



Relatório e Contas

2016

[Handwritten signatures in blue ink]

A foto da capa é da autoria da Porto Vivo, SRU (2016), tirada do Terreiro da Sé, com destaque para o Morro da Vitória, um dos pontos de expansão da cidade do Porto.

O desenvolvimento da cidade centrou-se no ponto alto do morro fortificado da Sé e a Zona Ribeirinha. Na Idade Média, a expansão da cidade passa para outro monte, o Morro da Vitória. A construção da Muralha Fernandina tinha como objetivo unir estes três pontos: Morro da Sé, Zona Ribeirinha e Morro da Vitória. Ficou assim delimitada a área onde se localiza o Centro Histórico. No Morro da Vitória destacam-se a Igreja e Convento de S. Bento da Vitória, o Tribunal e Cadeia da Relação e o Hospital de Santo António. Entre os dois famosos Morros da cidade do Porto, ergue-se a Torre dos Clérigos, construída por Nicolau Nasoni entre 1748 e 1763.

Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

www.portovivosru.pt

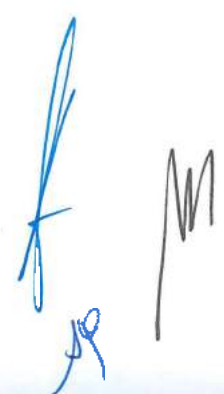


RL

**Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa
Portuense, S.A.**

Relatório e Contas de 2016

Aprovado em Conselho de Administração em 10 de março de 2017



RL
JP

Índice

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	15
SUMÁRIO EXECUTIVO	23
RELATÓRIO DE GESTÃO 2016	33
I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL	35
1. Quadro Acionista da Sociedade	37
2. ‘Acordo do Porto’ – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto	37
3. Contrato-Programa	38
4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2016	39
5. Objeto Social	40
6. Assembleia Geral	41
7. Comunidade Interna e Organograma	42
8. Compromisso de Gestão	44
9. Protocolos	48
II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2016	49
1. Introdução	51
2. Intervenção Física no Território	52
2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	53
2.1.1. Operação Sé	54
2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	54
2.1.2. Operação Clérigos	58
2.1.3. Operação Vitória	59
2.1.4. Operação Santa Clara	60
2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	61
2.3. Licenciamento e Obras	62
2.4. Direitos de Preferência	63
2.5. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	65
3. Intervenção Imaterial	67
3.1. Loja da Reabilitação Urbana	67
3.2. Divulgação do Projeto	68
3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	77
4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	79
4.1. Projeto ENERPAT	79
4.2. Projeto “2nd Chance”	80
4.3. Investor Confidence Project (ICP) Europe	81
4.4. Projeto de Internacionalização do Setor da Reabilitação Urbana	82
4.5. Projeto AtlaS.WH	82

LM

4.6. Projeto SPHeReS	83
4.7. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	85
4.8. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas	85
5. Cooperação com Universidades e Escolas de Ensino Superior (ou Entidades do Sistema Científico)	86
6. Formação Interna	86
7. Multiplicador do Investimento Público, Estimativa de Investimento Privado e Estimativa de Receita de IVA para o Estado	87
8. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	92
9. Cobertura de Risco	92
10. Perspetivas para 2017	92
11. Eventos Subsequentes	96
12. Proposta de Aplicação de Resultados	97
13. Perda de Metade do Capital – Art.º 35 do Código das Sociedades Comerciais	97
14. Agradecimentos	98
15. Síntese Final	99
RELATÓRIO DE CONTAS 2016	101
1. Introdução	103
2. Processo de Reabilitação Urbana	105
2.1. Intervenção no Território	109
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	110
2.1.1.1. Operação Sé	110
a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1	110
i. Operações Materiais	111
ii. Operações Imateriais	113
b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	114
2.1.1.2. Operação Mouzinho / Flores	116
a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho / Flores	116
_CH.2	116
b) Quarteirão Corpo da Guarda	117
2.1.1.3. Operação Clérigos	118
a) Quarteirão das Cardosas	118
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	120
2.1.2.1. AIP Aliados	120
a) Quarteirão D. João I	120
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	120
a) Quarteirão Carlos Alberto	120
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	121
2.2.1. Operação Sé	121
2.3. Outros Projetos Estratégicos para a Revitalização da Baixa do Porto	125
2.3.1. Gestão da Área Urbana	125



2.3.1.1. Operação "1ª Avenida – Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto"	125
3. Situação Patrimonial	126
3.1. Ativo não Corrente	126
3.2. Ativo Corrente	126
3.2.1. Inventários	126
3.2.2. Clientes	127
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	128
3.2.4. Acionistas	129
3.2.5. Outros Créditos a Receber e Diferimentos	129
3.2.6. Caixa e Depósitos Bancários	130
3.3. Passivo	132
3.3.1. Reabilitação Urbana	132
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	133
3.3.1.2. Fornecedores	134
3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos	134
3.3.2. Estrutura	135
4. Apuramento de Resultados	136
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	138
4.1.1. Vendas e Serviços Prestados	139
4.1.2. Subsídios à Exploração	140
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	141
4.1.4. Imparidades de Inventários	142
4.1.5. Outros Rendimentos	143
4.1.6. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas	144
4.1.7. Fornecimentos e Serviços Externos	145
4.1.8. Gastos com o Pessoal	147
4.1.9. Provisões	148
4.1.10. Outros Gastos	149
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	149
4.3. Resultado antes de Impostos	150
4.4. Resultado Líquido do Período	151
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	153
NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	159
EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 2016	193
1. Introdução	195
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	195
a. Resultado Líquido Previsto a 23 de dezembro de 2015	195
b. Resultado Líquido Previsto a 22 de julho de 2016	198
3. Execução Orçamental	199
a. Despesas	199

RL



b. Receitas	201
c. Resultado Orçamental	203
RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO 2016	207
I. Missão, Objetivos e Políticas	209
II. Estrutura de Capital	216
III. Participações Sociais e Obrigações Detidas	217
IV. Órgãos Sociais e Comissões	218
V. Organização Interna	233
VI. Remunerações	253
VII. Transações com partes Relacionadas e Outras	259
VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental	259
IX. Avaliação do Governo Societário	262
ANEXOS	263
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	265
EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS	265
Introdução	267
Exercício de 2012	267
Exercícios de 2013 e 2014	270
Exercício de 2015	270
Exercício de 2016	271
Síntese	272
DECLARAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, PREVISTAS NO N.º 1 DO ART.º 52.º DO DECRETO-LEI 133/2013	273
CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS	281
RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO	289
UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	295
TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO	295
RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO DAS DIFERENTES PARCELAS	299

Handwritten initials: f, sp, RL

Índice de Tabelas

TABELA 1: EIXOS DA RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL DA PORTO VIVO, SRU	47
TABELA 2: ESTADO-DA-ARTE, A 31 DE DEZEMBRO DE 2016, DAS OPERAÇÕES DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO	57
TABELA 3: RESUMO DA ATIVIDADE DE LICENCIAMENTO, 31 DE DEZEMBRO DE 2016	62
TABELA 4: DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO E VALOR DE TRANSAÇÕES POR LOCALIZAÇÃO (ANTIGA ACRRU E ARU CHP), EM 2016, VARIAÇÃO HOMÓLOGA E TOTAL 2007-2016	63
TABELA 5: INDICADORES DE COMERCIALIZAÇÃO E ARRENDAMENTO DAS PARCELAS SOB PROPRIEDADE DA PORTO VIVO, SR	66
TABELA 6: N.º TOTAL DE ATENDIMENTOS DA LRU, POR TIPO DE ATENDIMENTO, EM 2016	67
TABELA 7: ESTIMATIVA DO INVESTIMENTO GLOBAL EM REABILITAÇÃO URBANA NA ACRRU DO PORTO, 2005 - 2016	88
TABELA 8: ESTIMATIVA DA RECEITA GLOBAL DE IVA COM BASE NO INVESTIMENTO APURADO (2006 – 2016)	90
TABELA 9: OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E PROJETOS ÂNCORA PARA 2017	96
TABELA 10: DEGRADAÇÃO DO CAPITAL PRÓPRIO DA PORTO VIVO, SRU	97
TABELA 11: IMPACTO CONTABILÍSTICO ACUMULADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE INTERVENÇÃO	108
TABELA 12: SÍNTESE DO INVESTIMENTO/GASTOS COM A REABILITAÇÃO URBANA	109
TABELA 13: SÍNTESE DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO “VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA”, CANDIDATA AO PROGRAMA OPERACIONAL REGIONAL DO NORTE – ON.2	113
TABELA 14: PONTO DE SITUAÇÃO FINANCEIRA DAS OPERAÇÕES (MATERIAIS DO PROGRAMA DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO MORRO DA SÉ_CH.1	114
TABELA 15: EXECUÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	115
TABELA 16: PONTO DE SITUAÇÃO FINANCEIRA DO PROGRAMA DE AÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO MOUZINHO/FLORES_CH.2	117
TABELA 17: RESULTADO ESTIMADO DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS PERTENCENTES AO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	119
TABELA 18: CARACTERÍSTICAS DO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	123
TABELA 19: CARACTERÍSTICAS DOS PEDIDOS DE PAGAMENTO APRESENTADOS AO POV T	125
TABELA 20: ATIVO NÃO CORRENTE	126
TABELA 21: DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	130
TABELA 22: PROCESSOS JUDICIAIS DE NATUREZA LABORAL EM CURSO	136
TABELA 23: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO	139
TABELA 24: GASTOS: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	142
TABELA 25: CARACTERIZAÇÃO DAS IMPARIDADES DE INVENTÁRIOS CONTABILIZADAS	143
TABELA 26: OUTROS RENDIMENTOS	144
TABELA 27: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	146
TABELA 28: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA DE GASTOS COM PESSOAL	148
TABELA 29: JUROS DE FINANCIAMENTO SUPORTADOS COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA	150
TABELA 30: BALANÇO	155
TABELA 31: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS POR NATUREZAS	156
TABELA 32: DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	157
TABELA 33: DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA	158
TABELA 34: COMPOSIÇÃO DA RUBRICA CAIXA E SEUS EQUIVALENTES	168
TABELA 35: MOVIMENTO OCORRIDO NOS ATIVOS INTANGÍVEIS	169
TABELA 36: AMORTIZAÇÕES ACUMULADAS NOS ATIVOS INTANGÍVEIS	169
TABELA 37: MOVIMENTO OCORRIDO NOS ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	170

Handwritten signature

TABELA 38: DEPRECIÇÕES DOS ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS	170
TABELA 39: EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	170
TABELA 40: PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	171
TABELA 41: MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	172
TABELA 42: DEPRECIÇÕES DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	172
TABELA 43: MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS IMPARIDADES DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	173
TABELA 44: QUANTIA ESCRITURADA DAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	174
TABELA 45: INVENTÁRIOS 2016 E 2015	176
TABELA 46: VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO 2016	177
TABELA 47: VARIAÇÃO DA PRODUÇÃO 2015	177
TABELA 48: MOVIMENTOS CMVMC EM 2016 E 2015	177
TABELA 49: RESULTADO DAS VENDAS NO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS EM 2016 E 2015	178
TABELA 50: PERDAS POR IMPARIDADE ACUMULADAS	179
TABELA 51: REVERSÃO DA IMPARIDADE NO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	180
TABELA 52: MOVIMENTOS OCORRIDOS NAS PERDAS POR IMPARIDADE NO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS	180
TABELA 53: MOVIMENTO OCORRIDO NAS PERDAS POR IMPARIDADE NAS PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	181
TABELA 54: RÉDITOS RECONHECIDOS	182
TABELA 55: SUBSÍDIOS DE GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO	183
TABELA 56: OUTROS CRÉDITOS A RECEBER	184
TABELA 57: FORNECEDORES	186
TABELA 58: OUTRAS DÍVIDAS A PAGAR	186
TABELA 59: DISTRIBUIÇÃO DOS ENCARGOS COM PESSOAL	189
TABELA 60: FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	190
TABELA 61: DIFERIMENTOS	191
TABELA 62: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO ORÇAMENTADO (23.12.2015) E APURADO	196
TABELA 63: COMPARAÇÃO ENTRE RESULTADO LÍQUIDO PREVISTO (22.07.2016) E APURADO	199
TABELA 64: COMPOSIÇÃO DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL	218
TABELA 65: COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	221
TABELA 66: REUNIÕES REALIZADAS PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO EM 2016	228
TABELA 67: IDENTIFICAÇÃO DAS ENTIDADES EXTERNAS DESTINATÁRIAS DA INFORMAÇÃO FINANCEIRA E PERIODICIDADE	249
TABELA 68: REMUNERAÇÕES DA MESA DA ASSEMBLEIA GERAL	254
TABELA 69: REMUNERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	255
TABELA 70: RESULTADO NEGATIVO PREVISTO COM O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS: 2012 – 2016	272

Índice de Figuras

FIGURA 1: ORGANOGRAMA DA PORTO VIVO, SRU	43
FIGURA 2: PLANTA DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DE APROVADO, LIMITE DA ARU DO CHP, E LIMITES DOS PROGRAMAS DE AÇÃO DO MORRO DA SÉ E DO EIXO MOUZINHO / FLORES	52
FIGURA 3: SUB-OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DA INFRAESTRUTURA VIÁRIA E OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DO PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO PATRIMÓNIO MUNDIAL	53
FIGURA 4: PONTO DE SITUAÇÃO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO, A 31 DE DEZEMBRO DE 2016	56
FIGURA 5: PLANTA DA OPERAÇÃO CLÉRIGOS, COM OS QUARTEIRÕES LÓIOS E FLORES SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	58
FIGURA 6: PLANTA DA OPERAÇÃO VITÓRIA, COM OS QUARTEIRÕES SÃO BENTO DA VITÓRIA, VITÓRIA, MISERICÓRDIA E D. LOPO SINALIZADOS COMO EM ESTUDO	59
FIGURA 7: PLANTA DA OPERAÇÃO SANTA CLARA	60
FIGURA 8: REGISTO DE TRANSAÇÕES DO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DE PREFERÊNCIA, NO ÂMBITO DA ANTIGA ACRRU, EM 2016	64
FIGURA 9 - TRANSAÇÕES EFETUADAS EM 2016 NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO, PATRIMÓNIO MUNDIAL	65
FIGURA 10 - VISITA PROMOVIDA NO ÂMBITO DO DIA NACIONAL DOS CENTROS HISTÓRICOS	68
FIGURA 11 - PROJETO "O MEU PORTO É PATRIMÓNIO MUNDIAL"	69
FIGURA 12 - VISITA A REGENSBURG (ALEMANHA), CIDADE PATRIMÓNIO MUNDIAL, NO ÂMBITO DO PROGRAMA EUROCITIES	70
FIGURA 13: SEMANA VIV'A BAIXA – CERIMÓNIA DE ASSINATURA DOS PROTOCOLOS COM OS PARCEIROS DO PROGRAMA NA PRAÇA DAS CARDOSAS	71
FIGURA 14 - PARTICIPAÇÃO NA IV SEMANA DA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO	72
FIGURA 15 - ASSINATURA DO PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO DA INICIATIVA "REABILITAÇÃO URBANA - SUSTENTÁVEL E INTELIGENTE"	73
FIGURA 16: PROJETO "O MEU PORTO É PATRIMÓNIO MUNDIAL" – VISITAS AO CHP E EXPOSIÇÃO	78
FIGURA 17: VARIAÇÃO DOS INVENTÁRIOS, 2015 - 2016	127
FIGURA 18: VARIAÇÃO NOS INVENTÁRIOS DA PRODUÇÃO	141
FIGURA 19: COMPONENTES NEGATIVAS DO CAPITAL PRÓPRIO	152
FIGURA 20: CARACTERIZAÇÃO DAS DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS ATUAIS	204
FIGURA 21: ANÁLISE SWOT À ATIVIDADE DA PORTO VIVO, SRU EM 2016	214
FIGURA 22: ORGANOGRAMA DA PORTO VIVO, SRU	226
FIGURA 23: ORGANOGRAMA DA PORTO VIVO, SRU	247
FIGURA 24: ANÁLISE DA SWOT À ATIVIDADE DA PORTO VIVO, SRU EM 2016	248

