19 €	6%	- €	Em obra
	Ilha das Antas	335 408,00 €	112 051,09 €	33%	100 000,00 €	Em projeto
	Pelames (Operação I)	242 894,00 €	188 116,32 €	77%	182 105,71 €	Em concurso
<b>Total</b>		<b>6 857 769,00 €</b>	<b>1 796 515,85 €</b>	<b>27%</b>	<b>436 768,01 €</b>	

a) A reabilitação destes imóveis está considerada, no PPI da Sociedade, como um único projeto.  
b) Foi celebrado um Contrato de Conceção Construção

### iii. Arrendamento do Edificado

Ao longo do ano de 2024 a Porto Vivo, SRU promoveu quatro concursos no âmbito do 1.º Direito que integraram as 30 habitações adquiridas e prontas a arrendar, nos exercícios de 2023 e 2024. Ainda, e no que

respeita ao arrendamento acessível, foi promovido um concurso onde integraram sete das onze frações resultantes do processo de reabilitação da Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (as restantes quatro frações resultantes foram destinadas ao realojamento definitivo, no âmbito do processo de reabilitação de imóveis). Foi, ainda, incluída neste concurso uma fração devoluta, por força da denúncia do respetivo contrato de arrendamento por parte do inquilino. De modo global, e no que respeita a frações habitacionais propriedade da Porto Vivo, SRU, foram celebrados, no ano de 2024, um total de 38 contratos de arrendamento.

Adicionalmente, e tendo em consideração que a Porto Vivo, SRU é igualmente proprietária de um conjunto de imóveis destinados ao arrendamento não habitacional, foi realizado, neste ano, o 6.º Concurso Público para Arrendamento não Habitacional de três estabelecimentos destinados a comércio e serviços que colmataram nos respetivos contratos.

### **Promoção e Divulgação**

Em 2024, dando continuidade à concretização da estratégia que prevê a afirmação da notoriedade e reputação da Porto Vivo, SRU, foi definido que a empresa municipal participaria nos eventos de maior relevo no setor de atividade em que opera. Assim, considerando o público-alvo, após a devida segmentação, estabeleceu-se que, no ano em curso, seria proveitoso participar no Salão Imobiliário de Lisboa e no Real Estate Summit, que teve lugar no Estoril. Estes eventos caracterizam-se por grande afluência de público e, simultaneamente, pelo seu direcionamento para entidades privadas, capazes de se revelarem importantes parceiros, quer no mercado da reabilitação urbana quer no que diz respeito à criação de soluções impactantes no domínio do arrendamento acessível.

Em maio, teve lugar o Salão Imobiliário de Lisboa, altura em que se definiu como prioritário dar a conhecer o programa Porto com Sentido, apresentado (sobretudo) numa lógica pensada para captar potenciais investidores., tendo-se divulgado as principais vantagens do programa. Adicionalmente, apostou-se na divulgação da marca Porto Vivo, SRU, explicando-se alguns dos principais objetivos alcançados. Esta última componente pretende trabalhar o elemento notoriedade. Paralelamente, e porque no evento comparecem empresas congéneres, a reputação e o conhecimento de projetos em desenvolvimento também foram dinâmicas consideradas.

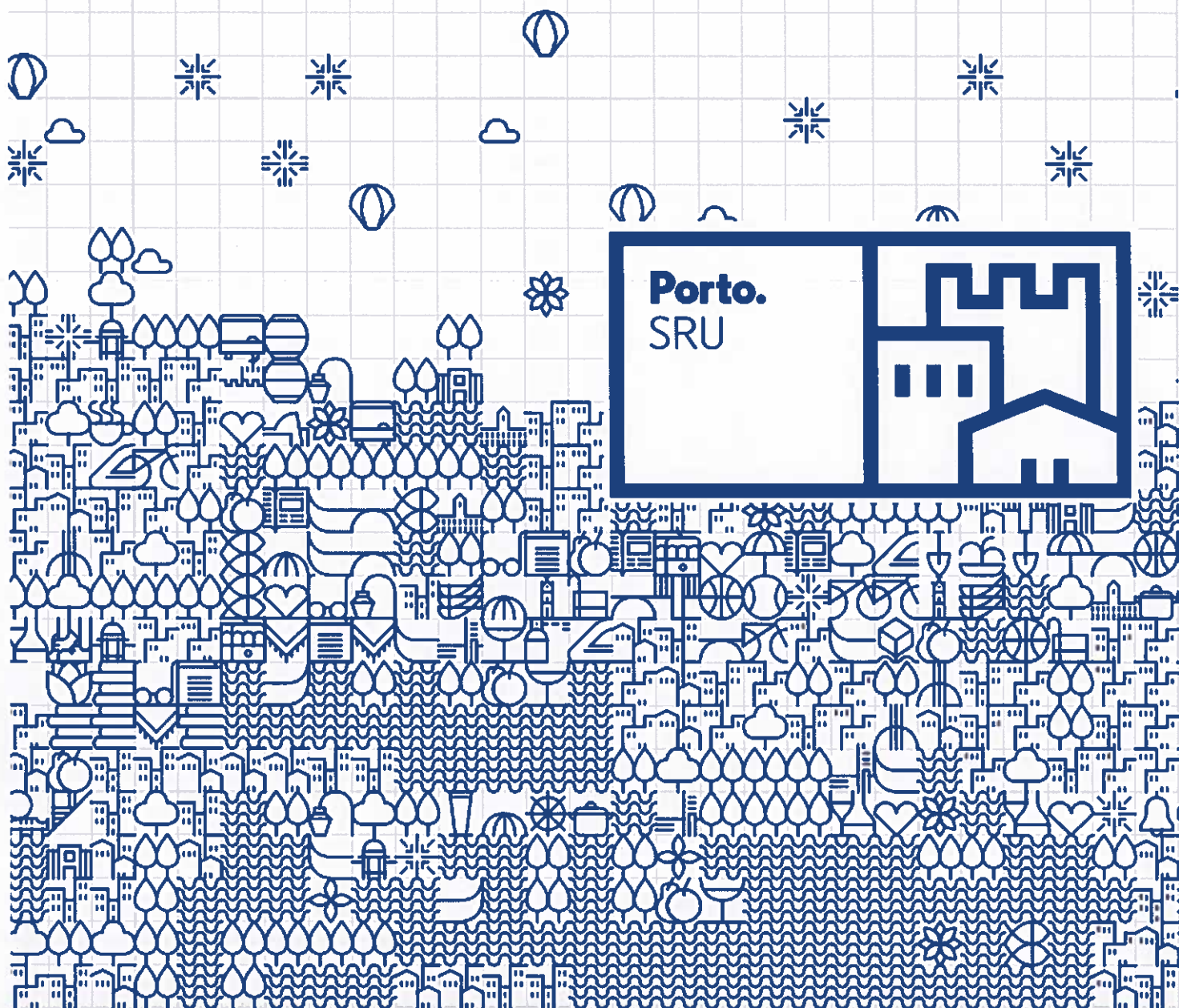
Em setembro, por sua vez, ainda que os objetivos sejam maioritariamente os mesmos, há que observar algumas diferenças, porventura minudências. O Real Estate Summit é direcionado apenas para investidores, sendo o “diálogo” aí existente adaptado para o efeito. Para além de explicar mais concretamente as virtudes do Porto com Sentido, numa ação que pretende redundar na captação de parceiros de investimento, a participação neste certame pretende captar parceiros de investimento. Assim, e nesta ocasião, o enfoque esteve na modalidade Build to Rent, uma vez que os *stakeholders* presentes têm a capacidade para projetos de maior dimensão.



A valorização da marca passa pela sua real implementação no terreno. Apesar de a Comunicação estar assente num modelo que privilegia a assessoria de imprensa, a produção de conteúdos e, a espaço, publicidade, há que considerar os formatos que enaltecem o contacto pessoal. Para esse efeito, os eventos são uma importante ferramenta de Marketing, na ótica de acrescer valor à marca e, inevitavelmente, ao trabalho desenvolvido.



Handwritten marks or signature in the bottom right corner.



03.

INDICADORES DE ATIVIDADE

*M*

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Tabela 3: Operações de Reabilitação Urbana – Centro Histórico

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3º T	Base de Cálculo/Métrica	3º T	
[E1] - Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luis I e Mosteiro da Serra do Pilar	Recolha de indicadores que permitam a avaliação do estado da Operação de Reabilitação Urbana, e montantes de investimento público e privado	II = 0,20A+0,10B+0,10(C+D)+0,20E+0,10F+0,10(G+H)	(A) Recolha de 4 indicadores	0,5	(A) = Realizado/Programado, com limite de 1,1	70,00%
		Atualização da cartografia e tabelas de monitorização		(B) NA	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Identificação dos prédios públicos ou privados em mau estado de conservação ou ruína no CH		(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Realização de reuniões com os proprietários/promotores/município/administração da Porto Vivo, SRU com vista à resolução dos problemas do edificado		(D) 6 reuniões para análise e propostas de soluções	0	(D) = N.º reuniões de resoluções de problemas / N.º reuniões de resoluções a ter	
		Dar cumprimento à Ordem de Serviço n.º I/156565/19/CMP, informando os processos recebidos da DMU/CMP, relativo às Operações Urbanísticas de Imóveis localizados em Unidades de Intervenção com documento estratégico aprovado		(E) Assegurar a resposta a DMU no prazo máximo de 10 dias após a receção do pedido de informação	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Atualização do diagnóstico de monitorização da ORU, com base nos novos indicadores		(F) NA	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Lançamento das empreitadas		(G) NA	1	(G) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Acompanhamento das empreitadas		(H) Acompanhamento de 5 empreitadas	0	(H) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Aprovar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Revisão do documento a submeter à aprovação do Executivo do Município do Porto	I2 = 0,20A+0,15(B+C)+0,20D+0,30E	(A) NA	1	(A) = Realizado/Programado, com limite de 1,25	70,00%
		Coordenação da execução das várias ações propostas		(B) Assegurar um grau de cumprimento de 20% das ações	0	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoiar os proprietários e moradores na concretização dos processos de reabilitação e de realojamentos		(C) Apoiar os proprietários e moradores na concretização dos processos de reabilitação e de realojamentos	0	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Proceder às expropriações necessárias para a reabilitação de edifícios degradados		(D) NA	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Projetos de especialidades de dois novos projetos		(E) NA	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade	Colaboração com a Direção Municipal da Cultura na implementação do Plano de Ação	I3 = 0,50A+0,50B	(A) Garantir reuniões mensais	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	100,00%
Participação nas ações e eventos da Rede Património Mundial de Portugal, bem como em outras iniciativas de outras redes, de municípios, de organizações nacionais e internacionais, relativas ao Património Mundial		(B) Participar nas ações		1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		