Índice de Gráficos

GRÁFICO 1: PARTICIPANTES ÀS APRESENTAÇÕES EFETUADAS PELOS COLABORADORES DA PORTO VIVO, SRU, EM 2016	74
GRÁFICO 2: NÚMERO TOTAL DE APRESENTAÇÕES, POR TEMÁTICA, EM 2016	74
GRÁFICO 3: PERCENTAGEM DO TIPO DE FORMAÇÃO MAIS FREQUENTADO PELOS COLABORADORES E TEMAS ABORDADOS, EM 2016	86
GRÁFICO 4: SÍNTESE DO GRAU DE COMERCIALIZAÇÃO/ARRENDAMENTO DE FRAÇÕES REABILITADAS POR ÁREA DE INTERVENÇÃO	106
GRÁFICO 5: NATUREZA DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO CELEBRADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA DE REALOJAMENTO DEFINITIVO DO MORRO DA SÉ	116
GRÁFICO 6: EVOLUÇÃO DA TAXA EURIBOR ASSOCIADA AO DESEMBOLSO DO IHRU/BEI	123
GRÁFICO 7: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE	132
GRÁFICO 8: EVOLUÇÃO DO PASSIVO DA SOCIEDADE – REABILITAÇÃO URBANA	133
GRÁFICO 9: EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DO PREJUÍZO APURADO, 2015 E 2016	137
GRÁFICO 10: FATORES JUSTIFICATIVOS PARA A MELHORIA DO RESULTADO ANTES DE DEPRECIAÇÕES, GASTOS DE FINANCIAMENTO E IMPOSTOS APURADO	138
GRÁFICO 11: PROCESSOS DE LICENCIAMENTO: 2015 E 2016	140
GRÁFICO 12: COMPARAÇÃO ENTRE A DESPESA ORÇAMENTADA E A DESPESA PAGA	200
GRÁFICO 13: COMPARAÇÃO ENTRE A RECEITA ORÇAMENTADA E A RECEITA OBTIDA	202
GRÁFICO 14: RECEITAS, DESPESAS E EXCEDENTE	204

JA
RL

LISTA DE ABREVIATURAS

- ABC** – Área Bruta Construída
- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
- ARU** – Área de Reabilitação Urbana
- BEI** – Banco Europeu de Investimento
- CHP** – Centro Histórico do Porto
- CMP** – Câmara Municipal do Porto
- DE** – Documento Estratégico
- DGO** – Direção-Geral do Orçamento
- DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte
- FEDER** – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
- GAU** – Unidade de Gestão de Área Urbana
- IF** – Instrumento Financeiro
- IGF** – Inspeção-Geral de Finanças
- IHRU** – Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
- JESSICA** – Acrónimo inglês de “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas”
- LRU** – Loja de Reabilitação Urbana
- ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)
- ORU** – Operação de Reabilitação Urbana
- QREN** – Quadro de Referência Estratégica Nacional
- RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal
- SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana
- UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (*United Nations Educational Scientific and Cultural Organization*)

M

f AP
RL

**MENSAGEM DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO**

M

MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A Porto Vivo, SRU tem vindo a cumprir escrupulosamente a sua missão e os resultados alcançados permitem reforçar o empenho relativamente aos objetivos traçados, de incremento da reabilitação urbana, promoção da eficiência energética e estímulo do desenvolvimento sustentável na condução da atividade de reabilitação urbana, de forma a sublinhar a exemplaridade do processo conduzido na Baixa e Centro Histórico do Porto.

O ano de 2016 fica assinalado por uma intensa atividade da Porto Vivo, SRU, quer ao nível da gestão urbanística do Centro Histórico do Porto, onde se registaram os melhores resultados de sempre pelo terceiro ano consecutivo, quer ao nível da gestão interna da Sociedade, que melhorou significativamente a sua *performance* financeira, prossequindo os objetivos de equilíbrio e sustentabilidade financeira, definidos no início do presente mandato.

Tudo isto foi possível, sem perder de visto o foco no investimento próprio e na rentabilização do património próprio que, depois de recuperado com elevados padrões de qualidade e de eficiência energética, tem vindo a ser paulatinamente colocado no mercado de arrendamento, de modo a atrair mais população para o Centro Histórico do Porto, bem como, a contribuir para dinamizar as atividades económicas e de serviços de proximidade.

Em doze anos, o investimento acumulado em reabilitação urbana, na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, ultrapassou os mil e seiscentos milhões de euros, valor expressivo da dinâmica instalada e inimaginável há uma década atrás. Desse investimento, cerca de 90% foi realizado por promotores privados, sendo o esforço público de apenas 10% do total.

Os desafios da reabilitação urbana no Porto seriam impossíveis de enfrentar sem o empenho e dedicação da Porto Vivo, SRU, tendo em conta a experiência acumulada nestes doze anos de trabalho persistente na propulsão de um movimento que, agora,

fa
Re

atinge proporções significativas. Temos hoje uma cidade vibrante de vida e de trabalho em torno das intervenções de reabilitação urbana orientadas pela Porto Vivo, SRU.

Durante o ano de 2016, foram vários os projetos, materiais e imateriais, promovidos pela Porto Vivo, SRU que contribuíram para o cumprimento da nossa missão de promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

No plano da intervenção física no território, destaca-se o **Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé** que, em 2016, viu concluídas as empreitadas B, E1, E2, F, G e H, que já estão em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que durante o ano de 2016, foi lançado um concurso para o arrendamento de 39 frações (28 fogos e 11 espaços comerciais), distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo. Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C, cuja conclusão se estima para fevereiro e junho de 2017, respetivamente.

No âmbito da **Unidade de Intervenção de D. João I**, desenvolveram-se diversas ações de concertação com o parceiro privado, que possibilitaram a aprovação do Projeto de Alteração do Loteamento que enquadra toda a operação e permitiram que o respetivo alvará se encontrasse em fase final de emissão em dezembro de 2016.

Na **Unidade de Intervenção de Carlos Alberto**, reabriram-se os dossiês da parcela 6 e da parcela 14, que deverão entrar em obra em 2017.

De não menos importância, há ainda a destacar as intervenções que se desenrolam na **Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto**, assim como, nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, onde prossegue o acompanhamento das obras de reabilitação em curso. Em todas as situações, o trabalho que se conjuga com o Licenciamento de Obras Particulares e a Gestão de Quarteirão, que inclui a Fiscalização, apresenta uma importância muito elevada para o processo de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

M

No que diz respeito à atividade de Licenciamento, ao longo de todo o ano de 2016, foram emitidos 87 alvarás de obra e 53 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.309 requerimentos e 308 processos. Estes indicadores de gestão urbanística representam os melhores resultados desde a criação desta Sociedade em 2004.

Em termos de Obras Particulares de iniciativa privada, o ano de 2016 registou um valor acumulado de 250 obras concluídas, 66 das quais durante este ano. No final de 2016, conta-se um total de 108 intervenções ainda em curso.

Toda esta dinâmica foi determinante para a estimativa do **efeito multiplicador do investimento privado face ao investimento público em reabilitação urbana**, na área de atuação da Porto Vivo, SRU. As conclusões apontam para um Volume de Investimento Global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto, no período de 2005 a 2016, de mais de 1,9 mil milhões de Euros. Cada euro de investimento público em reabilitação urbana e requalificação do espaço público, no território da ACRRU, alavancou 29€ de investimento privado em reabilitação urbana. Acrescente-se ainda a receita global de IVA associada ao processo de reabilitação urbana, estimado para o período que compreende 2006 até 2016, e que se cifrou em cerca de 77 milhões de Euros.

Por último, e decorrente dos processos relativos ao exercício dos **Direitos de Preferência**, foi possível apurar um conjunto de 493 transações realizadas em 2016, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 152 milhões de Euros. Por sua vez, a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto representa 63% do número de transações (313 no total) e 52% do valor transacionado (79,1 milhões de Euros).

Passando para os projetos de dimensão imaterial, e no âmbito do processo de **divulgação e promoção da reabilitação da Baixa do Porto**, começa-se por se salientar a colaboração com a Câmara Municipal do Porto, a Vida Imobiliária e a Promevi na organização da quarta edição da **Semana da Reabilitação Urbana Porto 2016**, que decorreu no Palácio da Bolsa, e que contou com 4.500 participantes. Desde a primeira edição, que a Porto Vivo, SRU se associa na organização desta iniciativa, incontornável no plano da divulgação da reabilitação urbana em termos nacionais.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'DL'.

É também de destacar a organização da Semana Viv'a Baixa, onde se promoveu o desenvolvimento da política de parcerias da Porto Vivo, SRU através da revalidação dos nove protocolos de parceria e da celebração de um novo protocolo, assinalando, assim, a continuação e o aprofundamento do apoio ao tecido empresarial.

Prosseguindo uma agenda muito ativa, em 2016, a Porto Vivo, SRU realizou 36 apresentações em Conferências, Seminários e Workshops, para um conjunto de quase mil participantes.

Relativamente à **Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial**, prosseguiu-se com o trabalho de Gestão de Área Urbana, nomeadamente, com ações de resolução de irregularidades no espaço público, para conservação e limpeza, e com a participação no projeto "O meu Porto é Património Mundial". De referir que este Gabinete passou a acompanhar e monitorizar as obras em curso, corrigindo algumas irregularidades e informando os promotores da obrigação de licenciamento na zona classificada.

Nota relevante para a aprovação da candidatura do projeto "2nd Chance", ao Programa URBACT III, que se encontra em fase de desenvolvimento. Este projeto incide territorialmente sobre a **Unidade de Intervenção de Santa Clara** e visa, fundamentalmente, mobilizar várias entidades públicas e parceiros privados para a revitalização e reabilitação desta área.

No campo dos projetos de cooperação institucional, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à sua colaboração no projeto *Investor Confidence Project (ICP) Europe*, onde integra a comissão técnica de gestão (*Steering Committee*).

Enquanto associada fundadora, a Porto Vivo, SRU tem participado nos trabalhos da Agência de Energia do Porto e da ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas, aprofundando a colaboração nos projetos e atividades desenvolvidas.

Por último, e no que toca à colaboração com entidades de diversos níveis de ensino superior, destaca-se o apoio ao desenvolvimento de trabalhos de investigação científica, incluindo teses de doutoramento, de estudantes nacionais e estrangeiros. Acrescente-

Handwritten signature in blue ink.

se a formação dos próprios colaboradores da Porto Vivo, SRU, tendo sido aprofundados conhecimentos nas áreas de Apoios à Reabilitação, Finanças e Contabilidade e Reabilitação Urbana.

A segunda parte do presente relatório apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o ano de 2016, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no exercício de 2015.

Assim, durante este período, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em anos anteriores, destacando-se, ao nível do investimento realizado, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com execução das respetivas empreitadas de reabilitação. De facto, a intervenção nesta área representou um encargo para a Sociedade de 320.427,31€, tendo sido pagas despesas de aproximadamente 610.700€ €.

O exercício de 2016 terminou com um excedente de tesouraria, no valor aproximado de 286.000€, dado o facto de as despesas pagas terem sido inferiores às receitas obtidas. Este facto poderá permitir a ponderação da hipótese de se proceder à amortização, total ou parcial, no ano de 2017, do financiamento bancário, cujo total se cifra em 1,5M€.

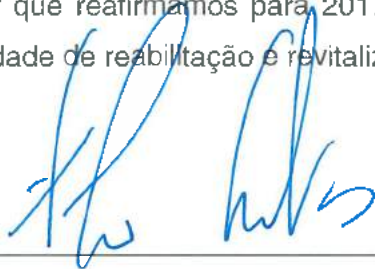
No que respeita ao resultado líquido registado, negativo em 738.458.77€, verifica-se um decréscimo acentuado do prejuízo, de cerca 1.087.500€, face ao registado no exercício de 2015. Esta franca melhoria do resultado líquido (o melhor desde sempre) justifica-se, principalmente, o aumento do resultado associado ao registo de imparidades e provisões, o incremento do resultado positivo obtido com a alienação de frações, a diminuição dos fornecimentos e serviços externos relacionados com a gestão corrente da Sociedade, o decréscimo dos gastos com pessoal, bem como a melhoria dos resultados financeiros.

Contudo, importa referir, adicionalmente, que, tomando como referência o Orçamento da Porto Vivo, SRU para 2016, verifica-se um aumento do prejuízo 1,27M€ face ao previsto, justificado por a Sociedade não ter recebido a participação financeira

estimada a pagar pelos Acionistas, no valor de 2M€, no âmbito do Contrato-Programa celebrado.

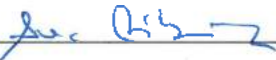
O Conselho de Administração aproveita ainda para endereçar uma palavra de agradecimento a todos aqueles que contribuem, de forma direta e indireta, para atingir a meta que nos propomos, de renovar e dinamizar a Baixa e Centro Histórico do Porto.

Com base nos resultados alcançados e no novo horizonte que hoje se configura, é com vigor que reafirmamos para 2017 a confiança e a determinação na prossecução da atividade de reabilitação e revitalização urbana no nosso território de atuação.



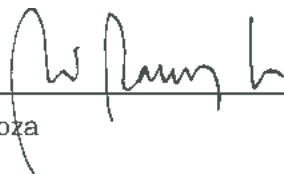
Álvaro Santos

Presidente Executivo do Conselho de Administração



Ana Ribeiro

Vogal do Conselho de Administração



Rui Loza

Vogal do Conselho de Administração


RL

SUMÁRIO EXECUTIVO



RL

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE GESTÃO

O Relatório de Gestão de 2016 começa por fazer referência ao 'Acordo do Porto', celebrado entre o Estado Português e o Município do Porto, no qual se estabelece o compromisso em ser celebrado um contrato-programa com a Porto Vivo, SRU, com vista à concessão a esta Sociedade de participações financeiras repartidas em partes iguais pelos Acionistas, durante cinco anos, de 10 milhões de Euros, à razão de 2 milhões de Euros por ano. Acrescente-se ainda o compromisso de se celebrar um contrato de transmissão da totalidade das ações escriturais nominativas da Porto Vivo, SRU detidas pelo Acionista IHRU, I.P., ao Município do Porto.

Assim, decorrente do 'Acordo do Porto', em 5 de outubro de 2015, foi assinado o Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, e na mesma data foi celebrado o Contrato-Programa entre o IHRU, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU. Contudo, o Contrato-Programa só produzirá efeitos a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Transmissão das Ações escriturais nominativas, o qual está dependente do visto do Tribunal de Contas ou da notificação de dispensa do mesmo. De notar que, em fevereiro de 2016, este Tribunal recusou o referido visto, condicionando a imediata produção de efeitos dos respetivos contratos.

Refira-se também nas Assembleias Gerais realizadas ao longo de 2016, entre as quais se destaca a realizada em 27 de setembro, na qual esteve representada a totalidade do capital social e se aprovou por unanimidade o Relatório e Contas de 2015, bem como se aprovou por unanimidade a transferência para a conta de Resultados Transitados do resultado líquido apurado no exercício de 2015, negativo no valor de €1.826.040,87 (um milhão, oitocentos e vinte e seis mil, quarenta euros e oitenta e sete cêntimos). Foi também deliberada a reposição do Resultado Operacional apurado nesse mesmo exercício, no valor negativo de €1.572.360,81 (um milhão, quinhentos e setenta e dois mil, trezentos e sessenta euros e oitenta e um cêntimos), a repor pelos Acionistas na proporção da sua participação social.

Relativamente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, em 2016 foram concluídas as empreitadas B, E1, E2, F, G e H, que já estão em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que durante o ano de 2016, foi lançado um concurso para o arrendamento de 39 frações de vários prédios no Morro da Sé. São 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C, que se prevê terminar em fevereiro de 2017 a Operação A e em junho de 2017 a Operação C.

No que respeita às Operações D e I, estas continuam em fase de preparação.

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, desenvolveram-se diversas ações de concertação com o parceiro privado, que possibilitaram a aprovação do Projeto de Alteração do Loteamento que enquadra toda a operação e permitiram que o respetivo alvará se encontrasse em fase final de emissão em dezembro de 2016.

Na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, reabriram-se os *dossiers* da parcela 6 e da parcela 14, que deverão entrar em obra em 2017.

No que diz respeito à atividade de licenciamento, registaram-se, em 2016, 87 alvarás de obra e 53 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.309 requerimentos e 308 processos.

Importa referir que a Comissão Especial de Apreciação (CEA) de projetos, que juntava a Porto Vivo, SRU e a Direção Regional de Cultura do Norte, desde 2006, num diálogo expedito com os promotores, visando a concertação de posições e rapidez na emissão de pareceres, que estava desativada desde 16 de outubro de 2015, fruto de uma decisão unilateral da Direção-Geral do Património Cultural, voltou a ser reativada em novembro de 2016, tendo-se realizado 2 reuniões de trabalho, nas quais foram apreciados 16 processos.

No final de 2016, contava-se um acumulado de 250 obras concluídas, 66 das quais durante o ano de 2016. Das obras em curso, em 31 de dezembro de 2016, conta-se um total de 108 intervenções.

Quanto à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência, é possível salientar o conjunto de 493 transações realizadas em 2016, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 152 milhões de Euros. A ARU CHP representa 63% do número de transações (313 no total) e 52% do valor transacionado (79,1 milhões de Euros).

Passando para os projetos de dimensão imaterial, começa-se por se salientar que a Loja da Reabilitação Urbana realizou um total de 3.652 atendimentos, ao longo de 2016.

No âmbito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a organização da Semana Viv'a Baixa, onde se promoveu o desenvolvimento da política de parcerias do Programa da Porto Vivo, SRU através da revalidação dos nove protocolos de parceria e da celebração de um novo protocolo no âmbito deste programa, assinalando, assim, a continuação e o aprofundamento do Programa VIV'A BAIXA numa cerimónia que decorreu na praça das Cardosas.

Destaca-se também a preparação da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, excepcionalmente, no dia 2 de Abril, e a participação na conferência internacional "Urban Future 2016", em Graz.

Foram várias as visitas realizadas em 2016, sendo de referir aquelas realizadas a grupos da Universidade de Dundee, da escola de engenharia agrícola VetAgro Sup de França, da HEPIA – Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève, da Faculdade de Letras da Universidade do Porto, e a diversos grupos de escolas no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM.

Dá-se também destaque à participação num vasto conjunto de eventos e iniciativas, desde logo, no *workshop* subordinado ao tema "Integrated Sustainable Urban Development", promovido pela Comissão Europeia. Destaque também para a participação na "Urbact Summer University - Developing integrated and participative action plans in Europe", em Roterdão.

RL
AR



É também de destacar a colaboração com a Câmara Municipal do Porto, a Vida Imobiliária e a Promevi na organização da quarta edição da Semana da Reabilitação Urbana Porto 2016, que decorreu no Palácio da Bolsa, e que contou com 4.500 participantes. Desde a primeira edição, que a Porto Vivo, SRU se associa na organização desta iniciativa, incontornável no plano da divulgação da reabilitação urbana em termos nacionais.

Ao todo, a Porto Vivo, SRU, em 2016, realizou 36 apresentações, para um conjunto de 949 participantes.

Relativamente à ação do Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, prosseguiu-se com o trabalho de Gestão de Área Urbana, nomeadamente, com ações de resolução de irregularidades no espaço público, para conservação e limpeza, e com a participação no projeto “O meu Porto é Património Mundial”. De referir que este Gabinete passou a acompanhar e monitorizar as obras em curso, corrigindo algumas irregularidades e informando os promotores da obrigação de licenciamento na zona classificada. No âmbito da monitorização do Plano de Gestão do CHP PM foi efetuado o levantamento fotográfico de todos os edifícios, bem como das UI's e registo do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso. Realizaram-se ainda cinco reuniões de trabalho com os demais representantes da Rede Património Mundial de Portugal.

No campo dos projetos de cooperação institucional, a Porto Vivo deu continuidade à sua colaboração no projeto Investor Confidence Project (ICP) Europe, onde integra a comissão técnica de gestão (*Steering Committee*).

A candidatura do projeto 2nd Chance liderado pela cidade de Nápoles, ao Programa URBACT III foi aprovada, encontrando-se em fase de desenvolvimento.

Foi aprovada a 1^a fase da candidatura do projeto "Atlas.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites", realizada pela CM Porto, na qual a Porto Vivo, SRU é parceira, encontrando-se a aguardar os resultados da 2^a fase submetida em dezembro que, se aprovada, levará à assinatura de um Protocolo de Financiamento.

Enquanto associada fundadora, a Porto Vivo, SRU tem participado nos trabalhos da Agência de Energia do Porto e da ADDICT, aprofundando a colaboração nos projetos e atividades desenvolvidos.

No que toca à colaboração com entidades de diversos níveis de ensino superior, destaca-se o desenvolvimento de trabalhos de investigação científica, incluindo teses de doutoramento, de estudantes nacionais e estrangeiros. Acrescente-se a formação dos próprios colaboradores da Porto Vivo, SRU, tendo sido aprofundados conhecimentos nas áreas de Apoios à Reabilitação, Finanças e Contabilidade e Reabilitação Urbana.

De referir por último a estimativa do investimento privado face aos dados apurados do investimento público em reabilitação urbana, ou seja, a análise do multiplicador da reabilitação urbana na área de atuação da Porto Vivo, SRU. As conclusões apontam para um Volume de Investimento Global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto, no período de 2005 a 2016, de mais de 1,9 mil milhões de Euros. Cada euro de investimento público em reabilitação urbana e requalificação do espaço público, no território da ACRRU, alavancou 29€ de investimento privado em reabilitação urbana. Acrescente-se ainda a receita global de IVA associada ao processo de reabilitação urbana, estimado para o período que compreende 2006 até 2016, e que se cifrou em cerca de 77 milhões de Euros.

SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o ano de 2016, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no exercício de 2015.

Assim, durante este período, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em anos anteriores, destacando-se, ao

nível do investimento realizado, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com execução das respetivas empreitadas de reabilitação. De facto, a intervenção nesta área representou um encargo para a Sociedade de 320.427,31€, tendo sido pagas despesas de aproximadamente 610.700€ €¹.

Com um peso igualmente significativo na situação financeira da Sociedade, o presente período é ainda caracterizado pelo pagamento do valor de 670.497,60€² inerente à soma da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20 do Quarteirão das Cardosas.

Por outro lado, importa realçar o recebimento da reposição de prejuízos operacionais referente ao exercício de 2014 efetuada pelo IHRU, no valor de 720.022,03€, bem como dos referentes ao exercício de 2015 por ambos os Acionistas, 1.401.442,19€, ainda que o IHRU não tenha efetuado a transferência da totalidade de que é responsável. Adicionalmente, e uma vez que as mesmas não estavam previstas em sede de Orçamento para 2016, importa destacar a alienação da fração Y do empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda, pelo montante de 295.100€³, a comercialização da fração F pertencente ao empreendimento "Pátio Luso" deste Quarteirão, pelo valor de 100.000€⁴, bem como a venda da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo, pelo montante de 47.500€⁵, não obstante a condição suspensiva de "*...o processo de licenciamento ser apresentado na Porto Vivo, SRU no prazo de um ano a contar da... escritura e, as respetivas obras serem concluídas no prazo de um ano após a emissão do alvará de obras.*".

Terminado o exercício de 2016 com um excedente de tesouraria, no valor aproximado de 286.000€, dado o facto de as despesas pagas terem sido inferiores às receitas

¹ Tendo em consideração que no presente exercício foram pagas faturas referentes a trabalhos executados em 2015 e, por isso, contabilizados como encargos desse ano.

² O valor da indemnização total foi fixado no valor de 1.128.670€ (sendo atualizado à data da respetiva sentença), no entanto, a Sociedade já tinha pago, através de depósitos autónomos efetuados em períodos anteriores, o valor global de 526.603,41€.

³ A venda desta fração, arrendada até àquela data, permitiu a obtenção de um resultado positivo de 90.876,80€.

⁴ A alienação desta fração permitiu a obtenção de um resultado positivo para a Sociedade de 18.662,28€.

⁵ Com a comercialização desta parcela, a Porto Vivo, SRU obteve um resultado positivo de 28.874,14€.

obtidas, de acordo com o exposto no ponto 3.c Resultado Orçamental, será analisada a hipótese de se proceder à amortização, no ano de 2017, do financiamento bancário (cujo total se cifra em 1,5M€), não obstante a necessidade de se solicitar autorização prévia ao Ministério do Ambiente e do Ministério das Finanças.

No que respeita ao resultado líquido registado, negativo em 738.458.77€, verifica-se um decréscimo acentuado do prejuízo, de cerca 1.087.500€, face ao registado no exercício de 2015, contribuindo para tal, e principalmente, o aumento do resultado associado ao registo de imparidades e provisões, o incremento do resultado positivo obtido com a alienação de frações, a diminuição dos fornecimentos e serviços externos relacionados com a gestão corrente da Sociedade, o decréscimo dos gastos com pessoal, bem como a melhoria dos resultados financeiros, conforme apresentado no ponto 4.4 Resultado Líquido do Período.

Importa referir, adicionalmente, que, tomando como referência o Orçamento da Porto Vivo, SRU para 2016 (aprovado pelo Conselho de Administração a 23 de dezembro de 2015), verifica-se um aumento do prejuízo 1,27M€ face ao previsto, justificado por a Sociedade não ter recebido a comparticipação financeira estimada a pagar pelos Acionistas, no valor de 2M€, no âmbito do Contrato-Programa celebrado. De facto, retirando tal fator, verificar-se-ia uma melhoria do mesmo em cerca de 728.700€, conforme apresentado no ponto 2 Resultado Líquido Orçamentado e Apurado em anexo.

RL
PR

M

[Handwritten signature]
RL

RELATÓRIO DE GESTÃO 2016

[Handwritten signature]

RL

I – A IDENTIDADE ORGANIZACIONAL

M

RL

1. Quadro Acionista da Sociedade

O capital social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, em 31 de dezembro de 2016, cabendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações ao Município do Porto, no valor de 2.400.000€, correspondentes a 2.400 ações, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em fevereiro de 2016, a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, celebrado a 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, passando assim a deter 100% do capital social da Porto Vivo, SRU condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

2. 'Acordo do Porto' – Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto

Em 31 de julho de 2015, foi celebrado, entre o Estado Português, representado pelo Governo, através da Secretária de Estado do Tesouro, o Secretário de Estado das Infraestruturas, Transportes e Comunicações e o Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, e o Município do Porto, representado pelo Presidente da Câmara Municipal, um Memorando de Entendimento, também denominado por 'Acordo do Porto', que pretendeu enquadrar e decidir um conjunto de questões que se encontravam pendentes entre o Estado Português e algumas das empresas por ele detidas e o referido Município.

O referido Memorando havia sido aprovado em reunião pública da Câmara Municipal do Porto em 28 de julho de 2015, e veio também a ser ratificado em Conselho de Ministros, em reunião do dia 24 de setembro, conforme subsequente Resolução n.º 85/2015, publicada em Diário da República, em 2 de outubro.

M

Nele, os Acionistas IHRU, I.P. e o Município do Porto comprometem-se a apresentar, em simultâneo, ao Tribunal de Contas um contrato-programa a celebrar com a Porto Vivo, SRU que visa a concessão a esta Sociedade de participações financeiras repartidas em partes iguais pelos Acionistas, durante cinco anos, de 10 milhões de Euros, à razão de 2 milhões de Euros por ano.

Acrescente-se ainda o compromisso de se celebrar um contrato de transmissão da totalidade das ações escriturais nominativas da Porto Vivo, SRU detidas pelo Acionista IHRU, I.P., ao Município do Porto pelo valor de 1 Euro, tendo em conta a avaliação financeira da Sociedade, com referência a 31 de dezembro de 2014, e efetuada por uma entidade independente, o BIG – Banco de Investimento Global.

Os Acionistas comprometem-se ainda a proceder à reposição de eventuais prejuízos operacionais até ao momento da transmissão das referidas ações, de acordo com a participação que cada entidade detém no capital da Porto Vivo, SRU.

3. Contrato-Programa

Em 5 de outubro de 2015, foi celebrado o Contrato-Programa entre o IHRU, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, dando cumprimento ao Memorando de Entendimento entre o Governo de Portugal e a Câmara Municipal do Porto, de 31 de julho de 2015. O Contrato-Programa visa criar condições para que a Porto Vivo, SRU desenvolva a sua atividade, de acordo com o seu objeto social.