Tabela 4: Operações de Reabilitação Urbana

Êxito do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3º T	Base de Cálculo (M. Jº I) eétrica
(E2) - Operações de Reabilitação Urbana	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU de Campanhã-Estação	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU de Campanhã-Estação	$M = 0,10A + 0,10B + 0,15C + 0,15D + 0,30E + 0,20F$	(A) Validar e acompanhar a reabilitação de 1 imóvel	(A) = Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2
		Acompanhar a execução dos projetos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar relatório trimestral de monitorização	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína		(C) NA	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		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) Elaborar relatório trimestral de monitorização relativo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Realizar as ações constantes no Plano de Comunicação		(E) NA	(E) = N.º Atividades realizadas/ N.º atividades previstas, com o limite de 1,2
		Realizar vistorias nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína		(F) Realizar 4 vistorias	(F) = N.º Atividades realizadas/ N.º atividades previstas, com o limite de 1,2
	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edifício degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU da Corujeira	Promover a reabilitação dos edifícios que apresentam um mau estado de conservação ou ruína na ARU da Corujeira	$I5 = 0,10A + 0,10B + 0,15C + 0,15D + 0,30E + 0,20F$	(A) Validar e acompanhar a reabilitação de 1 imóvel	(A) = Obras iniciadas/Obras previstas com o limite de 1,2
		Acompanhar a execução dos projetos estruturantes e intervenções no espaço público		(B) Elaborar relatório trimestral de monitorização	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Manter atualizado o diagnóstico do estado de conservação do edifício dos edifícios em mau estado de conservação e ruína		(C) NA	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		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) Elaborar relatório trimestral de monitorização relativo à análise estatística que permita aferir da dinâmica do mercado	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Realizar as ações constantes no Plano de Comunicação		(E) NA	(E) = N.º Atividades realizadas/ N.º atividades previstas, com o limite de 1,2
		Realizar vistorias nos edifícios em estado de conservação mau ou ruína		(F) Realizar 3 vistorias	(F) = N.º Atividades realizadas/ N.º atividades previstas, com o limite de 1,2

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3º T	Base de Cálculo/Métrica	3º T
[E2]- Operações de Reabilitação Urbana	Desencadear os procedimentos necessários no que concerne à reabilitação de imóveis PV e GPV	Acompanhar os projetos de arquitetura e das especialidades	$16 = 0,30A + 0,40B + 0,15C + 0,15D$	(A) Acompanhar 5 projetos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Acompanhar as candidaturas submetidas a financiamento do PRR		(B) NA	1	(B) = N.º candidaturas apresentadas/N.º candidaturas previstas, com um limite de 1,3
		Lançar os concursos da empreitada		(C) Lançar 1 concurso de empreitada	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Acompanhar as empreitadas		(D) Acompanhar 12 empreitadas	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
	Gerir, monitorizar e acompanhar o "Projeto Ilhas da Loma"	Acompanhamento do projeto de especialidades	$17 = 0,30A + 0,40B + 0,30C$	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Lançamento da empreitada		(B) Lançamento de 1 empreitada	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Acompanhamento da execução da empreitada		(C) Acompanhamento de 12 empreitadas	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário

Tabela 5: Habitação para Arrendamento Rendas Acessíveis

Êtao do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3.º T	Base de Cálculo/Métrica	3.º T		
[E3] - Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Assegurar a gestão patrimonial	Gerir o cadastro de bens imóveis	I8 = 0,60A+0,40B	(A) Atualizar o cadastro dos imóveis, com a informação disponível, assegurando obrigatoriamente, de modo continuado, a informação caracterizadora de todos os objetos e estado de ocupação	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1	
		Assegurar a aquisição de 25 imóveis através do PRR		(B) NA	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		
	Gerir o Programa Municipal "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	I9 = 0,20A+0,20B+0,20C+0,20D+0,20E	(A) Gestão de 1 concurso no programa Porto com Sentido	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
					(B) Garantir a manifestação de interesse de 15 imóveis	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
					(C) Concluir a análise das candidaturas até 10 dias após a sua submissão	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
					(D) Submeter a candidatura ao PVAI do mês seguinte à conclusão da análise, com o resultado da vistoria técnica	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
					(E) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 10 dias após adjudicação	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	Gerir o Programa Municipal "Porto com Sentido"	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento	I10 = 0,20A+0,20B+0,20C+0,20D+0,20E	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
					(B) Garantir a manifestação de interesse de 15 imóveis	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
					(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
(D) Submeter a candidatura ao PAAP a cada 3 candidaturas ou 60 dias seguintes à conclusão da análise					1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		
(E) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 10 dias após adjudicação					1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		

Eixo do Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3º T	Base de Cálculo/Métrica	3º T	
[E3] - Habitação para Arrendamento a Rendas Acessíveis	Rentabilizar os ativos aumentando a oferta de habitação a rendas acessíveis	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações propriedade ou sob gestão da Porto Vivo, SRU	I11 = 0,40A+0,30B+0,30C	(A) Lançamento de concurso de arrendamento dos imóveis, no prazo de 15 dias, a contar da data da sua disponibilização para concurso, comprovadas que estejam as adequadas condições para a sua utilização e um mínimo de habitações para concurso, definido pela unidade orgânica	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1,03
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1,1	(C) = N.º contratos celebrados/N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1	
	Promover e realizar concursos, de subarrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"	I12 = 0,40A+0,30B+0,30C	Lançamento de concurso de subarrendamento dos imóveis do PCS, no prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do último contrato de arrendamento do lote de habitações para concurso	(A)	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1,03
				(B) Realizar o sorteio, até 21 dias após o termo do prazo da apresentação das candidaturas	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(C) Garantir a celebração do contrato de arrendamento até 45 dias após o sorteio	1,1	(C) = N.º contratos celebrados/N.º contratos a celebrar * 0,90, com limite de 1,1	
	Adequada gestão de inquilinos	I13 = 1A	(A) Assegurar o tratamento de 90% dos pedidos de manutenção	1,07	(A) = N.º pedidos com tratamento/N.º de pedidos * 0,90, com limite de 1,1	1,07	
Desenvolvimento de instrumentos inovadores de novas áreas de negócio	Propor instrumentos inovadores em matéria de habitação para o arrendamento acessível, que permitam avançar em simultâneo a reabilitação urbana da cidade, a manutenção em bom estado de conservação do seu parque habitacional e a atração de população para o Porto	I14 = 1A	(A) Criação e desenvolvimento 1 instrumento inovador	0	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0	

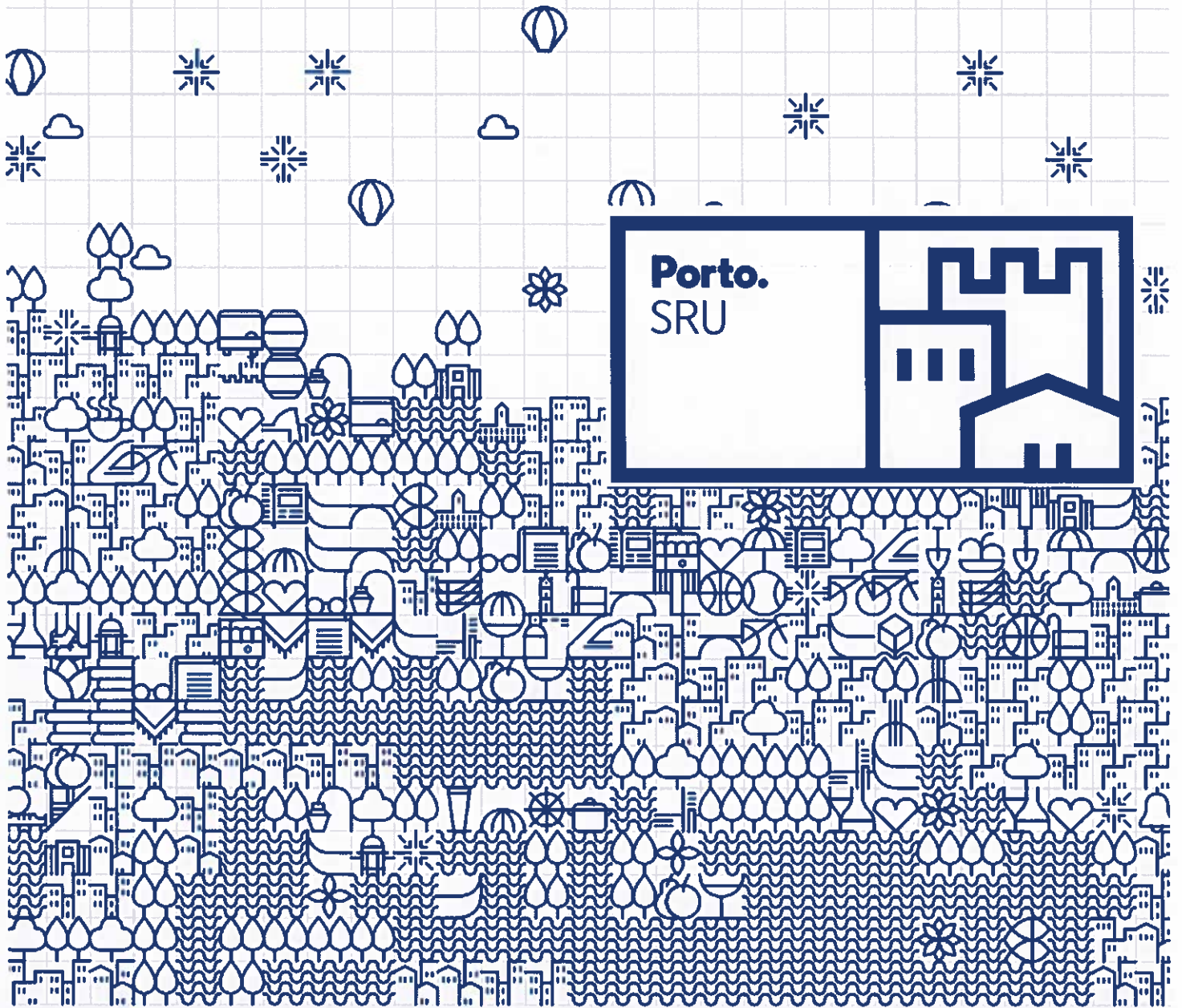
Tabela 6: Projeto "Ilhas da Cidade" e Gestão do Gabinete 1.º Direito