Em vigor por um prazo de cinco anos, o Contrato-Programa estabelece que o IHRU e o Município do Porto concederão, em partes iguais, uma participação financeira à Porto Vivo, SRU no montante de dez milhões de Euros, à razão de dois milhões de Euros por ano.

O Contrato-Programa só produzirá efeitos a partir da data de entrada em vigor do contrato de transmissão das ações escriturais nominativas, o qual está dependente do

visto do Tribunal de Contas ou da notificação de dispensa do mesmo, sendo que, em fevereiro de 2016, este tribunal recusou o referido visto, condicionando, deste modo, a imediata produção de efeitos.

FL
RL

4. Órgãos Sociais, a 31 de dezembro de 2016

De acordo com os elementos constantes da certidão permanente do registo comercial e Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 19 de agosto de 2014, os novos Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU, eleitos a 9 de junho de 2014, tinham a seguinte composição em 31 de dezembro de 2016:

Mesa da Assembleia Geral

Presidente: Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso

Secretária: Vera Lúcia Ladeira Rodrigues

Conselho de Administração

Presidente: Álvaro Manuel Reis Santos (com funções executivas)

Vogal: Ana Maria Machado Ribeiro (sem funções executivas)

Vogal: Rui Ramos Loza (sem funções executivas)

Fiscal Único

Efetivo: António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas, inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com n.º 1975, NIPC 502 138 394, representada pelo seu Administrador, António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179)

M

Suplente: Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto, Revisor Oficial de Contas n.º 1259

5. Objeto Social

De acordo com o deliberado na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade, em 9 de junho de 2014, o objeto social da Porto Vivo, SRU tem a seguinte expressão, nos termos do art.º 5º dos Estatutos da Sociedade, conforme redação na sua versão atual de 19 de agosto de 2014:

“1 — A Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

2 — Para a prossecução do seu objeto compete, nomeadamente, à Porto Vivo, SRU:

a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;

b) Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;

c) Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;

d) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;

e) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;

f) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

3 — *Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo, SRU pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.*

4 — *A Porto Vivo, SRU poderá celebrar contratos-programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto.”*

6. Assembleia Geral

Foram realizadas, nos dias 31 de março e 29 de junho de 2016, duas Assembleias Gerais, estando representada a maioria do capital social, na medida em que apenas o Acionista IHRU, IP marcou presença, registando-se a ausência do representante do Município do Porto em ambas as Assembleias.

A Assembleia Geral do dia 31 de março teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas de 2015, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, bem como deliberar sobre a situação da Sociedade, incursa no art.º 35.º do Código das Sociedades Comerciais, esta Assembleia Geral foi suspensa por 90 dias, por deliberação do único Acionista presente, até por questão de delicadeza dada a ausência do Acionista Município do Porto, e tendo em conta a maior relevância dos assuntos que constavam da ordem de trabalhos.

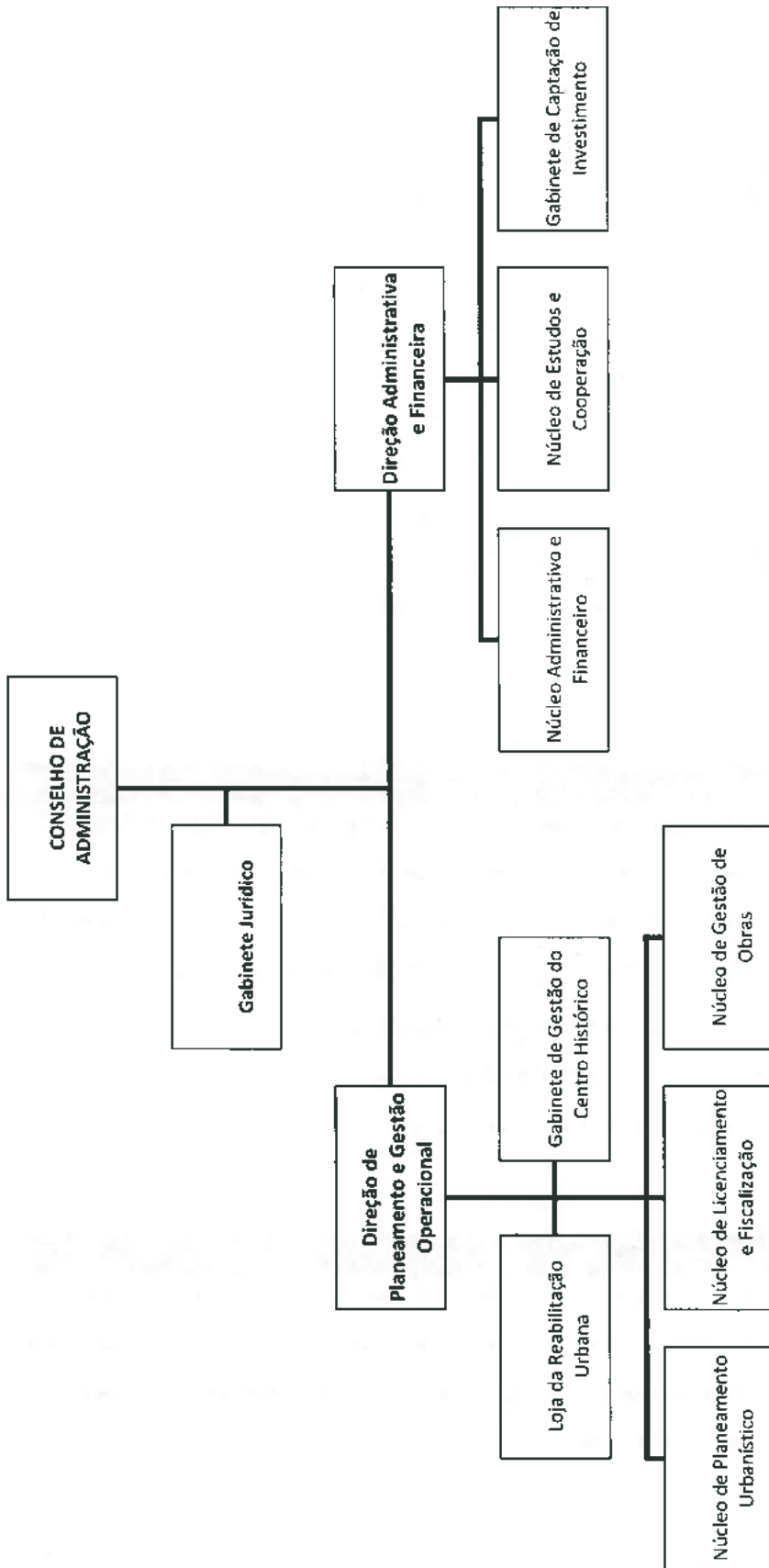
A Assembleia Geral do dia 29 de junho, sendo uma continuação da Assembleia Geral iniciada no dia 31 de março, teve a mesma ordem de trabalhos e foi novamente adiada para o dia 27 de setembro, pela mesma razão, ou seja, pela ausência do Município do Porto.

Foi realizada, no dia 27 de setembro de 2016, a Assembleia Geral Anual, em continuação das ocorridas em 29 de junho e 31 de março, com a presença dos Acionistas IHRU, I.P. e Município do Porto, estando assim representada a totalidade do capital social. A mesma tinha como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas de 2015, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, bem como deliberar sobre a situação da Sociedade, incursa no art.º 35.º do Código das Sociedades Comerciais.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório e Contas de 2015, este foi aprovado por unanimidade. Em consequência foi seguidamente aprovada por unanimidade a transferência para a conta de Resultados Transitados do resultado líquido apurado no exercício de 2015, negativo no valor de €1.826.040,87 (um milhão, oitocentos e vinte e seis mil, quarenta euros e oitenta e sete cêntimos). Ainda, no segundo ponto da ordem de trabalhos, foi deliberada a reposição do Resultado Operacional apurado nesse mesmo exercício, no valor negativo de €1.572.360,81 (um milhão, quinhentos e setenta e dois mil, trezentos e sessenta euros e oitenta e um cêntimos), a repor pelos Acionistas na proporção da sua participação social. Relativamente ao terceiro ponto, os Acionistas deliberaram “*conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como conduziu os negócios bem como ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções*”. O último ponto da ordem de trabalhos ficou sem efeito na sequência da deliberação do ponto dois da referida ordem de trabalhos.

7. Comunidade Interna e Organograma

No seguimento da aprovação das “Linhas Estratégicas Porto Vivo 2020”, em 3 de julho de 2014, foi criado um novo Organograma da empresa (*cf.*, Figura 1), o qual reflete um compromisso por uma maior eficiência nos serviços prestados.



Fonte: Organograma (Porto Vivo, SRU, 2014: 4)

Figura 1: Organograma da Porto Vivo, SRU

[Handwritten signature]
RL

8. Compromisso de Gestão

A Porto Vivo, SRU, na realização do seu objeto social, reafirma a sua Missão, Visão e Valores. No que diz respeito à Estratégia e aos Objetivos da Sociedade, o Masterplan (2005: 8) identificou os Vetores de Desenvolvimento que têm vindo a ser aplicados transversalmente na execução da atividade da Porto Vivo, SRU, traduzindo o interesse público fulcral de inverter a espiral de declínio a que a área de intervenção estava votada. De referir ainda os Princípios que regulam a sua própria atuação, decorrentes dos Compromissos estabelecidos e que revelam a sua Responsabilidade Social para com a Comunidade Organizacional, a Comunidade Externa e a Comunidade Local.

Estes Objetivos, Princípios e Compromissos são reafirmados em todos os Relatórios de Gestão, assim como no presente, relativo ao exercício de 2016.

Missão

Promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do concelho do Porto, ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-lei nº 307/2009 de 23.10, na sua redação atual.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

Visão

O centro da cidade do Porto constituir-se-á como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

f
AR
RL

Valores

Os valores da Porto Vivo SRU definem a sua cultura organizacional e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

- Progresso e Sustentabilidade**
- Orgulho e Identidade**
- Responsabilidade e Transparência**
- Tradição e Património**
- Ousadia e Ambição**

Objetivos e Vetores de Desenvolvimento

Re-habitação da Baixa do Porto

os habitantes presentes e aqueles a atrair como pilar fundamental de uma área urbana viva

Desenvolvimento e Promoção do Negócio na Baixa do Porto

os negócios como oportunidade para a afirmação da Baixa na cidade e da cidade na região

Revitalização do Comércio

o comércio como fator determinante na revitalização da cidade

Qualificação do Domínio Público

o espaço público como suporte de convivências

Dinamização do Turismo, Cultura e Lazer

o turismo, cultura e lazer como forças intrínsecas à cidade

Ações Estratégicas

determinantes para o sucesso da operação

M

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

- | | |
|----------------------------------|--|
| COMUNIDADE ORGANIZACIONAL | <ul style="list-style-type: none">• Ações de formação e desenvolvimento profissional e humano dos colaboradores;• Atenção para com o seu bem-estar e condições ergonómicas;• Implementação do plano de higiene e segurança no trabalho;• Avaliação de desempenho, na prossecução da gestão por objetivos de todas as áreas de trabalho;• Implementação do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas. |
| COMUNIDADE LOCAL | <ul style="list-style-type: none">• Gestão de Área Urbana mobilizando as entidades com especiais interesses locais;• Papel do Gabinete de Gestão do Centro Histórico na promoção e salvaguarda do valor universal deste território singular, conduzindo a Monitorização;• Ação da Loja de Reabilitação Urbana, no aconselhamento e nas orientações técnicas para a reabilitação de edifícios. |
| COMUNIDADE EXTERNA | <ul style="list-style-type: none">• Condução de visitas de trabalho e de estudo aos projetos em curso ou já concluídos e à própria área de intervenção, destinadas a parceiros institucionais, investidores, instituições de ensino e do sistema científico nacional e internacional;• Disponibilização de serviços que servem os interesses de agentes económicos, nomeadamente a Loja de Reabilitação Urbana, a Bolsa de Imóveis, o Programa VIV'a Baixa, as Bolsas de Projetistas e Empreiteiros, e a Plataforma Digital;• Edição e publicação de trabalhos de referência;• Apoio na realização da IV edição da Semana da Reabilitação Urbana;• Observatório da Reabilitação Urbana do Centro Histórico e da Baixa do Porto, iniciativa conjunta com a revista Confidencial Imobiliário;• Presença em conferências, seminários, debates, tertúlias, feiras, exposições e demais eventos onde é abordada a temática da reabilitação urbana; |

FL
AR

RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

- **Disseminação do projeto e das boas práticas** em reabilitação urbana, junto de outros municípios, conforme solicitação dos mesmos;
- Colaboração com o projeto **Investor Confidence Project (ICP) Europe**;
- Desenvolvimento do projeto internacional **2nd Chance, ao Programa URBACT III**;
- Apoio na preparação da candidatura "**AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites**", realizada pela CM Porto.
- Apoio às instituições de ensino e de investigação, acolhendo estudantes do primeiro, segundo e terceiro ciclos, quer no quadro da realização de estágios curriculares quer da elaboração de teses.

RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- A **reabilitação urbana** visa a sustentabilidade ambiental, valorizando recursos endógenos e capacidades especializadas da economia local, maximizando a eficiência da utilização das infraestruturas e equipamentos públicos, promovendo o ordenamento do território, e aliando o crescimento com o desenvolvimento económico e social;
- Divulgação do "**Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental: Reabilitação de Edifícios do Centro Histórico do Porto**";
- Pro-atividade do **Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental** dos edifícios do Porto, em parceria com a Câmara Municipal do Porto e a Agência de Energia do Porto;

Tabela 1: Eixos da Responsabilidade Social e Ambiental da Porto Vivo, SRU

M

9. Protocolos

Em 2016, foram celebrados Protocolos de Cooperação com a Cooperativa de Ensino Superior Artístico do Porto, CRL (CESAP) a 28 de julho, bem como com a Associação dos Industriais de Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN) a 7 de novembro.

No desenvolvimento da política de parcerias do Programa Viv'a Baixa, procedeu-se à renovação dos Protocolos do Programa e celebrou-se um novo protocolo com a empresa "THUMANN Pavimentos", que se tornou, assim, no décimo parceiro deste Programa.

Destaque também para a continuidade da divulgação do Protocolo bancário com a Caixa Geral de Depósitos.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "RL" and "AP".

II – RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2016

Handwritten signature in black ink.

1. Introdução

Sintetiza-se no presente Relatório de Atividades o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, durante 2016, sendo de destacar os trabalhos desenvolvidos na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), nomeadamente, no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. De não menos importância, há ainda a destacar as intervenções que se desenrolam nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico (DE) aprovado, onde prossegue o acompanhamento das obras de reabilitação em curso. Em todas as situações, o trabalho que se conjuga com o Licenciamento de Obras Particulares e a Gestão de Quarteirão, que inclui a Fiscalização, apresenta uma importância muito elevada para o processo de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, apresenta-se neste Relatório o ponto de situação referente aos trabalhos da Loja de Reabilitação Urbana (LRU), do Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto e processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU. Nota relevante para a aprovação das candidaturas apresentadas aos programas URBACT III e INTERREG SUDOE.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba a ARU CHP e os restantes quarteirões com DE aprovado, registaram-se, no final de 2016, 87 alvarás de obra e 53 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.309 requerimentos e 308 processos.

Até ao final de 2016, contava-se um acumulado de 250 obras concluídas, 66 das quais durante o ano de 2016. Das obras em curso, em 31 de dezembro de 2016, conta-se um total de 108 intervenções.

RL

M

2. Intervenção Física no Território

Nesta secção apresentam-se os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (*cf.*, Figura 2), ao longo do ano de 2016, e está organizada tendo em conta a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU CHP) e outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado fora daquele território. No caso da ARU CHP, segue-se a organização referente à delimitação do território por operações, tal como consta no Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (Câmara Municipal do Porto e Porto Vivo, SRU, 2010: 161-173).



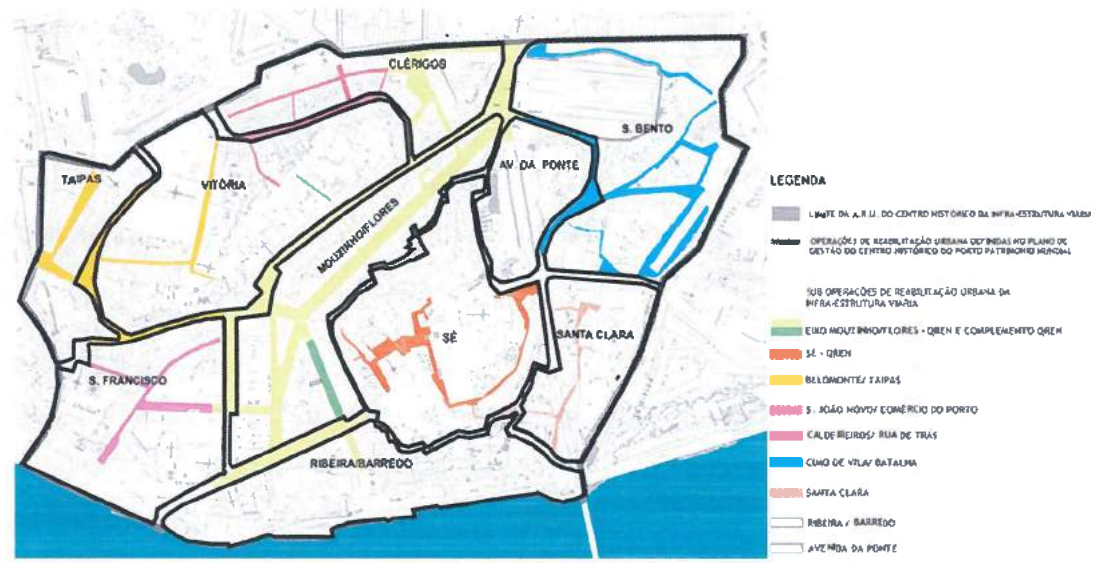
© PORTO VIVO, SRU (2012)

Figura 2: Planta das Unidades de Intervenção com DE Aprovado, Limite da ARU do CHP, e Limites dos Programas de Ação do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho / Flores

f
19
RL

2.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Relativamente ao trabalho e às intervenções materiais desenvolvidas na ARU CHP, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (vide, Figura 3), salienta-se o Programa de Realojamento Definitivo, que se centra no Morro da Sé, sustentado pelo 1º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU / BEI.



© Porto Vivo, SRU (2012)

Figura 3: Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

M

2.1.1. Operação Sé

2.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Como parte importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Este Programa é uma iniciativa da Porto Vivo, SRU, no sentido da Sociedade ter uma expressão significativa no terreno, que gera uma ação continuada de realização de projetos de execução, lançamento e contratualização de empreitadas e acompanhamento e assistência técnica da obra, tendo em vista o bom cumprimento da intervenção nas 10 Operações com os seus 15 Projetos e os 32 edifícios intervencionados.

As empreitadas B, E1, E2, F, G e H foram concluídas durante o ano de 2016 e já estão em parte ocupadas, através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ou através de concursos para arrendamento. De salientar que durante o ano de 2016 foi lançado um concurso para o arrendamento de 39 frações de vários prédios no Morro da Sé. São 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos Mercadores, Sant’Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo.

Foi ainda dada continuidade à realização das empreitadas referentes às Operações A e C, que se preveem terminar em fevereiro de 2017 no caso da Operação A e em Junho de 2017 a Operação C.

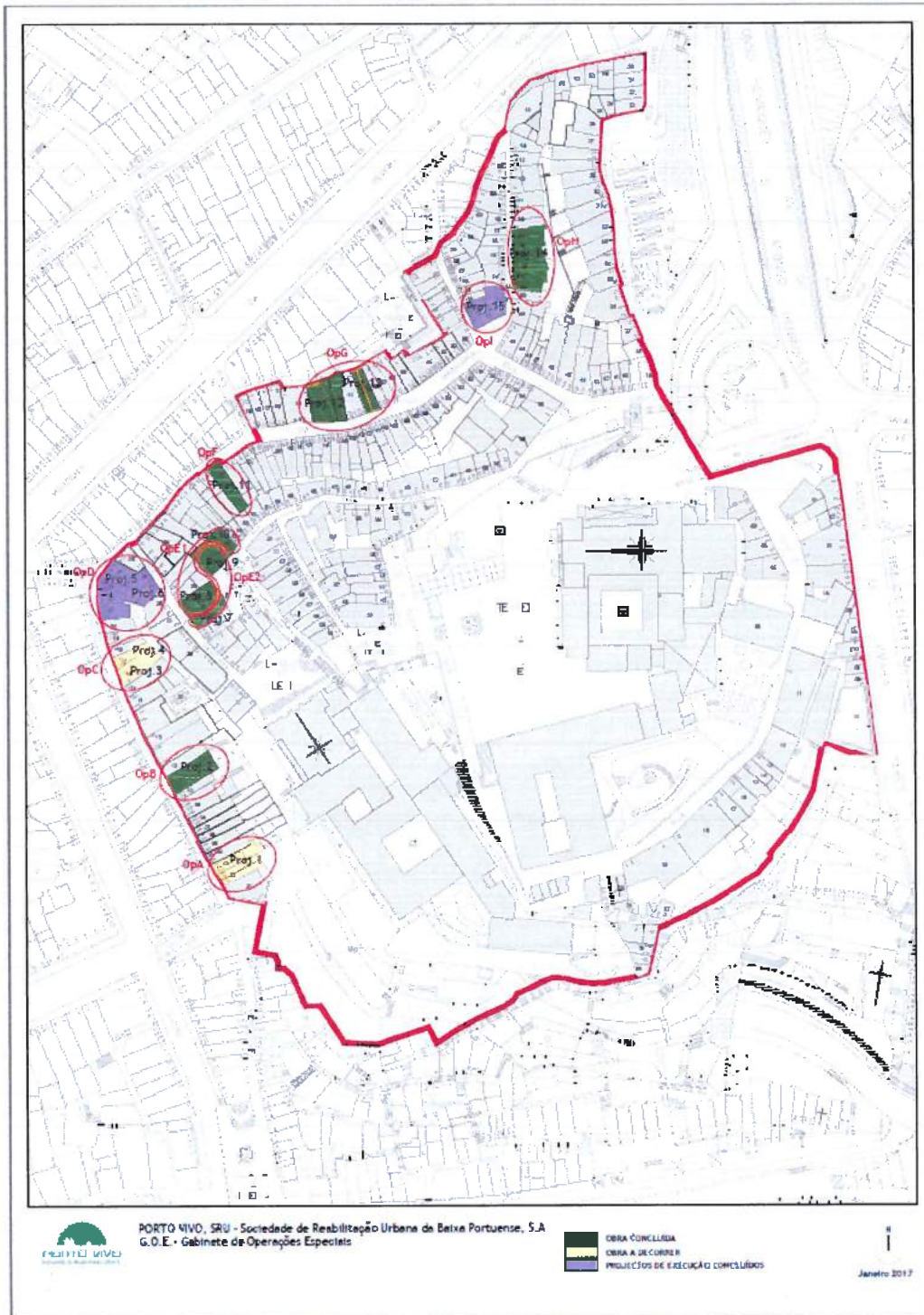
No que respeita às Operações D e I, estas continuam em fase de preparação, apesar de se encontrarem em estados distintos.

Ainda relativamente à operação D, foi concluído o projeto de execução de arquitetura do espaço público da Viela de S. Lourenço e, em colaboração com a GOP – Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, E.M., está em preparação o lançamento do Concurso de empreitada. Desta forma espera-se que em 2017, as condicionantes legais ao seu lançamento - revisão de projetos, acordo com parceiro, autorização do

Governo para contrato plurianual, acordo sobre alteração de hipotecas e realojamento de inquilinos do parceiro – sejam ultrapassadas e permitam o seu desenvolvimento.

Relativamente à Operação I, que foi objeto da candidatura realizada ao Programa INTERREG Sudoeste do projeto “ENERPAT”, que se desenvolvia em torno da eco-reabilitação no quadro da valorização da eficiência energética em edifícios de relevante valor patrimonial, e onde se procurava encontrar parte do financiamento para a empreitada (com o cofinanciamento de 75% das despesas elegíveis), foi deliberado pelo Conselho de Administração em dezembro de 2016, a rescisão do contrato do Projeto ENERPAT, e a alienação da nossa parcela, visto que o tempo de preparação da empreitada exigia ainda muitos procedimentos e o prazo de apoio IHRU/BEI não era compatível com a calendarização do Programa.

Salienta-se ainda que estão em curso negociações devido a divergências de entendimento entre a Porto Vivo, SRU e a entidade “Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.” no âmbito da realização da empreitada da Operação G, relativamente a atrasos na conclusão da obra, que continua a ser alvo de negociação.



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 4: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de dezembro de 2016

Handwritten signature and initials
RL

Apresenta-se na tabela seguinte o estado-da-arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo.

Operação	Projeto	Localização	Entidade Adjudicatária	Data de Consignação	Data de Conclusão	
					Previsão Contrato	Data de Receção Provisória
A	1	Rua dos Mercadores, 74 a 80, e Rua dos Mercadores, 80A a 84	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	15/01/2013	<i>1º trimestre 2017</i>	-
B	2	Rua dos Mercadores, 116 a 120	Lúcio da Silva Azevedo & Filhos, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	04/11/2013
C	3 e 4	R. dos Mercadores, 156 a 158, e Rua dos Mercadores, 160 a 162	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	22/09/2014	<i>1º semestre 2017</i>	-
D	5 e 6	Rua dos Mercadores, 176 a 188, Rua da Bainharia, 2 a 8, e Rua de Sant'Ana, 37 a 45	-	-	-	-
E1	8 e 10	Rua de Sant'Ana, 24 a 30, e Rua da Pena Ventosa, 25 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	28/05/2012	27/11/2013	08/05/2014
E2	7 e 9	Rua de Sant'Ana, 20 a 22, e Largo da Pena Ventosa, 17 a 27	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	<i>1º Semestre de 2015</i>	29/07/2015
F	11	Rua da Bainharia, 50 a 52	Sociedade de Construções Teodoro Valente, Lda.	24/07/2012	23/01/2014	14/05/2014
G	12 e 13	Rua da Bainharia, 93 a 105, e Rua da Bainharia, 117 a 121	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	23/07/2013	-	12/10/2016
H	14	Rua dos Pelames, 20 a 38	Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.	27/05/2013	26/11/2014 Prorrogação 6 meses (26/05/2015)	30/09/2015
I	15	Rua do Souto, 6 a 12, e Rua dos Pelames, 9 a 11	-	-	-	-

Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

Tabela 2: Estado-da-Arte, a 31 de dezembro de 2016, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo

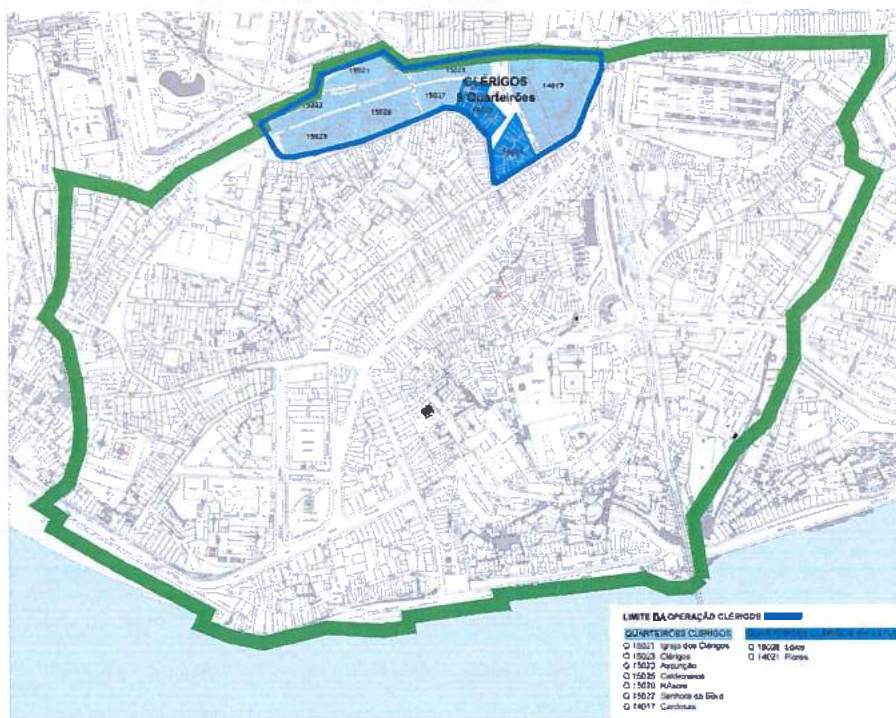
Como nota final neste âmbito, dá-se conta da candidatura do Projeto 9 da Operação E2 ao Prémio Nacional de Reabilitação Urbana⁶, que apesar de ter logrado obter uma nomeação para a fase final, não foi premiada.

⁶ Vide: <http://www.premio.vidaimobiliaria.com/candidatura/programa-de-realojamento-definitivo-operação-e2-projeto-9>

Handwritten signature

2.1.2. Operação Clérigos

Foi realizado o levantamento físico e cadastral dos quarteirões, e tem-se vindo a definir modelos de atuação sobre cada situação em concreto, dado que a falta de meios capazes de se avançar com expropriações e obras coercivas condiciona a atuação. Esta será, portanto, mais baseada numa atitude de persuasão dos proprietários e no estímulo para que intervenham. Para além de todos os procedimentos de gestão urbanística que se desenvolveram, não houve mais evoluções ao nível do planeamento estratégico nem da realização de operações mais concretas.