Exercício/Plano	Objetivo	Atividade	Indicador	3º T	Base de Cálculo/Métrica	3º T	
[E4] - Projeto "Ilhas da Cidade" e gestão do Gabinete 1º Direito	Assegurar o atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito" através da gestão do Gabinete 1º Direito	Atendimento integrado multicanal	$115 = 0,20A + 0,20B + 0,20C + 0,20D + 0,20E$	(A) Nível de serviço do atendimento telefónico (NS)	0,95	(A) = Rácio de chamadas atendidas face às recebidas	0,748
				(B) Reduzir o tempo de espera do telefone	0,81	(B) = % chamadas atendidas em menos 30 segundos	
				(C) Assegurar a devolução de chamadas face às chamadas perdidas	0,98	(C) = % chamadas devolvidas	
				(D) Assegurar tempo médio de espera do atendimento presencial inferior a 5 minutos (TME)	1	(D), assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
				(E) Disponibilizar 1 novo serviço	0	(E), assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
Apoiar proprietários de ilhas e beneficiários diretos na obtenção de financiamento através do apoio "1º Direito"	Acompanhamento da execução física e financeira de candidaturas aprovadas ao abrigo do "1º Direito"	$116 = 0,30A + 0,40B + 0,30C$	(A) Assegurar realização do 2º atendimento (reunião técnica) numa semana	1	(A) = N.º de reuniões de 2º atendimento realizadas numa semana/N.º de reuniões de 2º atendimento a realizar	1	
			(B) Preparar e acompanhar as candidaturas ao programa 1º Direito, com viabilidade, que sejam solicitadas	1	(B) = N.º de candidaturas preparadas/N.º de solicitações de candidatura		
			(C) Produzir o relatório trimestral de apresentação ao IHRU	1	(C), assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário		

Tabela 7: Resumo

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	3º T
Eixo 1	Concretizar e monitorizar a Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Ponte Luis I e Mosteiro da Serra do Pilar	15	11	4	2,8
	Aprovar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		12	7	4,9
	Plano de Ação do Plano de Gestão e Sustentabilidade		13	4	4
Eixo 2	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU de Campanhã-Estação	35	14	10	10
	Desencadear os procedimentos de reabilitação do edificado degradado, envolvendo todos os agentes responsáveis pela implementação das ações preconizadas no documento regulador da ORU da Conjujeira		15	10	10
	Desencadear os procedimentos necessários no que concerne à reabilitação de imóveis PV e GPV		16	10	10
	Gerir, monitorizar e acompanhar o "Projeto Ilhas da Loma"		17	5	5
Eixo 3	Assegurar a gestão patrimonial	35	18	3	3
	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção dos imóveis a tomar de arrendamento		19	1	1
	Organizar e executar os procedimentos de consulta pública dos quais resultará a seleção de edifícios ou frações, para celebração de contratos promessa de arrendamento		110	6	6
	Promover e realizar concursos, de arrendamento, das habitações propriedade ou sob gestão da Porto Vivo, SRU		111	6,5	6,7
	Promover e realizar concursos, de sub-arrendamento, no âmbito do Programa "Porto com Sentido"		112	6,5	6,7
	Adequada gestão de inquilinos		113	5	5,34
	Desenvolver instrumentos inovadores de novas áreas de negócio		114	7	0
Eixo 4	Assegurar o atendimento de todos os interessados na obtenção de informação e apoio no âmbito do "1º Direito" através da gestão do Gabinete 1º Direito	15	115	7,5	5,61
	Apoiar proprietários de ilhas e beneficiários diretos na obtenção de financiamento através do apoio "1º Direito"		116	7,5	7,5
		100		100	88,5

Handwritten marks in the bottom right corner, possibly initials or a signature.



04.

RELATÓRIO DE CONTAS

*Handwritten signature and checkmark in the bottom right corner.*



Handwritten marks: a vertical line, a horizontal line, and a checkmark.

## Sumário

O presente capítulo pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU até 30 de setembro de 2024, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2023 e o período homólogo desse exercício, respetivamente.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas a nível da execução orçamental, considerando o aprovado nas quatro Alterações Orçamentais Modificativas efetuadas, bem como nas diversas alterações permutativas. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento do ativo em 5,23M€</li><li>• Aumento do património líquido em 2,50M€</li><li>• Aumento do passivo em 2,73M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acréscimo dos rendimentos em 38%</li><li>• Acréscimo dos gastos em 56%</li><li>• Apresentação de um resultado líquido positivo de 0,41M€</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Execução de 32% das receitas previstas</li><li>• Execução de 34% das despesas orçamentadas</li><li>• Aplicação de saldos de gerência de 2023 no valor de 0,81M€</li></ul>

Figura 1: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como rendimento do valor de 0,75M€ referente à comparticipação financeira do Município do Porto, nos termos do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU;
- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 1,04M€, enquanto entidade gestora das ORU's de Campanhã-Estação e Corujeira, do Programa Porto com Sentido, da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto, bem como no âmbito das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto e respetivos aditamentos;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,72M€m dos quais 0,37M€ correspondem ao total contratualizado e 0,35M€ são referentes a uma amortização adicional;
- O pagamento, na modalidade de reembolso ou adiantamento, por parte do IHRU, do valor de 2,80M€ referente, principalmente, a parte das despesas suportadas com a aquisição de imóveis, e cujo processo para afetação ao Programa 1.º Direito está integrado no financiamento pelo PRR;

- O registo como rendimento da multa contratual aplicada aos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, por incumprimento de prazos referente a 274 dias (de janeiro a setembro de 2024) e no total de 500€/dia, no valor de 0,14M€;
- O registo como rendimento da multa contratual aplicada ao empreiteiro da obra sita na Rua da Fonte Taurina (imóvel do Município do Porto), por incumprimento de prazos referente a 146 dias (entre 8 de março e 1 de agosto de 2024) e no valor de 271,91€/dia, no total de 0,04M€;
- A aprovação de aplicação de saldos de gerência de 2023 em despesa 0,81M€, dos quais 0,35M€ dizem respeito à amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, sendo o remanescente referente à parte não comparticipada do investimento a realizar nos diversos projetos de reabilitação candidatos ao PRR.

Importa ressaltar, adicionalmente, 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.



## Situação Patrimonial

A 30 de setembro de 2024 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado a 31 de dezembro de 2023, uma variação positiva de 5,23M€, devida, sobretudo, (i) ao incremento do Ativo da Sociedade inerente ao investimento realizado no processo de reabilitação urbana, bem como (ii) ao aumento do património líquido por força do resultado líquido apurado no semestre e das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução do PRR.

Tabela 8: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
<b>Ativo</b>	<b>35 368 120,45</b>	<b>30 138 746,02</b>	<b>5 229 374,43</b>	<b>17,35%</b>
Património Líquido	21 538 529,09	19 035 905,72	2 502 623,37	13,15%
Passivo	13 829 591,36	11 102 840,30	2 726 751,06	24,56%
<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>35 368 120,45</b>	<b>30 138 746,02</b>	<b>5 229 374,43</b>	<b>17,35%</b>

unidade: euros

### i. Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2023 de 5,23M€, apresentando este, no final do período de referência deste relatório, um saldo de 35,37M€, decomposto pelas rubricas apresentadas seguidamente.

Tabela 9: Ativo

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	27 281 544,20	23 117 847,48	4 163 696,72	18,01%
Ativo Corrente	8 086 576,25	7 020 898,54	1 065 677,71	15,18%
<b>Total</b>	<b>35 368 120,45</b>	<b>30 138 746,02</b>	<b>5 229 374,43</b>	<b>17,35%</b>

unidade: euros

### a. Ativo Não Corrente

Com um total de 27,28M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 4,16M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2023, justificado, especialmente, pelas aquisições de imóveis, financiadas pelo PRR, que se destinam diretamente ao mercado de arrendamento, conforme detalhe apresentado seguidamente.

Tabela 10: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>52 366,15</b>	<b>63 295,67</b>	<b>-10 929,52</b>	<b>-17,15%</b>
Equipamento Básico	2 549,21	3 026,59	-477,38	-15,77%
Equipamento Administrativo	37 563,36	46 088,59	-8 525,23	-18,50%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	12 253,58	14 090,49	-1 836,91	-13,04%
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>26 939 795,45</b>	<b>22 881 550,07</b>	<b>4 278 245,38</b>	<b>19,98%</b>
<b>Com processo de reabilitação concluído</b>	<b>17 811 502,23</b>	<b>15 046 118,41</b>	<b>1 965 383,82</b>	<b>13,06%</b>
Fração A - Rua das Flores	591 019,89	600 172,39	-9 152,50	-1,52%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	484 475,96	490 854,10	-6 378,14	-1,30%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	215 454,71	218 289,70	-2 834,99	-1,30%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	158 839,78	160 917,63	-2 077,85	-1,29%
Fração G - Empreendimento Pábo Luso	124 911,21	126 386,54	-1 475,33	-1,17%
Prédio Sítio na Rua Sá de Noronha	310 140,88	313 728,64	-3 587,76	-1,14%
Prédio sítio na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	211 242,39	213 711,43	-2 469,04	-1,16%
Fração sítio na Rua Monte Negro n.º 185 2º andar	96 490,78	97 600,00	-1 109,22	-1,14%
Fração sítio na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	120 811,43	122 200,00	-1 388,57	-1,14%
Fração sítio na Rua Honório de Lima, n.º 18	264 246,17	267 278,47	-3 032,30	-1,13%
Fração sítio na Travessa da Pesca, n.º 120	212 559,95	221 921,24	-9 361,29	-4,22%
Fração sítio na Travessa do Regado n.º 108, 3º	217 022,91	219 501,70	-2 478,79	-1,13%
Fração sítio na Rua Francos - 23 - 419 2º	266 990,96	281 446,46	-14 465,50	-5,14%
Fração sítio na Rua Diogo Botelho, n.º 137	236 292,38	238 997,65	-2 705,27	-1,13%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 327	255 377,16	258 300,67	-2 923,51	-1,13%
Fração sítio na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	188 190,20	195 743,40	-7 553,20	-3,86%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 530	242 391,65	245 166,66	-2 775,01	-1,13%
Fração sítio na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	199 992,37	202 282,27	-2 289,90	-1,13%
Fração sítio na Rua do Moreira, n.º 147	237 482,43	240 201,32	-2 718,89	-1,13%
Fração sítio na Travessa a Ferreira dos Santos, n.º 9	241 976,77	254 672,79	-12 696,02	-4,99%
Fração sítio na Rua Benito Júnior n.º 39, Hab. 3	230 135,84	232 760,88	-2 625,04	-1,13%
Fração sítio na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	184 522,78	191 487,08	-6 964,30	-3,64%
Fração sítio na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1º	330 564,59	334 333,75	-3 769,16	-1,13%
Fração sítio na Rua do car da Silva, n.º 211 3º Dto Rt	234 283,34	236 955,63	-2 672,29	-1,13%
Fração sítio na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	244 956,28	256 730,88	-11 774,60	-4,59%
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 2417	187 747,42	189 889,08	-2 141,66	-1,13%
Fração sítio na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1º Dto Trás	261 161,46	264 141,86	-2 980,40	-1,13%
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 304, 3º	257 193,34	260 128,63	-2 935,29	-1,13%
Fração sítio na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3º B	289 459,45	305 170,25	-15 710,80	-5,15%
Fração sítio na Rua João de Deus, n.º 380, 1º Esq	289 682,09	292 985,50	-3 303,41	-1,13%
Fração sítio na Rua Imã Maria Drostle n.º 31, 2º Esq	257 292,09	260 228,50	-2 936,41	-1,13%
Fração sítio na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	370 891,85	-	370 891,85	-
Fração sítio na Rua Barata Feio, n.º 17, 1º	319 999,37	-	319 999,37	-
Fração sítio na Rua das Cagouhas, n.º 35, 1º	325 297,01	-	325 297,01	-
Fração sítio na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	216 348,32	-	216 348,32	-
Fração sítio na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	194 854,63	-	194 854,63	-
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 1894	194 854,63	-	194 854,63	-
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 893, 4º Ctr	285 805,22	-	285 805,22	-
Fração sítio na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2º	305 039,43	-	305 039,43	-
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>7 155 513,21</b>	<b>7 251 937,31</b>	<b>-96 424,10</b>	<b>-1,33%</b>
Operação A	444 258,28	449 728,97	-5 469,68	-1,22%
Operação B	387 465,90	372 315,42	15 150,48	3,91%
Operação C	632 254,23	639 812,75	-7 558,52	-1,20%
Operação D	2 541 478,28	2 579 039,77	-37 561,49	-1,46%
Operação E1	582 757,85	570 341,77	12 416,08	2,13%
Operação E2	553 569,51	560 645,81	-7 076,30	-1,26%
Operação F	212 452,87	215 248,30	-2 795,43	-1,30%
Operação G	930 625,38	942 483,23	-11 857,85	-1,26%
Operação H	910 652,89	922 211,29	-11 558,40	-1,25%
<b>Com processo de reabilitação em curso</b>	<b>9 926 293,22</b>	<b>7 615 431,66</b>	<b>2 312 861,56</b>	<b>30,37%</b>
Prédio sítio na Rua Vimarã Peres, n.º 21 a 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédio sítio na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	417 450,40	127 770,42	289 679,98	226,72%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	450 515,04	385 851,16	64 663,88	16,76%
Prédio sítio na Rua Central de Francos n.º 757	1 854 017,70	1 437 518,38	416 501,32	28,97%
Unidade de Intenção da Lomba	2 829 277,96	2 278 588,76	550 689,20	24,17%
Prédio sítio na Rua Nove de Abril n.º 628	1 369 595,15	1 330 493,98	39 101,17	2,94%
Rua Matias de Albuquerque n.º 263	869 870,01	769 247,56	100 622,45	13,06%
Rua do Heroísmo, n.º 185	337 513,78	314 639,47	22 874,31	7,27%
Rua Antero de Quental, n.º 225	230 387,15	196 889,32	33 497,83	17,01%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	775 505,07	581 510,70	193 994,37	33,36%
Prédios sítios na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	119 647,04	119 321,09	325,95	0,27%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	111 992,36	-	111 992,36	-
Rua do Souto n.º 2/A	188 224,74	-	188 224,74	-
Adiantamentos por conta de investimentos	300 700,00	-	300 700,00	-
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>39 211,43</b>	<b>64 886,05</b>	<b>-25 674,62</b>	<b>-39,55%</b>
<b>Ativos por Impostos Diferidos</b>	<b>246 585,25</b>	<b>324 639,77</b>	<b>- 78 054,52</b>	<b>-24,04%</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>3 585,92</b>	<b>3 585,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>27 281 544,20</b>	<b>23 117 847,48</b>	<b>4 163 696,72</b>	<b>18,01%</b>

unidade euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, 2,21M€ traduzem o valor dos imóveis adquiridos no exercício para afetação direta ao mercado de arrendamento (imóveis sem valor em 2023), sendo que 0,10M€ correspondem ao valor de aquisição da Ilha das Antas, cujo processo de reabilitação já iniciou, através da contratação dos serviços de elaboração do projeto de especialidades e arquitetura. Está ainda refletido o total de 0,30M€ depositado à ordem de vários proprietários de parcelas integradas na Unidade de Intervenção da Lomba, no âmbito dos processos expropriativos, tendo em consideração a respetiva posse administrativa. De relevar que a Sociedade será reembolsada da totalidade ou da maior parte das respetivas despesas, no âmbito das candidaturas efetuadas ao PRR, de acordo com o valor limite estipulado nos respetivos contratos de comparticipação e a efetiva execução da intervenção.

De notar ainda o peso, no Ativo não Corrente, da rubrica referente a Ativos por Impostos Diferidos, no total de 0,25M€, tendo em consideração (i) o total de 0,10M€ referente ao apuramento do imposto recuperável em períodos futuros pelo reconhecimento, em 2023, de perdas por imparidade associadas a imóveis classificados em Ativos Não Correntes (na medida em que o respetivo gasto não é aceite fiscalmente), bem como (ii) o total de 0,14M€ associado ao valor do imposto a recuperar em períodos futuros dado os prejuízos fiscais acumulados a 31 de dezembro de 2023 e dedutíveis, uma vez que é expectável que a Sociedade apresente, nos próximos períodos, resultados líquidos positivos, de acordo com o previsto nos Instrumentos de Gestão Previsional 2024 - 2028, aprovado pelo Conselho de Administração em 9 de novembro de 2023 e pela Assembleia Geral a 13 de novembro de 2023 e revalidado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2025-2029, aprovado pelo Conselho de Administração e pela Assembleia Geral a 4 de novembro de 2024.

## b. Ativo Corrente

O acréscimo de cerca 1,07M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada nas rubricas de “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Outras Contas a Receber” e “Caixa e Depósitos Bancários”.

Tabela 11: Ativo Corrente

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Inventários	3 306 154,48	3 303 444,06	2 710,42	0,08%
Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis	107 256,23	-	-	-
Clientes, Contribuintes e Utentes	686 190,25	62 447,04	623 743,21	998,84%
Estado e Outros Entes Públicos	89 229,49	124 881,04	-35 651,55	-28,55%
Outras Contas a Receber	1 241 514,77	370 029,66	871 485,11	235,52%
Diferimentos	72 920,33	21 526,21	51 394,12	238,75%
Caixa e Depósitos Bancários	2 583 310,70	3 138 570,53	-555 259,83	-17,69%
<b>Total</b>	<b>8 088 676,26</b>	<b>7 020 898,64</b>	<b>1 068 677,71</b>	<b>16,18%</b>

unidade: euros

Dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela anterior, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, à rubrica associada a “Inventários”. As restantes rubricas

constituintes, “Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, (i) o subsídio á exploração devido pelo Município do Porto no final do período de referência, (ii) os pagamentos por conta de IRC e as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos, bem como (iii) as despesas suportadas em 2023 que serão reconhecidas como gastos ao longo do exercício de 2024 (com principal incidência para os seguros).

## Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 30 de setembro de 2024 a Sociedade detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 3,31M€, verificando-se um ligeiro aumento face ao registado no final do exercício de 2023, por conta da realização de serviços de reparação de cobertura, fachada, paredes, bem como construção de teto falso num imóvel que constitui o empreendimento da Residência de Estudantes no Morro da Sé.

Tabela 12: Inventários

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 240 945,62	1 240 945,62	-	-
Morro da Sé	1 986 138,64	1 983 428,22	2 710,42	0,14%
Residência de Estudantes	1 986 138,64	1 983 428,22	2 710,42	0,14%
<b>Total</b>	<b>3 306 164,48</b>	<b>3 303 444,06</b>	<b>2 710,42</b>	<b>0,08%</b>

unidade: euros

## Clientes, Contribuintes e Utentes

O valor de 0,69M€ contabilizado nesta rubrica é respeitante, principalmente, à dívida do Município do Porto, no total de 0,57M€, no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado, quer associado ao processo de reabilitação de imóveis municipais, quer inerentes a rendas pagas a proprietários e ainda não reembolsadas. O valor remanescente é referente, essencialmente, a rendas devidas por arrendatários, bem como a indemnizações aplicadas a Parceiros Privados e Empreiteiros, por incumprimento de prazos contratuais.

## Outras Contas a Receber

Com um total de 1,24M€, a rubrica de Outras Contas a Receber apresenta uma variação positiva de 0,87M€ comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2023, por força da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, nos termos do estipulado no 2.º Aditamento, correspondendo, principalmente, ao valor das rendas pagas a proprietários do Programa Porto com Sentido

e cujo documento contabilístico comprovativo do pagamento ainda não foi emitido por estes, bem como a IMT a ser reembolsado no âmbito da aquisição de imóveis (0,22M€).

### Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 2,58M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um decréscimo de 0,56M€ face ao apresentado a 31 de dezembro de 2023, tendo em consideração, principalmente, a amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, efetuada através da aplicação de saldos de gerência de 2023, nos termos da aprovação, em abril de 2024, da 1.ª Alteração Modificativa do Orçamento de 2024.

De relevar o aumento dos fundos alheios por conta das retenções efetuadas no pagamento de faturas referentes a empreitadas, de acordo com o estipulado nos respetivos bem como de cauções recebidas no seguimento dos contratos de arrendamento celebrados.