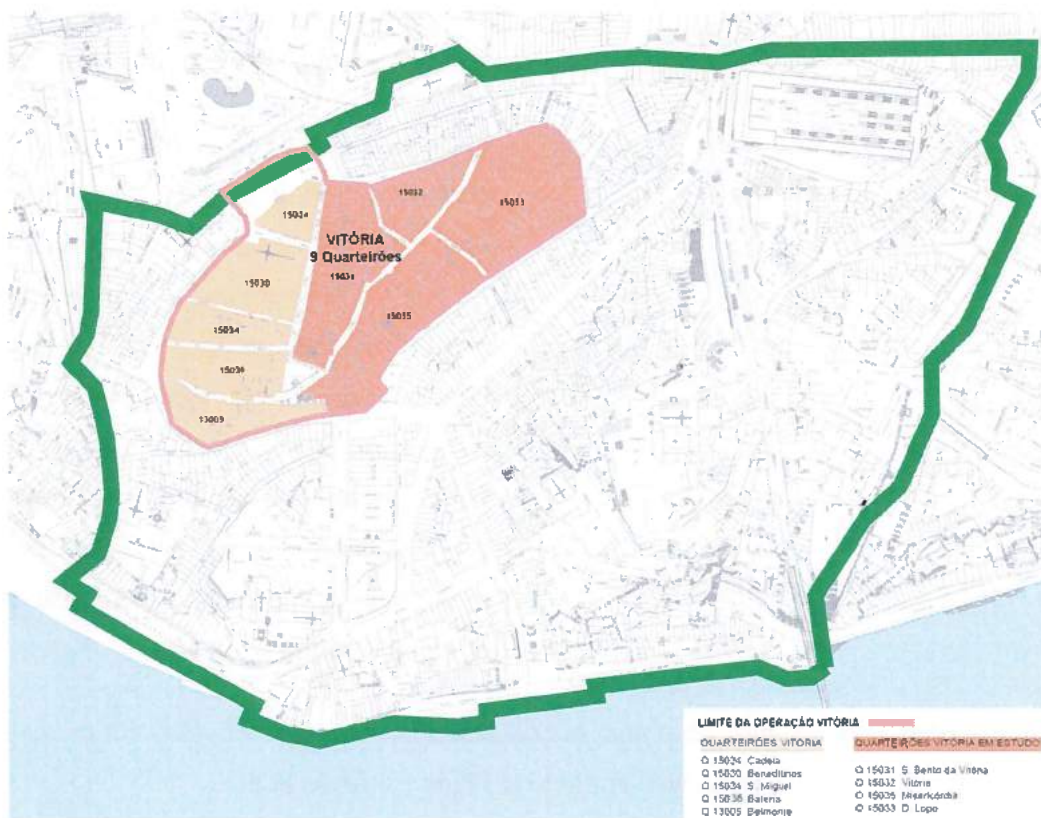
© Porto Vivo, SAU (2018)

Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

FL
19
RL

2.1.3. Operação Vitória

Foi realizado o levantamento físico e cadastral dos quarteirões, tem-se vindo a definir modelos de atuação sobre cada situação em concreto, dado que a falta de meios capazes de se avançar com expropriações e obras coercivas condiciona a atuação. Esta será portanto mais baseada numa atitude de persuasão dos proprietários e no estímulo para que intervenham.



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 6: Planta da Operação Vitória, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

M

2.1.4. Operação Santa Clara



© Porto Vivo, SRU (2015)

Figura 7: Planta da Operação Santa Clara

A aprovação da candidatura do projeto “2nd Chance”, cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), permitirá suportar os custos com uma equipa projetista que virá a tratar da área de Santa Clara.

Durante o ano de 2016 foram mantidos contactos com os investidores privados que serão associados do projeto e foram sendo estudadas as intervenções no âmbito dos projetos de execução que se vão desenvolver. Importante notar a relevância da mobilização dos parceiros privados, sejam proprietários ou investidores, para a viabilidade do projeto de revitalização e reabilitação que se pretende executar.

Foram também contactadas diversas entidades que intervêm ou têm tutela neste território, tendo em vista o desenvolvimento do Plano de Ação Local.

Registo ainda para uma ação junto da Direção Geral de Finanças e Património, com vista à viabilização da aquisição por um privado de partes de parcelas que estão na posse do Estado.

2.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, desenvolveram-se diversas ações de concertação com o parceiro privado, que possibilitaram a aprovação do Projeto de Alteração do Loteamento que enquadra toda a operação e permitiram que o respetivo alvará se encontrasse em fase final de emissão em dezembro de 2016.

Durante o primeiro semestre de 2016, em virtude da conclusão da obra de reabilitação da parcela 27, no exercício de 2015, na Unidade de Intervenção de Carlos Alberto, contratualizada com a empresa Pascoal & Veneza, Lda., encetaram-se diversos contactos com os condóminos tendente à aprovação da Propriedade Horizontal, com vista a fechar o respetivo processo de reabilitação.

Foi ainda reaberto o *dossier* da parcela 6 que haverá que reabilitar, já sem o contributo do Parceiro Privado EDIFER, mas sim sob intervenção direta da Porto Vivo, SRU. Neste sentido, a Sociedade encontra-se a preparar o pedido de autorização ao Ministério do Ambiente e ao Ministério das Finanças para poder assumir um compromisso plurianual, no que refere, nomeadamente, ao Contrato de Empreitada a celebrar e a negociar uma solução com o proprietário da mesma.

Relativamente à parcela 14, não houve ainda condições financeiras para intervir, pelo que tal só deverá acontecer a partir do início de 2017.

2.3. Licenciamento e Obras

No que diz respeito à atividade de Licenciamento, e de acordo com a Tabela 3, ao longo de todo o ano de 2016, foram emitidos 87 alvarás de obra e 53 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 1.309 requerimentos e 308 processos. Estes indicadores de gestão urbanística comprovam a grande dinâmica urbanística que se tem vindo a registar na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, nos últimos três anos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos	N.º de Atas CEA
1.º Trimestre	19	14	305	85	0
2.º Trimestre	22	12	302	85	0
3.º Trimestre	27	18	351	81	0
4.º Trimestre	19	9	351	57	2
Total	87	53	1.309	308	2

Tabela 3: Resumo da Atividade de Licenciamento, 31 de dezembro de 2016

Foram ainda rececionados um total de 1.309 requerimentos e 308 processos.

Importa referir que a Comissão Especial de Apreciação (CEA) de projetos, que juntava a Porto Vivo, SRU e a Direção Regional de Cultura do Norte, desde 2006, num diálogo expedito com os promotores, visando a concertação de posições e rapidez na emissão de pareceres, que estava desativada desde 16 de outubro de 2015, fruto de uma decisão unilateral da Direção-Geral do Património Cultural, voltou a ser reativada em novembro de 2016, tendo-se realizado 2 reuniões de trabalho, nas quais foram apreciados 16 processos.

Até ao final de 2016, contava-se um acumulado de 250 obras concluídas, 66 das quais durante o ano de 2016. Das obras em curso, em 31 de dezembro de 2016, conta-se um total de 108 intervenções.

2.4. Direitos de Preferência

No âmbito da análise à base de dados dos processos relativos ao exercício dos Direitos de Preferência em ArcGIS, é possível salientar o conjunto de 493 transações realizadas em 2016, no território da antiga ACRRU, representando um valor de mais de 152 milhões de Euros, conforme apresentado na Tabela 4.

Localização	2015		2016		Variação Homóloga		Total 2007 - 2016	
	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)	N.º	Valor (€)
Antiga ACRRU	449	100.010.212	493	152.318.044	10%	52%	2219	588.213.013
ARU CHP	241	43.142.869	313	79.146.624	30%	83%	1395	313.142.311
Peso da ARU CHP	54%	43%	63%	52%			63%	53%

Tabela 4: Distribuição do Número e Valor de Transações por Localização (antiga ACRRU e ARU CHP), em 2016, Variação Homóloga e Total 2007-2016

No que diz respeito à ARU CHP, esta representa 63% do número de transações (313 no total) e 52% do valor transacionado (79,1 milhões de Euros).

Face ao período homólogo, é de realçar o incremento de 10% no número de transações e de 52% no valor transacionado na antiga ACRRU, assim como a variação positiva de 30% no número de transações e de 83% no valor transacionado na ARU CHP.

No total acumulado do período 2007 a 2016, foram registados 2.219 transações na antiga ACRRU, constituindo um valor total de 588 milhões de Euros. O peso da ARU do Centro Histórico do Porto é de 63% do número de transações (1395 no total) e de 53% do valor transacionado (313 milhões de Euros).

Transações efetuadas em 2016 dentro do limite da área classificada como Património Mundial:

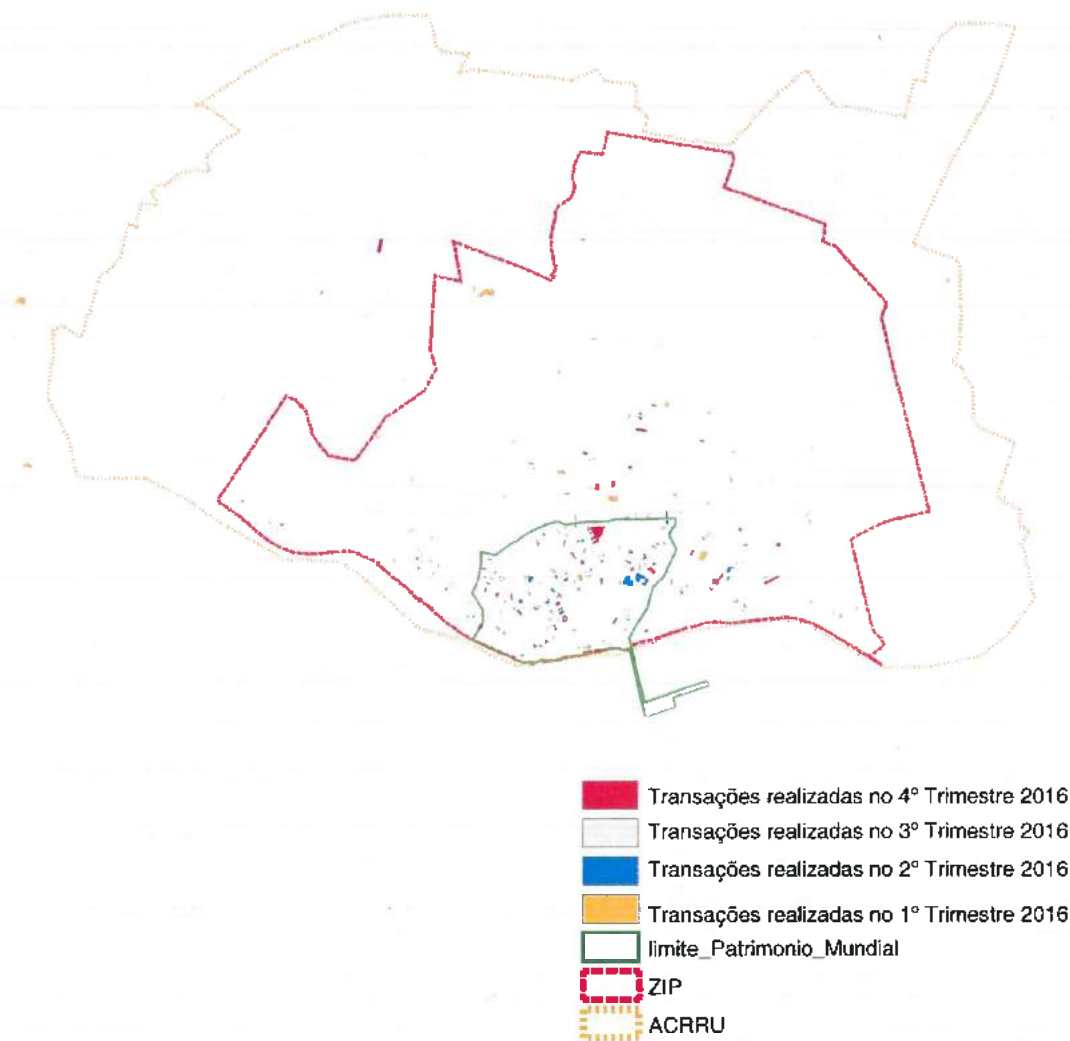


Figura 8: Registo de Transações do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da antiga ACRRU, em 2016

f
AR
RL

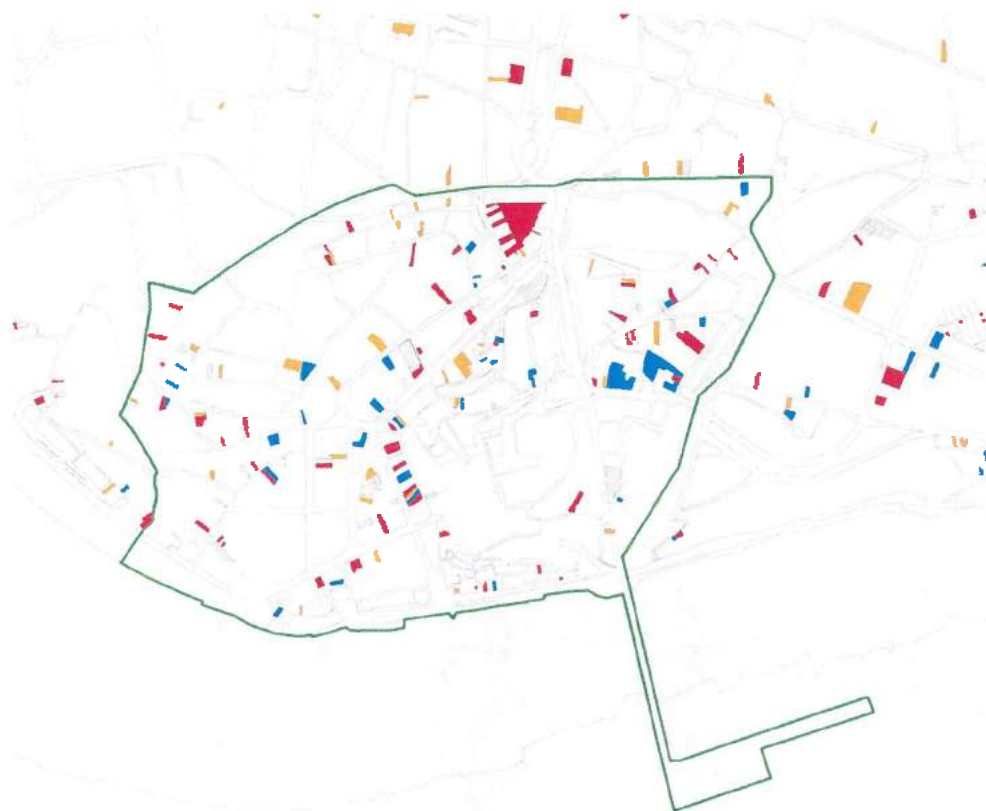


Figura 9 - Transações efetuadas em 2016 na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, Património Mundial

2.5. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

Relativamente às parcelas em que a Porto Vivo, SRU detém propriedade e onde decorrem ou já foram concluídos projetos de reabilitação, apresenta-se na Tabela 5 os indicadores de comercialização e arrendamento. Assim, no plano de comercialização das frações reabilitadas, no período entre 2005 e 2016, constata-se um Índice de Comercialização Total de 88%. O Índice de Comercialização do período corrente situou-se nos 13%, registando-se um Tempo Médio de Absorção do mercado de 12 meses.