Tabela 13: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Fundos Próprios	2 095 863,44	2 904 631,74	- 808 768,30	-27,84%
Fundos Alheios	487 447,26	233 938,79	253 508,47	108,37%
<b>Total</b>	<b>2 583 310,70</b>	<b>3 138 570,53</b>	<b>-555 259,83</b>	<b>-17,69%</b>

unidade: euros

### ii. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 13,83M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2023 no valor de 2,73M€, explicado, principalmente, pelo aumento das rubricas referentes a "Fornecedores", "Outras Contas a Pagar" e "Diferimentos" do Passivo Corrente, de acordo com o evidenciado seguidamente.

Tabela 14: Passivo

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	9 932 452,95	9 559 947,51	372 505,44	3,90%
Passivo Corrente	3 897 138,41	1 542 892,79	2 354 245,62	152,59%
<b>Total</b>	<b>13 829 591,36</b>	<b>11 102 840,30</b>	<b>2 726 751,06</b>	<b>24,56%</b>

unidade: euros



### a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 9,93M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 5,16M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2026 e 2040;
- ii. O total de 1,43M€ registado em “Diferimentos” é associado, principalmente, ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2022, dos imóveis afetos à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;
- iii. O saldo de 3,34M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas participações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como rendimento está a ser efetuado à razão das depreciações anuais, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas pagas, de acordo com o exposto nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como as cauções prestadas pelos sub-arrendatários e arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 15: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Financiamentos Obtidos	5 156 250,00	5 500 000,00	- 343 750,00	-6,25%
Diferimentos	1 432 220,00	1 410 000,00	-	-
Outras Contas a Pagar	3 343 982,95	2 649 947,51	694 035,44	26,19%
<b>Total</b>	<b>9 932 452,95</b>	<b>9 559 947,51</b>	<b>372 505,44</b>	<b>3,90%</b>

unidade: euros

### b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 3,90M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,35M€ face ao verificado no final do exercício de 2023, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. Estão contabilizadas nas rubricas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimentos”, e principalmente, as dívidas a pagar a terceiros no âmbito da execução do processo de reabilitação

urbana, tendo em consideração o número de projetos em curso, quer referentes a imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU, quer referentes a imóveis municipais, nos termos do estipulado no Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto;

- ii. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEI a efetuar em março de 2025 (0,34M€);
- iii. Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,41M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão proporcional do subsídio de natal a pagar em 2024, bem como 3/4 da previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2025, na medida em que estes direitos foram adquiridos no presente ano (no total de 0,27M€), (ii) o valor das rendas a entregar ao Município do Porto no âmbito do Programa Porto com Sentido, dada a não emissão da respetiva fatura, bem como (iii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa;
- iv. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,62M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,25M€ pago pelo Município do Porto no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU, mas que ainda não foi reconhecido como rendimento, na medida em que este está a ser reconhecido em regime de duodécimos, bem como rendas recebidas respeitantes ao mês de outubro.

Tabela 16: Passivo Corrente

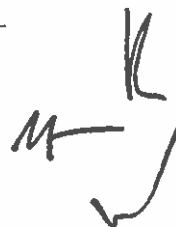
Rubrica	30.09.2024	31.12.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Fornecedores	1 115 986,92	156 020,03	959 966,89	615,28%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	-	75 000,00	-
Estado e Outros Entes Públicos	130 205,52	131 947,94	-1 742,42	-1,32%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	720 000,00	-376 250,00	-52,26%
Fornecedores de Investimentos	205 422,20	-	205 422,20	-
Outras Contas a Pagar	1 406 499,85	301 639,31	1 104 860,54	366,29%
Diferimentos	620 273,92	233 285,51	386 988,41	165,89%
<b>Total</b>	<b>3 897 138,41</b>	<b>1 542 892,79</b>	<b>2 354 245,62</b>	<b>152,59%</b>

unidade: euros

Relativamente às restantes contas constituintes do Passivo Corrente, releva-se ainda que:

- i. O valor refletido em “Adiantamento de Clientes, Contribuintes e Utentes” de 0,08M€ é associado a parte da contrapartida paga pelos Parceiros Privados no âmbito da celebração do Contrato de Empreitada de Conceção-Construção de Alojamentos para Arrendamento Acessível;

- ii. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor de 0,13M€ a pagar ao Estado associado, essencialmente, à estimativo do IRC a apurar no ano de 2024.



## Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado a 30 de setembro de 2024, no valor positivo de 0,41M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentadas na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambas face ao registado no período homólogo de 2023. Deste modo, se no caso dos rendimentos a variação de 37,87% é justificada, principalmente, pelo aumento das rubricas associadas a “Prestações de Serviços” (dada a execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto) e a “Outros Rendimentos”, relativamente aos gastos, o aumento de 56,31% reflete, maioritariamente, o acréscimo da rubrica de “Fornecimentos e Serviços Externos”, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos.

Tabela 17: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>6 169 459,77</b>	<b>4 467 721,44</b>	<b>1 691 738,33</b>	<b>37,87%</b>
Prestações de Serviços e Concessões	3 748 675,62	1 136 834,78	2 611 840,84	229,75%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 790 742,62	2 388 123,42	- 597 380,80	-25,01%
Variação nos Inventários da Produção	2 710,42	27 263,09	- 24 552,67	-90,06%
Trabalhos para a Própria Entidade	-	524 862,99	- 524 862,99	-100,00%
Outros Rendimentos	616 849,56	390 637,16	226 212,40	57,91%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis / Amortizáveis (reversões)	481,55	-	481,55	-
<b>Gastos</b>	<b>6 629 462,19</b>	<b>3 601 441,72</b>	<b>2 028 020,47</b>	<b>56,31%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	3 712 572,43	1 750 465,65	1 962 106,78	112,09%
Gastos com o Pessoal	1 331 619,17	1 192 422,39	139 196,78	11,67%
Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas)	-	117 200,00	- 117 200,00	-100,00%
Outros Gastos	132 647,61	70 859,72	61 787,89	87,20%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	245 044,58	130 788,90	114 255,68	87,36%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis / Amortizáveis (perdas)	-	148 520,70	- 148 520,70	-100,00%
Juros e Gastos Similares Suportados	207 578,40	191 184,36	16 394,04	8,57%
<b>Imposto sobre rendimento do período</b>	<b>-117 185,47</b>	<b>- 79 452,96</b>	<b>- 37 732,51</b>	<b>47,49%</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>412 812,11</b>	<b>786 826,76</b>	<b>-374 014,65</b>	<b>-47,53%</b>

unidade: euros

### a. Rendimentos<sup>1</sup>

#### a. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 3,75M€, 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 (1,26M€), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato

<sup>1</sup> Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos não será apresentado, em ponto autónomo, a descrição das rubricas referentes a “Variação nos Inventários de Produção” e “Imparidades de Investimento”.

Administrativo, designadamente, serviços associados à conservação e reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível, bem como os serviços inerentes ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido (2,49M€).

Tabela 18: Prestações de Serviços

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>335 454,28</b>	<b>198 987,35</b>	<b>136 466,93</b>	<b>68,56%</b>
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guardia	13 388,65	12 891,80	497,05	3,86%
Frações B e D - Rua de Miragaia	6 440,57	6 284,07	156,50	2,49%
Fração D - Rua Comércio do Porto	3 636,00	3 636,00	-	-
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	9 018,20	9 018,20	-	-
Imóveis - Rua do Heroísmo	9 054,45	8 955,10	99,35	1,11%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	355,15	138,06	217,09	157,24%
Fração sítio na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	47,81	-	47,81	-
Fração sítio na Travessa do Coveiro n.º 83 R/C	143,36	-	143,36	-
Fração sítio na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	2 145,69	-	2 145,69	-
Fração sítio na Rua do Moreira, n.º 147	3 273,93	-	3 273,93	-
Fração sítio na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	5 283,81	-	5 283,81	-
Fração sítio na Rua Diogo Botelho, n.º 137	4 033,62	-	4 033,62	-
Fração sítio na Travessa da Pisca, n.º 120	4 001,31	-	4 001,31	-
Fração sítio na Travessa do Regado n.º 108, 3º	3 216,78	-	3 216,78	-
Fração sítio na Rua Imã Maria Drostle n.º 31, 2º Esq.	3 413,82	-	3 413,82	-
Fração sítio na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	2 516,57	-	2 516,57	-
Fração sítio na Rua João de Deus, n.º 380, 1º Esq.	1 997,73	-	1 997,73	-
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 304, 3º	2 141,51	-	2 141,51	-
Fração sítio na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Dt Ft	2 328,62	-	2 328,62	-
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 2417	2 250,92	-	2 250,92	-
Fração sítio na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	5 080,18	-	5 080,18	-
Fração sítio na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	3 018,61	-	3 018,61	-
Fração sítio na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	4 167,45	-	4 167,45	-
Fração sítio na Rua Francos - 2.3 - 419 2º	3 206,49	-	3 206,49	-
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 327	3 747,73	-	3 747,73	-
Fração sítio na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	2 175,04	-	2 175,04	-
Fração sítio na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	3 075,96	-	3 075,96	-
Fração sítio na Rua Estrela de Vigorosa e Sparr, n.º 805, 3.º B	2 400,00	-	2 400,00	-
Fração sítio na Rua Barata Fejo, n.º 17, 1.º	2 080,04	-	2 080,04	-
Fração sítio na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	2 262,72	-	2 262,72	-
Fração sítio na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	1 482,64	-	1 482,64	-
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 1894	1 483,60	-	1 483,60	-
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	1 669,16	-	1 669,16	-
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 530	2 076,60	-	2 076,60	-
Fração sítio na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	800,00	-	800,00	-
Fração sítio na Travessa Silve Porto, 51, 2º	800,00	-	800,00	-
Fração sítio na Rua Honório de Lima, 18, 2º Frente	980,00	-	980,00	-
Fração sítio na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	980,00	-	980,00	-
Imóveis Lomba	48 007,95	37 247,85	10 760,30	28,89%
ilha da Rua das Antas, n.º 224	1 059,35	-	1 059,35	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	166 234,66	120 818,67	45 415,99	37,59%
Operação A	11 455,56	11 455,56	-	-
Operação B	4 475,07	4 475,07	-	-
Operação C	11 049,89	10 657,96	391,93	1,77%
Operação D	46 294,87	6 863,88	39 430,79	574,47%
Operação E1	10 572,66	10 572,66	-	-
Operação E2	18 262,98	18 155,16	107,82	0,59%
Operação F	5 152,05	5 152,05	-	-
Operação G	23 795,07	21 369,78	2 405,29	11,25%
Operação H	35 176,71	31 896,55	3 280,16	10,28%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Arrendamento	990 760,62	-	-	-
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento	702 128,21	462 784,44	239 343,77	51,72%
Gastão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento	224 549,56	191 802,26	32 747,30	17,07%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	1 495 782,95	283 260,73	1 212 522,22	428,06%
<b>Total</b>	<b>3 748 675,82</b>	<b>1 136 834,78</b>	<b>2 611 840,84</b>	<b>229,75%</b>

unidade euros

## **b. 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 quinto aditamento, foi registado nesta rubrica o valor de 1,04M€ referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e da Corujeira, do Programa "Porto com Sentido", das competências delegadas associadas ao Programa "1.º Direito", bem como da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível.

Esta rubrica contempla, ainda, o valor de 0,75M€ referente a 3/4 da transferência corrente recebida do Município do Porto e estipulada no Memorando de Entendimento celebrado com o IHRU.

## **c. Outros Rendimentos**

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,62M€, traduz um acréscimo face ao verificado a 30 de setembro de 2023 de 0,23M€, tendo em consideração, principalmente:

- i. A penalização, no total de 0,14M€, aplicada ao Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão D. João I, nos termos da prorrogação de prazo para conclusão da operação;
- ii. A renda obtida com a ocupação da fração do prédio sito na Rua das Flores;
- iii. Os reembolsos de IMT por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira, no seguimento do reconhecimento da respetiva isenção.
- iv. O reconhecimento do subsídio ao investimento no valor de 0,08M€, tendo em consideração as participações recebidas do IHRU no âmbito das aquisições de imóveis enquadráveis no PRR.

Tabela 19: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
<b>Rendidas em Propriedades de Investimento</b>	<b>253 697,35</b>	<b>157 555,89</b>	<b>96 141,46</b>	<b>61,02%</b>
Fração A - Rua das Flores	141 246,00	90 000,00	51 246,00	56,94%
Frações A - Rua Comércio do Porto	-	223,62	223,62	-100,00%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	4 064,91	4 033,80	31,11	0,77%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	5 156,61	1 680,00	3 476,61	206,94%
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	25 301,34	8 433,78	16 867,56	200,00%
<b>Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé</b>	<b>77 928,49</b>	<b>53 184,69</b>	<b>24 743,80</b>	<b>46,52%</b>
Operação A	4 907,20	4 725,00	182,20	3,86%
Operação B	8 067,69	8 067,69	-	-
Operação C	7 036,90	6 830,00	106,90	1,54%
Operação D	25 808,00	-	-	-
Operação E1	8 570,79	8 570,79	-	-
Operação E2	10 525,86	10 525,86	-	-
Operação F	1 904,40	1 904,40	-	-
Operação G	11 107,65	12 460,95	- 1 353,30	-10,86%
<b>Correções Relativas a Períodos Anteriores</b>	<b>94 859,24</b>	<b>119 538,37</b>	<b>- 24 679,13</b>	<b>-20,65%</b>
Indemnizações D. João I	137 000,00	96 832,88	40 167,62	41,48%
Penalizações - Empreitadas	39 698,86	-	39 698,86	-
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	78 312,30	-	78 312,30	-
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>13 281,81</b>	<b>16 709,92</b>	<b>- 3 428,11</b>	<b>-20,52%</b>
<b>Total</b>	<b>616 849,56</b>	<b>390 637,16</b>	<b>226 212,40</b>	<b>57,91%</b>

unidade euros

## b. Gastos

### a. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 3,71M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

Tabela 20: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.09.2024				30.09.2023				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Variação de Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação de Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
<b>Subcategorias</b>	2.710,42	0%	2.710,42	-	-	548.988,57	31%	548.988,57	-	-	-	-
<b>Serviços Especializados</b>	1.741.015,44	47%	0,00	1.488.841,00	264.174,44	514.513,10	29%	5.139,48	222.489,47	286.864,23	-32.709,79	-11%
Trabalhos Especializados	370.215,95	10%		276.616,62	93.399,03	300.679,70	17%	5.139,48	112.400,96	183.339,36	-89.940,33	-49%
Publicidade	6.772,55	0%		8.772,55	27.296,70	2.296,70	2%			27.296,70	-18.524,15	-68%
Vigilância e Segurança	25.98	0%		28,96	1.199,31	1.199,31	0%			1.199,31	-1.170,35	-98%
Honorários	25.237,44	1%		25.237,44	8.970,74	8.970,74	1%			8.970,74	16.266,70	181%
Comissões	-	0%		0,00	12.300,00	12.300,00	0%			12.300,00	-12.300,00	-100%
Conservação e Reparação	1.323.871,84	36%		1.210.024,38	113.647,46	159.061,04	9%		110.088,61	48.972,43	64.675,03	132%
Outros Serviços Especializados	13.069,00	0%		13.069,00	4.805,69	4.805,69	0%			4.805,69	8.283,31	172%
<b>Materiais de Consumo</b>	38.174,14	1%		0,00	38.174,14	32.102,20	2%			32.102,20	4.071,94	13%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	39,11	0%		39,11	47,89	47,89	0%			47,89	-8,78	-18%
Livros e Documentação Técnica	84,63	0%		84,63	564,86	564,86	0%			564,86	-480,23	-58%
Material de Escritório	1.695,22	0%		1.695,22	2.203,78	2.203,78	0%			2.203,78	-508,54	-23%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	2.107,30	0%		2.107,30	240,00	240,00	0%			240,00	1.867,30	776%
Artigos de Higi. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	2.387,58	0%		2.387,58	45,30	45,30	0%			45,30	2.342,28	-
Medicamentos e artigos para a saúde	-	0%		0,00	56,19	56,19	0%			56,19	-56,19	-100%
Outros	29.860,30	1%		29.860,30	28.944,20	28.944,20	2%			28.944,20	916,10	3%
<b>Energia e Fluidos</b>	10.846,21	0%		10.846,21	8.669,73	8.669,73	0%			8.669,73	2.176,48	26%
Electricidade	4.258,74	0%		4.258,74	2.863,09	2.863,09	0%			2.863,09	1.275,65	43%
Combustíveis e Lubrificantes	4.923,70	0%		4.923,70	4.078,43	4.078,43	0%			4.078,43	845,27	21%
Água	1.663,77	0%		1.663,77	1.808,21	1.808,21	0%			1.808,21	55,56	3%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	11.090,16	0%		11.090,16	9.783,78	9.783,78	1%			9.783,78	1.306,41	14%
Deslocações e Estadas	9.936,94	0%		9.936,94	8.973,64	8.973,64	1%			8.973,64	963,30	11%
Outros	1.153,22	0%		1.153,22	780,11	780,11	0%			780,11	373,11	48%
<b>Serviços Diversos</b>	1.910.736,06	61%		1.699.286,11	211.447,95	638.440,22	36%		608.619,83	131.820,39	79.827,66	6%
Rendas e Aluguéis	1.857.579,95	50%		1.695.502,64	162.077,01	603.759,53	34%		506.619,83	97.139,70	64.937,31	67%
Comunicação	25.789,11	1%		25.789,11	8.073,23	8.073,23	0%			8.073,23	17.115,88	197%
Seguros	7.983,35	0%		7.983,35	7.007,05	7.007,05	0%			7.007,05	976,30	14%
Contabilidade e Notariado	1.835,63	0%		1.835,63	2.812,00	2.812,00	0%			2.812,00	-976,37	-35%
Despesas de Representação	1.082,09	0%		1.082,09	1.832,46	1.832,46	0%			1.832,46	-550,37	-34%
Limpeza, Higiene e Conforto	15.480,39	0%		3.785,47	13.179,51	13.179,51	1%			13.179,51	-1.484,59	-11%
Outros Serviços	985,84	0%		985,84	1.376,44	1.376,44	0%			1.376,44	-390,60	-28%
<b>TOTAL</b>	3.712.572,43	100%	2.710,42	3.168.129,11	523.732,90	1.750.465,65	100%	552.126,05	729.109,30	489.230,30	54.892,60	12%

unidades: euros

M-14



De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado a 30 de setembro de 2024, verifica-se um acréscimo de 1,96M€ dos FSE suportados, sendo que do total de 3,71M€ registado, 3,19M€ correspondem a gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo (gastos suportados com a reabilitação de imóveis municipais e pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido), bem como à entrega das rendas cobradas no âmbito do subarrendamento de frações afetas àquele programa, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,52M€, conclui-se por um ligeiro acréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de “Conservação e Reparação”, “Rendas e Alugueres” e de “Comunicação”, tendo em consideração, principalmente, as obras de reparação realizadas em imóveis do Município do Porto e a suportar através das rendas obtidas, os alugueres de viaturas, que em 2024 são superiores ao verificado em 2023, dada a necessidade verificada com o aumento da atividade, e o contrato de prestação de serviços celebrado com a Associação Porto Digital.

## b. Gastos com o Pessoal

A 30 de setembro de 2024 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 44 trabalhadores, verificando-se, assim, o acréscimo de dois colaboradores face ao registado a 31 de dezembro de 2023, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A contratação de dois técnicos superiores para integrar a Direção Jurídico-Administrativa, designadamente, o Gabinete de Manutenção e a Contratação;
- ii. A contratação de um técnico superior, via acordo de cedência de interesse público, para integrar a Direção de Habitação, nomeadamente, para dar apoio à Unidade Orgânica das Ilhas e do 1.º Direito;
- iii. A rescisão de um contrato de trabalho, por iniciativa do trabalhador, que estava integrado na Unidade Orgânica de Concursos e Gestão de Arrendamento da Direção Jurídico-Administrativa.

Tabela 21: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Remunerações	1 059 868,13	908 561,06	151 307,07	16,65%
Indemnizações	-	32 731,01	- 32 731,01	-100,00%
Encargos Sobre Remunerações	236 924,97	206 035,97	30 889,00	14,99%
Seguros	11 776,41	25 924,45	- 14 148,04	-54,57%
Outros	23 049,66	19 169,90	3 879,76	20,24%
<b>Total</b>	<b>1 331 619,17</b>	<b>1 192 422,39</b>	<b>139 196,78</b>	<b>11,67%</b>

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no período homólogo de 2023, verifica-se um acréscimo de aproximadamente 0,14M€, justificado pelas admissões efetuadas entre estes dois períodos, bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais objeto de apreciação e implementação em 2023 e 2024 face ao acréscimo de atividade e de responsabilidade dos trabalhadores da Sociedade e à legislação aplicável, conforme apresentado na tabela anterior.