M

Indicador	Descritivo	Fórmula	Resultado
Índice de Comercialização Total	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n.º de frações reabilitadas para venda}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n.º de frações vendidas}} * 100$	$\frac{105}{119} * 100 = 88\%$
Índice de Arrendamento Total	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n.º de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n.º de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{21}{25} * 100 = 84\%$
Índice de Comercialização no período corrente	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{2}{16} * 100 = 13\%$
Índice de Arrendamento no período corrente	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{4}{8} * 100 = 50\%$
Índice de Comercialização Futura	Indicador do total de frações com Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao número de frações para venda futura com processo de reabilitação a decorrer ou concluído, no período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} \text{n.º de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
Tempo Médio de Absorção	Média do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{t=0}^n \text{n.º de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} \text{n.º de frações vendidas}}$	$\frac{1.224}{105} = 12$

Tabela 5: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SR

89
RL

3. Intervenção Imaterial

Incluem-se na presente secção os projetos de dimensão imaterial mais relevantes pelo seu contributo para a revitalização e reabilitação da Baixa do Porto.

3.1. Loja da Reabilitação Urbana

Ao longo de 2016, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 3.652 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2015	2016				Total
		1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre	
Informações Gerais e Património	597	167	149	182	250	748
Incentivos e Financiamento	1.992	803	697	604	800	2904
Total	2.589	970	846	786	1.050	3652

Tabela 6: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, em 2016

Durante este período, foi preparada a atualização da informação relativa aos Incentivos, tanto para o *website* da Porto Vivo, SRU como para produção de novos folhetos para divulgação.

Durante o ano de 2016 o atendimento relativo à Gestão Urbanística passou a ser assegurado diretamente pelo Núcleo de Licenciamento, pelo que a LRU deixou de fazer o respetivo registo de atendimentos.

M

Em Setembro de 2016 procedeu-se à renovação dos Protocolos do Programa Viv'a Baixa e celebrou-se um novo protocolo com a empresa “THUMANN Pavimentos”, que se tornou, assim, no décimo parceiro deste Programa.

Destaque também para a continuidade da divulgação do Protocolo bancário com a Caixa Geral de Depósitos.

3.2. Divulgação do Projeto

Durante o ano de 2016 a Sociedade prosseguiu com a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto e Centro Histórico, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 10 - Visita promovida no âmbito do Dia Nacional dos Centros Históricos

No âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que este ano se realizou, excepcionalmente, no dia 2 de abril, a Porto Vivo, SRU preparou, em colaboração com o Instituto da Construção da FEUP e o Centro de Estudos de Arquitetura e Urbanismo da FAUP, a sessão “ReSaber – Recuperação de saberes e boas práticas para a conservação do património edificado” e duas sessões de exibição do Documentário relativo ao Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, o qual trata o processo de reabilitação

f
RL

do Morro da Sé, focando-se nas obras executadas, mas sobretudo no envolvimento e no impacto junto da comunidade local dos projetos de cariz imaterial.

Realce-se ainda a participação na conferência internacional “Urban Future 2016”, organizada pela Comissão Europeia, pelo Comité das Regiões e pelo Banco Mundial, em Graz (Áustria), com a apresentação “REENERGI.CHP – Innovative Financial Instruments on EE Refurbishment”.



© PORTO VIVO, SRU (2016)

Figura 11 - Projeto "O Meu Porto é Património Mundial"

No âmbito do projeto “O Meu Porto é Património Mundial”, efetuaram-se visitas a 137 alunos e 11 professores das Escolas Fontes Pereira de Melo, Clara de Resende, Pêro Vaz de Caminha, Liceu Francês Internacional e Escola EB2,3 da Areosa. No que diz respeito ao Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM, apresentou-se o tema “O Meu Porto é Património Mundial – O que é o Património?” em sala de aula a 26 alunos e 1 professora do 5º C da Escola EB Augusto Gil, e a 45 alunos e 2 professoras do 5º ano da Escola EB Augusto Gil e 6º ano da Escola Pêro Vaz de Caminha.

No que diz respeito à reunião internacional do Projeto ICP Europe, efetuou-se uma visita com 12 participantes a vários projetos (concluídos, em curso e não iniciados) no Morro da Sé, como forma de apresentar os resultados do Programa de Realojamento Definitivo, nomeadamente, quanto à promoção de medidas de eficiência energética.

Foi realizada uma apresentação a 13 alunos e professores da Universidade de Dundee sobre a atividade da Porto Vivo, SRU e acompanhou-se a visita a projetos no Morro da Sé e na zona de Santa Clara.

M



© Porto Vivo, SRU/2016

Figura 12 - Visita a Regensburg (Alemanha), cidade Património Mundial, no âmbito do Programa EUROCITIES

No âmbito do Programa EUROCITIES realizaram-se conferências, *workshops* e visitas à cidade Património Mundial, em Regensburg (Alemanha), relativo ao tema “Culture for Cities and Regions”. Trata-se de uma iniciativa da Comissão Europeia, totalmente financiado através do programa Europa criativa. O projeto é gerido por um consórcio liderado pela Eurocities, com KEA assuntos europeus e a rede europeia de investigação e inovação de regiões. Destina-se a destacar o sucesso dos investimentos culturais nas regiões e cidades europeias e promover a transferência de conhecimentos para outras cidades e regiões.

No âmbito do Programa URBACT III realça-se a participação no *workshop* “Urbact Summer University – Developing integrated and participative actions plans in Europe” em Roterdão.

Destaca-se também a organização da Semana Viv’a Baixa, onde se promoveu o desenvolvimento da política de parcerias do Programa da Porto Vivo, SRU através da revalidação dos nove protocolos de parceria e da celebração de um novo protocolo no âmbito deste programa, assinalando, assim, a continuação e o aprofundamento do Programa VIV’A BAIXA numa cerimónia que decorreu na praça da Cardosas.



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 13: Semana Viv'A Baixa – Cerimónia de assinatura dos protocolos com os parceiros do Programa na Praça das Cardosas

Participação no seminário “Alojamento Local – O Regime Jurídico e as Dinâmicas de mercado” organizado pela Abreu, Advogados, com a apresentação “Reabilitação e turismo: políticas para o Centro Histórico do Porto”.

Apresentação dos projetos do Morro da Sé a participantes do congresso internacional - SUSTAINABLE HOUSING 2016 - organizado no Porto, pelo Green Lines - Instituto para o Desenvolvimento Sustentável, destinado a cientistas e investigadores da área da habitação, provenientes de todo o mundo.

Destaca-se ainda, a colaboração com a Câmara Municipal do Porto, a Associação Comercial do Porto, a Vida Imobiliária e a Promevi na organização da IV edição da Semana da Reabilitação Urbana Porto 2016, que decorreu entre os dias 7 e 13 de novembro, no Palácio da Bolsa, e que contou com 4.500 participantes, segundo os números oficiais. As várias conferências e sessões temáticas desta edição foram animadas por mais de 120 oradores, entre 20 conferências, tertúlias, *workshops*, exposições e um atelier de arquitetura para os mais jovens. Cerca de 60 entidades contribuíram para a Semana da Reabilitação do Porto 2016, em parceria com a organização, e estiveram presentes no Palácio da Bolsa diversas

empresas com ações de contacto e mostra de produtos e serviços, destacando-se neste âmbito o espaço da Porto Vivo, SRU, onde se facultou informação sobre os parceiros do Programa Viv'a Baixa.



Figura 14 - Participação na IV Semana da Reabilitação Urbana do Porto

A Semana da Reabilitação Urbana do Porto foi também palco da apresentação oficial da iniciativa Reabilitação Urbana – Sustentável e Inteligente, resultado de uma parceria entre a AICCOPN e a Porto Vivo SRU.

No período em questão realizaram-se cinco reuniões no âmbito da Rede Património Mundial relativas à implementação das ações previstas no Plano de Atividades, em Alcobaça, no Porto, em Elvas, em Évora e Lisboa (Comissão Nacional da UNESCO).

Handwritten signature and initials "RL" in blue ink.



© RICARDO NOVAIS PEREIRA (2016)

Figura 15 - Assinatura do Protocolo de Cooperação da iniciativa "Reabilitação Urbana - Sustentável e Inteligente"

Durante o ano de 2016, realizaram-se seis entrevistas, nomeadamente ao Jornal de Notícias, às revistas Sentes, Pontos de Vista, à RTP, à LUSA – Agência de Notícias de Portugal e à Antena 1.

Foram também publicadas 336 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias, Jornal i, Público, Expresso, Grande Porto, Destak, Porto 24, Vida Imobiliária, Vida Económica, A Bola, Revista Viva, Jornal Construir, Jornal o Sábado, Jornal Diário de Notícias, Jornal Económico e Magazine Imobiliário e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja Dinheiro Digital, Notícias ao Minuto, Diário Imobiliário, Observador, idealista, Construir, Porto 24, Porto., Local, RTP, Sapo, OJE, TSF, TVI24, Visão, ionline, Dinheiro Vivo, *website* da Câmara do Porto, Rádio Nova, *website* do Público, Notícias ao Minuto, *website* do Jornal Negócios, Ambitur, *website* do Correio da Manhã, OvarNews, Imonews, Directobras, Porto Canal, Rádio Placard e Rádio Renascença.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de 36, no ano de 2016, para um conjunto de 949 participantes, estando um total de 7 colaboradores da Porto Vivo, SRU envolvidos nesta função (*vide*, Gráfico 1 e Gráfico 2).

Handwritten signature in black ink.

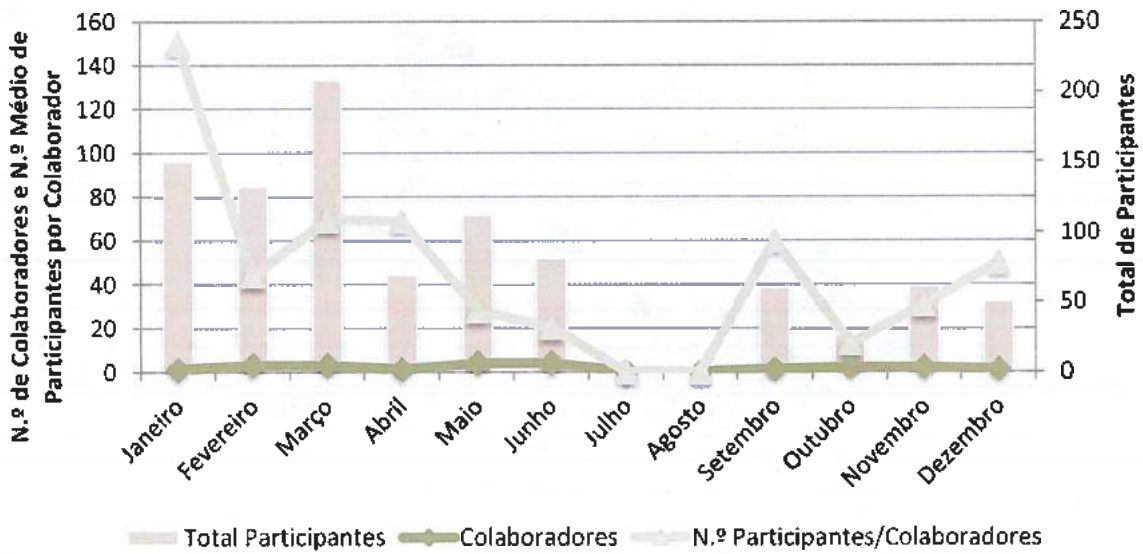


Gráfico 1: Participantes às Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, em 2016

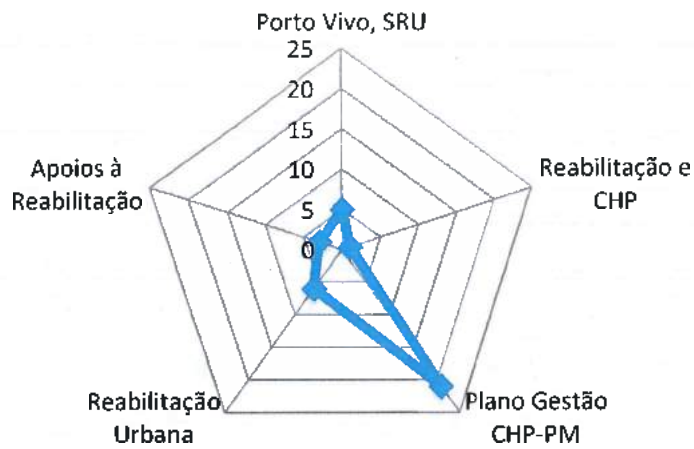


Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, em 2016

Conferências, Seminários e *Workshops*

- Participação na conferência “Habitação Popular: Portugal e Brasil” promovida pela DomusSocial, EM.
- Participação no seminário “Financial Instruments delivering ESI Funds” organizado pela Comissão Europeia e pelo Banco de Investimento.
- Participação no *workshop* “Integrated Sustainable Urban Development” organizada pela Comissão Europeia, em Sevilha.
- Participação no seminário “The Urban Development Network – Seminar” em Bruxelas promovida pela Comissão Europeia.
- Participação na Conferência Internacional “Urban Future 2016” no âmbito de “REENERGI.CHP – innovative financial instruments on EE refurbishment”, em Graz, diligenciada pela Comissão Europeia, pelo Comité das Regiões e o Banco Mundial.
- Participação na conferência promovida pela AICCOPN “Conferência Qualificação Internacionalização”.
- Participação na conferência de lançamento do Programa Espaço Atlântico organizada pelo CCDR-N.
- Participação no *workshop* relativa às candidaturas Horizonte 2020 organizado pelo GPPQ.
- Participação numa formação ministrada pela Ordem dos Contabilistas Certificados relativo ao Código Contributivo.
- Participação no *workshop* “Urbact Summer University – Developing integrated and participative action plans in Europe”, organizado pela URBACT, em Roterdão (Países Baixos).
- Participação na sessão de esclarecimentos “Combate ao Conluio na Contratação Pública”, organizada pela Autoridade da Concorrência, no Porto.
- Participação no seminário “A Revisão do Código dos Contratos Públicos”, organizado pelo CEDIPRE da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra.
- Participação na ação de formação sobre o “Sistema de Normalização Contabilística na Administração Pública (SNC-AP), organizada pela Ordem dos Contabilistas Certificados.
- Participação na conferência promovida pelo ISEP “Área de Reabilitação Urbana de Amarante”.
- Participação no seminário “Alojamento Local – O Regime Jurídico e as Dinâmicas de mercado”, organizado pela Abreu, Advogados.
- Participação na ação de formação “Encerramento de Contas de 2016”, organizada pela Ordem dos Contabilistas Certificados.
- Participação no curso “O Regime Financeiro e Contabilístico aplicável às Entidades Públicas Reclassificadas: SNC-AP, LCP e diplomas relacionados” promovido pelo Instituto de Gestão e Administração Pública.
- Participação na sessão de esclarecimentos “PO URBACT III” na Agência para o Desenvolvimento e Coesão, I.P., em Lisboa.
- Participação na ação de formação “Código Contributivo e Segurança Social/Código do Trabalho”, organizada pela APECA – Associação Portuguesa de Empresas de Contabilidade e Administração.