### c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,13M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, principalmente, e além de impostos e quotizações, os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no respetivo ponto do Ativo na Corrente, no total de 0,09M€, de acordo com o evidenciado seguidamente:

Tabela 22: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Eletricidade	3 723,64	5 987,38	- 2 263,74	-37,81%
Água	1 590,01	1 772,47	- 182,46	-10,29%
Seguros	15 379,34	4 743,00	10 636,34	224,25%
Condomínio	16 728,07	2 460,02	14 268,05	580,00%
Limpeza	143,00	2 092,30	- 1 949,30	-93,17%
Conservação e Manutenção	32 716,16	6 441,36	26 274,80	407,91%
Outros	23 661,90	15 370,61	8 291,29	53,94%
<b>Total</b>	<b>93 942,12</b>	<b>38 867,14</b>	<b>55 074,98</b>	<b>141,70%</b>

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 e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as despesas suportadas representam cerca de 15,95% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado a 30 de setembro de 2023 (10,90%), por conta dos encargos com o condomínio das frações adquiridas ao abrigo da execução do PRR.

### d. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica integrante do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,25M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado até final do terceiro trimestre de 2023, tendo em consideração, principalmente, a aquisição de vários imóveis participados pelo PRR, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

### e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de cerca de 0,21M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, bem como as comissões bancárias devidas no âmbito do contrato de financiamento bancário, sob a forma de conta a descoberto, atualmente em vigor, de acordo com o resumido seguidamente.

Tabela 23: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2024	30.09.2023	Variação 2024/2023	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	203 793,98	187 406,98	16 387,00	8,74%
Comissões Bancárias	3 749,94	3 750,03	- 0,09	0,00%
Outros Juros	34,48	27,35	7,13	26,07%
<b>Total</b>	<b>207 578,40</b>	<b>191 184,36</b>	<b>16 394,04</b>	<b>8,57%</b>

unidade: euros

Para o nível dos juros suportados e para a variação registada face a 30 de setembro de 2023, contribui, principalmente, a variação positiva da taxa Euribor aplicável ao financiamento (3 meses), não obstante a amortização de 2,50M€ verificada nesse ano ter atenuado o respetivo efeito.

Tabela 24: Saldo Orçamental?

Rubrica	Previsão / Dotação						Execução			Taxa de Execução	
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	4.ª Alteração Modificativa	30.09.2024	Cobranças / Obrigações	Recabimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recabimentos / Pagamentos	(10) = (8) / (9)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) - (8)	(10) = (8) / (9)	
<b>Receitas</b>											
Comparticipações do Município do Porto (Memorando de Entendimento)	27 092 862,00	27 415 287,00	27 415 287,00	27 415 287,00	27 415 287,00	27 415 287,00	9 562 398,36	8 728 794,75	833 603,63	32%	
Contrato - Programa (CRUs)   Porto com Senkido   1.º Direito (GPV)	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-	100%	
Prestação de Serviços	1 715 247,00	1 536 829,00	1 536 829,00	1 536 829,00	1 536 829,00	1 536 829,00	1 107 817,05	1 000 560,82	107 256,23	65%	
Venda de Imóveis	7 489 027,00	7 489 027,00	7 489 027,00	7 489 027,00	7 489 027,00	7 489 027,00	2 592 397,16	2 020 197,95	572 199,21	27%	
Comparticipações Comunitárias	2 075 000,00	2 075 000,00	2 075 000,00	2 075 000,00	2 075 000,00	2 075 000,00	75 000,00	75 000,00	0,00	4%	
Rendas (Propriedade SRU)	12 185 842,00	12 376 819,00	12 376 819,00	12 376 819,00	12 376 819,00	12 376 819,00	2 787 578,78	2 787 578,78	-	23%	
Rendas (Gestão SRU)	727 882,00	727 882,00	727 882,00	727 882,00	727 882,00	727 882,00	805 758,77	575 920,06	29 838,71	79%	
Outras Receitas	1 348 454,00	1 348 454,00	1 348 454,00	1 348 454,00	1 348 454,00	1 348 454,00	936 018,08	908 994,52	27 023,56	67%	
	549 610,00	851 456,00	851 456,00	851 456,00	851 456,00	851 456,00	447 832,54	350 542,82	87 289,82	41%	
<b>Despesas</b>											
Despesas com Pessoal	28 995 960,00	27 769 891,00	27 769 891,00	27 775 741,00	27 775 741,00	27 775 741,00	10 894 981,61	9 437 863,00	1 358 418,61	34%	
Aquisições de Bens e Serviços	1 858 813,00	1 970 989,00	1 970 989,00	1 970 989,00	1 970 989,00	1 970 989,00	1 334 580,15	1 285 889,89	48 690,48	65%	
Anuidades de Financiamentos Obrigados	9 793 951,00	9 889 381,00	9 889 381,00	9 889 381,00	9 889 381,00	9 889 381,00	3 873 515,55	3 135 646,49	737 869,06	32%	
Juros de Financiamentos Obrigados	385 863,00	720 001,00	720 001,00	720 001,00	720 001,00	720 001,00	720 000,00	720 000,00	-	100%	
Outros Encargos Financeiros	304 325,00	277 325,00	277 325,00	277 325,00	277 325,00	277 325,00	209 850,29	209 843,96	6,33	78%	
Impostos e Taxas	13 484,00	13 484,00	13 484,00	13 484,00	13 484,00	13 484,00	3 424,71	3 424,71	-	25%	
Outras Despesas	958 774,00	843 781,00	843 781,00	843 781,00	843 781,00	843 781,00	200 087,83	200 087,83	0,00	24%	
Investimento em Reabilitação Urbana	242 950,00	242 950,00	242 950,00	242 950,00	242 950,00	242 950,00	7 270,74	7 184,96	75,78	3%	
Quarteirão Carlos Alberto	13 377 600,00	13 739 110,00	13 739 110,00	13 745 260,00	13 745 260,00	13 745 260,00	4 548 553,90	3 973 777,37	572 776,53	29%	
Unidade de Intervenção de Santa Clara	508 722,00	628 714,00	628 714,00	628 714,00	628 714,00	628 714,00	189 019,01	140 268,76	48 750,23	22%	
Unidade de Intervenção de Lomba	458 676,00	376 295,00	376 295,00	376 295,00	376 295,00	376 295,00	0,00	0,00	0,00	-	
Unidades Pabimentais (Aumento de Capital)	1 950 847,00	1 936 570,00	1 936 570,00	1 936 570,00	1 936 570,00	1 936 570,00	882 776,86	711 714,40	171 062,28	33%	
Unidades Pabimentais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 862 006,00	1 590 631,00	1 590 631,00	1 596 781,00	1 596 781,00	1 596 781,00	402 306,21	199 663,19	202 843,02	12%	
Aquisição de Imóveis para Reabilitar	1 854 729,00	1 718 461,00	1 718 461,00	1 718 461,00	1 718 461,00	1 718 461,00	727 285,07	577 184,05	150 121,02	34%	
Aquisições de livros para Reabilitar	-	222 414,00	222 414,00	222 414,00	222 414,00	222 414,00	0,00	0,00	0,00	-	
Aquisição de Imóveis prontos a Habitar	6 641 820,00	5 889 028,00	5 889 028,00	5 889 028,00	5 889 028,00	5 889 028,00	2 345 166,95	2 345 166,95	0,00	41%	
Outros Investimentos	82 570,00	72 570,00	72 570,00	72 570,00	72 570,00	72 570,00	1 888,64	1 888,64	-	-	
<b>Saldo</b>	96 102,00	-354 324,00	-354 324,00	-380 474,00	-380 474,00	-380 474,00	-308 788,23	-308 788,23	-	-	

ENTIDADE: SRU(S)

2.º O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2023 (transitado aquando da aprovação do Mapa de Fluxos de Caixa, a 17 de abril de 2024, conforme Deliberação Unânime n.º 67 da Assembleia Geral da Sociedade).

M=



## Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade até 30 de setembro de 2024 relativamente ao que foi aprovado. Deste modo, e tendo em consideração as quatro Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas em Assembleia Geral, bem como as diferentes alterações orçamentais permutativas efetuadas, a respetiva comparação terá em consideração o previsto essa data. De notar que aquelas alterações modificativas visaram, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- i. O acréscimo das receitas associadas a indemnizações e outras receitas, dado o incumprimento previsto por parte dos Parceiros Privados do processo de reabilitação do Quarteirão D. João I, bem como a devolução de IMT no âmbito da notificação de deferimento de isenção já recebida da Autoridade Tributária;
- ii. O decréscimo do total líquido dos subsídios à exploração a receber, tendo em consideração a devolução a ocorrer em 2024 referente à diferença entre os custos suportados com as atividades subsidiadas e o montante recebido no exercício de 2023;
- iii. A reprogramação financeira e temporal dos projetos de reabilitação urbana em curso ou aprovados no Plano Plurianual de Investimento, bem como a inserção de novos projetos, associados à aquisição de duas novas ilhas (Ilha Souto de Contumil e Ilha da Bouça);
- iv. A amortização extraordinária do Desembolso IHRU/BEI, de acordo com o previsto no respetivo Contrato de Financiamento;
- v. A inscrição de despesas não inscritas no orçamento e cuja execução se tornava indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade.

Adicionalmente, e para fazer face ao acréscimo de despesas associadas a esta alteração, foi autorizada a aplicação do valor de 0,95M€ referente a saldos de gerência de 2023, dos quais 0,35M€ dizem respeito à amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, sendo o remanescente referente à parte não comparticipada do investimento a realizar nos diversos projetos de reabilitação candidatos ao PRR.

### i. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 32% do total das receitas previstas para o exercício de 2024, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 34% das despesas orçamentadas. No final do terceiro trimestre de 2024, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 0,81M€, tendo em consideração, principalmente, a amortização adicional do Desembolso IHRU/BEI, conforme evidenciado anteriormente.

### **c. Receitas**

O valor total de 8,73M€ relativo a receitas obtidas até 30 de setembro de 2024, e que traduz uma execução de 32% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 1,00M€ recebido do Município do Porto, no âmbito do Memorando de Entendimento celebrado, o subsídio à exploração de 1,00M€ pago pelo Município do Porto, as prestações de serviços no total de 2,02M€ no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, bem como as participações pagas pelo IHRU no âmbito da aquisição de diversos imóveis, no valor de 2,80M€, conforme consta na Tabela 10: Ativo Não Corrente.

### **d. Despesas**

Com um total de despesas pagas de 9,54M€, dos quais 3,97M€ correspondem aos investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana, a Sociedade apresenta uma execução de 34% do orçamento anual, justificada, principalmente, pela baixa execução das operações de reabilitação planeadas, conforme apresentado na tabela anterior, a qual reflete o Plano Plurianual de Investimento, de acordo com o apresentado no pontos referente ao processo de reabilitação do edifício propriedade da Porto Vivo, SRU.

## **ii. Caixa e Depósitos Bancários**

A 30 de setembro de 2024 a rubrica de "Caixa e Depósitos Bancários" contabilizava o total de 2,58M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2023 (2,90M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do presente período (0,49M€) e o Saldo Orçamental negativo (0,81M€), conforme o exposto seguidamente.

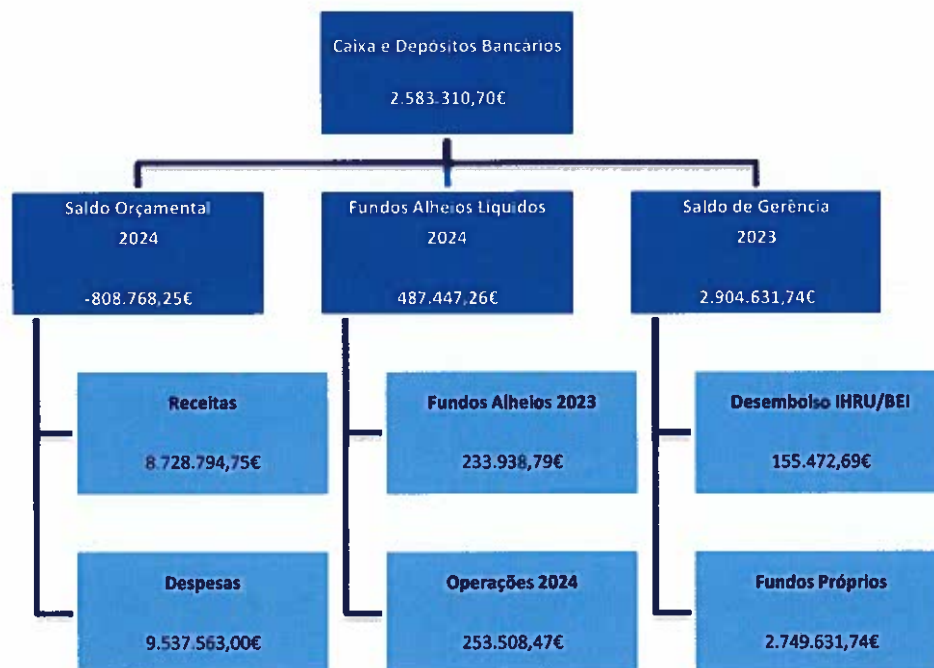
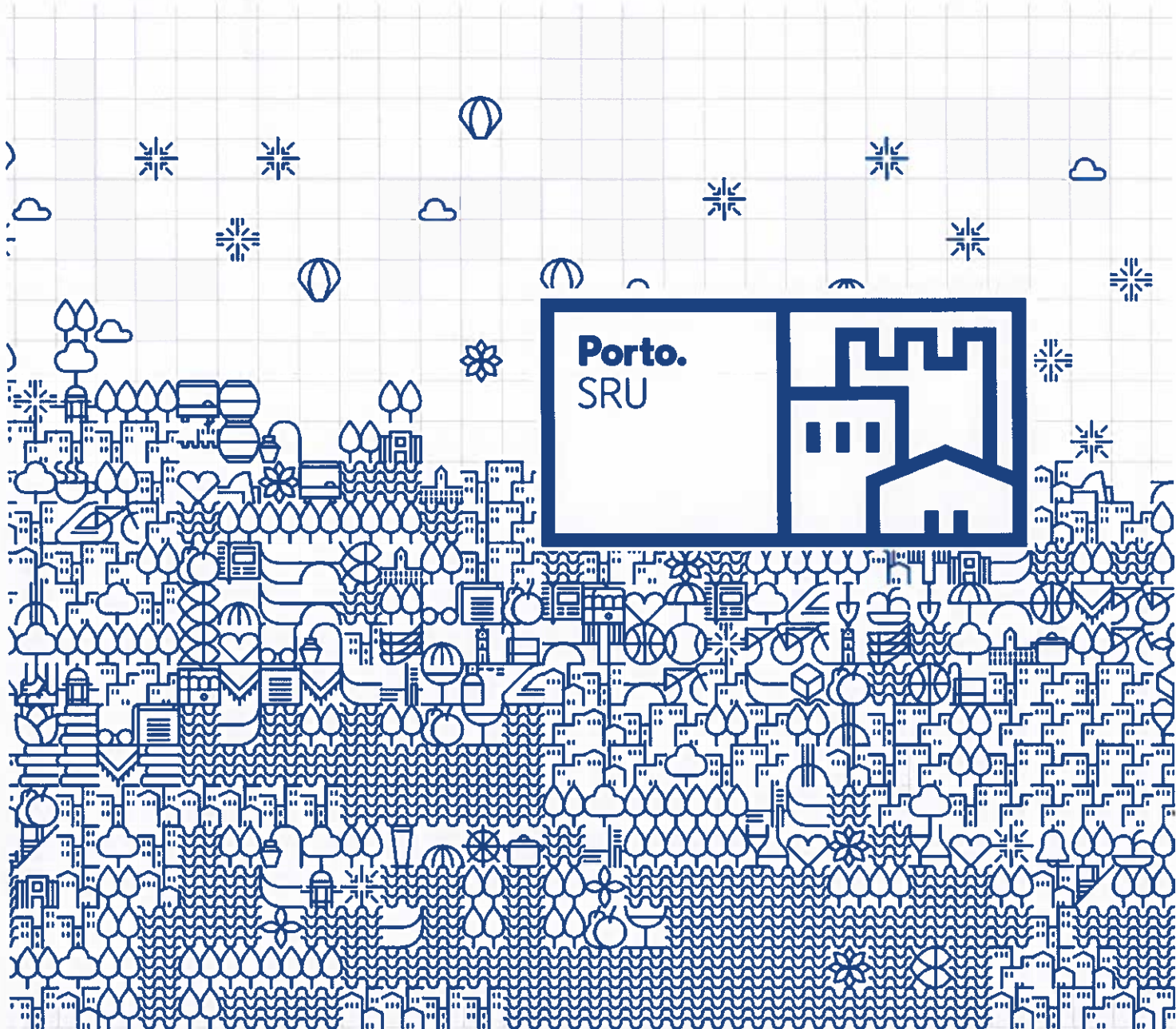


Figura 2: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários<sup>3</sup>

<sup>3</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 2023 corresponde ao montante não utilizado, a essa data, do total de 10,8M€, e que no primeiro semestre de 2024 foi utilizado para efetuar uma amortização extraordinária.



05.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

M-J



Handwritten signature or initials.

Tabela 26: Demonstração de Resultados

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b> Período findo em 30 de setembro de 2024		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/09/2024	30/09/2023
Impostos, contribuições e taxas	0,00	0,00
Vendas	0,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	3 748 675,62	1 136 834,78
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 790 742,62	2 388 123,42
Variação nos inventários da produção	2 710,42	27 263,09
Trabalhos para a própria entidade	0,00	524 862,99
Fornecimentos e serviços externos	-3 712 572,43	-1 750 465,65
Gastos com o pessoal	-1 331 619,17	-1 192 422,39
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	0,00	-117 200,00
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	0,00
Imparidade de investimentos não depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00
Aumentos/reduções de justo valor	0,00	0,00
Outros rendimentos	616 849,56	390 637,16
Outros gastos	-132 561,70	-70 859,72
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>982 139,01</b>	<b>1 336 773,68</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-245 044,58	-130 788,90
Imparidade de investimentos depreciáveis/amortizáveis (perdas/reversões)	481,55	-148 520,70
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>737 575,98</b>	<b>1 057 464,08</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-207 578,40	-191 184,36
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>529 997,58</b>	<b>866 279,72</b>
Imposto sobre o rendimento do período	-117 185,47	-79 452,96
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>412 812,11</b>	<b>786 826,76</b>

unidade: euros

Tabela 25: Balanço

Balanço Individual em 30 de Setembro de 2024		
Rubricas	Dadas	
	30/09/2024	31/12/2023
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	52 366,15	63 205,67
Propriedades de investimento	26 939 795,45	22 661 550,07
Ativos intangíveis	39 211,43	64 866,05
Ativos por impostos diferidos	246 585,25	324 639,77
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
	<b>27 281 544,20</b>	<b>23 117 847,48</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	3 306 154,48	3 303 444,06
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	107 256,23	0,00
Cientes, contribuintes e utentes	686 190,25	62 447,04
Estado e outros entes públicos	89 229,49	124 881,04
Outras contas a receber	1 241 514,77	370 029,66
Diferimentos	72 920,33	21 526,21
Caixa e depósitos bancários	2 583 310,70	3 138 570,53
	<b>8 086 576,25</b>	<b>7 020 898,54</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>35 368 120,45</b>	<b>30 138 746,02</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	258 483,37	200 317,16
Resultados transitados	2 163 611,88	1 105 662,41
Outras variações no Património Líquido	10 321 013,21	8 183 993,42
Resultado líquido do período	412 812,11	1 163 324,21
<b>Total do património líquido</b>	<b>21 538 529,09</b>	<b>19 035 905,72</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Financiamentos obtidos	5 156 250,00	5 500 000,00
Diferimentos	1 432 220,00	1 410 000,00
Outras contas a pagar	3 343 982,95	2 649 947,51
	<b>9 932 452,95</b>	<b>9 559 947,51</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	1 115 986,92	156 020,03
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	-
Estado e outros entes públicos	130 205,52	131 947,94
Financiamentos obtidos	343 750,00	720 000,00
Fornecedores de investimentos	205 422,20	-
Outras contas a pagar	1 406 499,85	301 639,31
Diferimentos	620 273,92	233 285,51
	<b>3 897 138,41</b>	<b>1 542 892,79</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>13 829 591,36</b>	<b>11 102 840,30</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>35 368 120,45</b>	<b>30 138 746,02</b>

unidade: euros