Apresentações

- Apresentações à Escola Básica Pêro Vaz de Caminha, Escola Fontes Pereira de Melo, Escola Clara Resende, Escola Augusto Gil e ao Liceu Francês Internacional, no âmbito do projeto “O meu Porto é Património Mundial”.
- Sessões em sala de aula no âmbito do projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM às Escolas Pêro Vaz de Caminha e EB Augusto Gil, relativas ao tema “O meu Porto é Património Mundial”.
- Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, no âmbito da implementação das ações previstas no plano de atividades, na Câmara Municipal do Porto, na Câmara Municipal de Elvas, e na Câmara Municipal de Alcobaça.
- Apresentação no âmbito do Projeto 2nd Chance, sob o tema “Final Meeting – 2nd Chance- waking up the sleeping Giants” na Câmara Municipal de Nápoles; e no Município de Liverpool “2nd chance kick-off meeting”.
- Apresentação sobre a candidatura do Porto Património Mundial e do Plano de Gestão aos alunos da Escola de Engenharia Agrícola VetAgro Sup.
- Apresentação sobre as intervenções da Porto Vivo, SRU e do Plano de Gestão “As áreas urbanas – dinâmicas internas” à Escola Básica Secundária de Albufeira.
- Apresentação sobre o Programa de realojamento definitivo do Morro da Sé, no âmbito do Projeto ICP Europe.
- Apresentação à Universidade de Dundee, Escócia, sobre Urban Rehabilitation of Porto City Centre.
- Apresentação de Workshop “ReSaber – recuperação de saberes e boas práticas para a conservação do património edificado” e de documentário sobre o Morro da Sé.
- Apresentação em Regensburg no âmbito do Programa EUROCITIES “Culture for cities and regions”.
- Apresentação no âmbito do EUROCITIES sobre o Centro Histórico do Porto.
- Apresentação sobre Urban Rehabilitation of Porto City Centre à TiasNimbas Bussiness School.
- Apresentação em Regensburg, no âmbito do Programa EUROCITIES, “Culture for Cities and Regions”.
- Apresentação sobre o Centro Histórico do Porto e projetos da Porto Vivo, SRU na cidade de Kharkiv.
- Apresentação sobre “O processo de Reabilitação Urbana na Baixa da Cidade do Porto” a alunos da Haute École du paysage, d’ingénierie et d’architecture de Genève (HEPIA).
- Apresentação “Reabilitação e turismo: políticas para o Centro Histórico do Porto” no âmbito do seminário “Alojamento Local – O Regime Jurídico e as Dinâmicas de mercado”, organizado pela Abreu, Advogados.
- Apresentação no CINPAR 2016 – “XII Congresso Internacional sobre patologia e reabilitação de estruturas”, realizada na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Participação na IV Semana da Reabilitação Urbana do Porto.
- Apresentação na conferência internacional “Sustainable Housing Planning, Management and Usability”, organizada pela Universidade Lusíada e pelo Green Lines Institute for sustainable development.
- Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, no âmbito da definição do plano de atividades e eleição da Comissão de Acompanhamento para 2017, na Comissão Nacional da UNESCO, no Ministério dos Negócios Estrangeiros, em Lisboa.

Ao nível dos temas apresentados, tal como se revela no Gráfico 2, de um conjunto de 5 grandes temáticas, destacam-se claramente 21 sessões sobre o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, 6 sessões sobre reabilitação urbana, 5 sessões sobre

FR

a atividade e os projetos da Porto Vivo, SRU, 3 sessões sobre apoios à reabilitação e 1 sessão sobre reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto.

Ao longo de 2016, 29 apresentações foram realizadas na cidade do Porto, contando-se ainda uma apresentação em Nápoles (Itália), uma em Graz (Áustria), uma na Cidade de Regensburg (Alemanha), outra no município de Liverpool (Reino Unido), uma em Lisboa, uma em Elvas, e uma em Alcobaça.

3.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

Na presente secção, salienta-se os trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, no sentido de seguir o acordado no Protocolo celebrado com o Município do Porto.

Durante o ano de 2016, foi efetuado o levantamento fotográfico de todos os edifícios CHPPM bem como das UI's e registo do estado de conservação, ocupação, usos e obras em curso, com vista à monitorização e revisão do Plano de Gestão.

Foi ainda, realizado o levantamento dos edifícios para venda e arrendamento, atualizando-se a lista de oportunidades de negócio no CHP e nas UI.

No âmbito da parceria com os representantes da Rede Património Mundial de Portugal, com vista à implementação das ações previstas no plano de atividades, realizaram-se durante o ano de 2016, cinco reuniões de trabalho no Porto, em Elvas, Alcobaça, Évora e Lisboa (Comissão Nacional da UNESCO).

Relativamente a atividades desenvolvidas no âmbito da Gestão de Área Urbana, destaca-se a realização de visitas periódicas com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização e o trabalho de Gestão dos Quarteirões da ARU CHPPM e das Unidades de Intervenção da Porto Vivo, SRU, bem como a fiscalização de obras inseridas nestas áreas.

M

Com esta nova organização interna de tarefas, tem-se vindo a acompanhar e monitorizar as obras em curso, corrigindo algumas ilegalidades e informando os promotores da obrigação de licenciamento na zona classificada.

Durante este período, foram efetuados 10 embargos e 19 visitas e respetivas monitorizações, a situações irregulares, no CHPPM.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, esta foi a quarta edição do projeto, na qual estiveram envolvidos cerca de 700 alunos distribuídos por 15 escolas e 32 turmas.

Ainda no âmbito do Projeto, no dia 3 de junho, inaugurou-se no Palacete Viscondes de Balsemão a exposição "O meu Porto é Património Mundial" constituída por trabalhos desenvolvidos pelas turmas participantes. Todas as turmas foram distinguidas com o galardão "Embaixadores do Património do Porto".



© Porto Vivo, SRU (2015)

Figura 16: Projeto “O meu Porto é Património Mundial” – Visitas ao CHP e Exposição

For
RL

4. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

Nesta secção, salienta-se o programa de ações de cooperação institucional desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, de âmbito nacional ou internacional, de forma a afirmar as suas boas práticas a um público-alvo alargado, bem como reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa e do Centro Histórico do Porto, e contribuir ainda para enriquecer a sua capacidade técnica, científica e cultural, e das suas entidades parceiras e restantes agentes.

4.1. Projeto ENERPAT

A Porto Vivo, SRU foi convidada pela entidade Grand Cahors, em França, a participar numa candidatura em rede ao Programa INTERREG - SUDOE, com um Projeto denominado “ENERPAT - Cocréation de solutions territoriales ENergétiquement efficace d'Ecorénovation de l'habitat Résidentiel PATrimonial des centres anciens du SUDOE”. A rede a estabelecer inclui ainda a Sociedade Urbanística Municipal “Ensanche 21” da cidade de Vitória-Gasteiz, a TECNALIA (uma fundação pública do País Basco, ligada a diversas áreas de investigação e inovação, incluindo-se a reabilitação urbana), o INSAT – Instituto Nacional de Ciências Aplicadas de Toulouse, e a Associação Nacional (francesa) para as Cidades e Regiões Históricas (ANVPAH & VSSP).

O objetivo deste Projeto é estudar a eco-reabilitação, através das técnicas construtivas tradicionais e da articulação das suas condicionantes com a melhoria da eficiência energética e do conforto nos edifícios antigos, com relevância dos medievais, criando um *Living Lab* de acompanhamento de intervenções e monitorização da qualidade da vida das famílias em causa e dos níveis de consumo e de conforto, testando os modelos numa obra real.

Após o anúncio da lista de projetos que passaram à segunda fase, realizaram-se várias reuniões de trabalho com os parceiros nacionais, entre os quais a Escola Superior Artística do Porto (ESAP) e a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), e foram solicitados orçamentos no sentido de se preparar e enviar a candidatura final. No dia 30 de junho de 2016, foi divulgada a apreciação final da candidatura, com o projeto a ser aprovado

M

com a melhor classificação entres os seus pares, e dando início ao mesmo no dia 1 de julho de 2016, tendo sido assinado o respetivo Acordo de Colaboração em Agosto. No entanto, em Dezembro de 2016, foi deliberada pelo Conselho de Administração a rescisão do contrato do Projeto ENERPAT, em virtude dos constrangimentos associados à assunção de compromissos plurianuais, na medida em que os mesmos estão dependentes da autorização do Ministério do Ambiente e do Ministérios da Finanças, não sendo possível dinamizar mais este projeto, inviabilizando o acompanhamento da agenda do Programa.

4.2. Projeto “2nd Chance”

O Projeto “2nd Chance – Waking up the sleeping Giants” é liderado pela cidade de Nápoles e conta com a Porto Vivo, SRU como entidade parceira, após a assinatura da Convenção de Parceria em julho de 2016. O objetivo do Projeto 2nd Chance será descobrir e experimentar novas abordagens, estratégias, instrumentos e métodos de planeamento para reativar edifícios abandonados de grandes dimensões, ou ainda complexos de edifícios ou até áreas urbanas com um número significativo de edifícios devolutos. Neste contexto, será desenvolvido um Plano de Ação Local (PAL) sobre como tais complexos de edifícios abandonados podem ser revitalizados em conjunto com a comunidade local e em benefício de toda a cidade. Com este objetivo, a Porto Vivo, SRU elegeu a Área de Ação Integrada de Santa Clara como território onde será desenvolvido este projeto a nível local, juntando futuramente parceiros estratégicos no âmbito do Grupo Local URBACT (GLU) a criar.

A Porto Vivo, SRU desenvolveu, durante o primeiro semestre de 2016, a preparação dos elementos para a submissão da candidatura final ao Programa URBACT III, incluindo-se os contributos para o Baseline Study e o orçamento do projeto. Foram efetuadas ainda reuniões, no âmbito do trabalho da Área de Ação Integrada de Santa Clara, e apoiou-se futuros promotores na identificação cadastral, de registos de propriedade, estado de conservação, e de ocupação de parcelas.

No dia 3 de maio de 2016, o Comité de Monitorização URBACT aprovou as 20 Redes de Planeamento de Ação, das quais o projeto 2nd Chance faz parte, que vão prosseguir as suas atividades no período compreendido entre junho de 2016 e junho de 2018.

f 39
RL

A rede europeia de parceiros integra ainda as cidades de Maribor (Eslovénia), Liverpool (Reino Unido), Lublin (Polónia), Bruxelas (Bélgica), Caen (França), Chemnitz (Alemanha), Dubrovnik (Croácia), Génova (Itália) e Gijon (Espanha). O perito líder da rede é o urbanista Nils Scheffler.

O projeto 2nd Chance é cofinanciado pelo Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

No final de 2016, as linhas de atuação do Plano de Acção Local a desenvolver começaram a ser delineadas pelo Grupo de Acção Local.

4.3. Investor Confidence Project (ICP) Europe

O Investor Confidence Project (ICP) Europe⁷ é uma iniciativa *open source* que pretende elaborar protocolos para o desenvolvimento de projetos de reabilitação energética em diferentes categorias de edifícios, reduzindo o custo e tempo associado à análise dos projetos, aumentando a atratividade dos bancos e instituições financeiras para este mercado.

Este projeto recebe financiamento do programa de investigação e inovação Horizonte 2020, da União Europeia, tendo como parceiro nacional a empresa RdA – Climate Solutions Unipessoal, Lda., mas integrando ainda parceiros da Áustria, Bulgária, Alemanha e Reino Unido.

Em 2016, a Porto Vivo, SRU participou na terceira reunião do *Steering Committee* nacional, através de videoconferência, e apoiou a realização da reunião do consórcio, entre 14 e 16 de março, acompanhando ainda os participantes numa visita às intervenções que se realizam no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé. Nesta reunião internacional do consórcio, estiveram presentes, para além da RdA, a Denkstatt Bulgária e Áustria (www.denkstatt-group.com), a EDF (www.edf.org), a Ecofin Foundation

⁷ Ver, <http://europe.eepformance.org/>

M

(www.ecofinfoundation.org), a EnergyPro (www.energyproltd.com) e a Verco (www.vercoglobal.com).

4.4. Projeto de Internacionalização do Setor da Reabilitação Urbana

A Porto Vivo, SRU é parceira estratégica no projeto da "Rede Internacional da Construção Portuguesa", iniciativa da AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, no âmbito do concurso lançado pelo Programa Operacional Competitividade e Internacionalização (COMPETE 2020) ao Sistema de Apoio às Ações Coletivas (Aviso 02/SIAC/2015), na área da "Internacionalização".

Durante este período, foi comunicada a aprovação do projeto, tendo-se realizado a primeira reunião de apoio da Porto Vivo, SRU a esta iniciativa, no sentido de serem preparadas as futuras missões empresariais e o lançamento oficial do projeto, que se realizará com uma conferência destinada aos profissionais do setor.

4.5. Projeto AtlaS.WH

Na expectativa do lançamento da primeira convocatória de projetos do Programa INTERREG Espaço Atlântico, no primeiro trimestre de 2016, o Município do Porto, juntamente com a Porto Vivo, SRU, começou a desenvolver um projeto intitulado "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites".

O AtlaS.WH pretende reunir os sítios urbanos com classificação de Património Mundial (PM) no Espaço Atlântico, de forma a estudar, discutir e resolver questões e desafios comuns, no âmbito do eixo prioritário n.º 4 do Programa INTERREG Espaço Atlântico, que se prende com o reforço da biodiversidade e do património natural e cultural, e, em concreto, do objetivo

específico n.º 4.2, que procura valorizar os ativos e património natural e cultural, de forma a estimular o desenvolvimento económico.

Os principais objetivos do projeto Atlas.WH, ainda numa fase preliminar, prendem-se com:

- Abordar, de uma forma conjunta e dentro de um quadro comum, os principais desafios que cada sítio urbano PM enfrenta, incluindo o turismo, a gentrificação, e a proteção do comércio tradicional;
- Desenvolver estratégias e políticas públicas para a sustentabilidade dos sítios urbanos PM;
- Criar modelos de governança, abertos à comunidade, integrados e participativos;
- Desenvolver ferramentas de gestão, guias de recomendação, e modelos de avaliação e de monitorização;
- Criar uma plataforma duradoura da rede de parceiros PM no Espaço Atlântico, a fim de divulgar as melhores práticas e reforçar a cooperação.

A 15 de Dezembro de 2016 foi submetida a 2.ª fase da candidatura que, se aprovada, levará à assinatura de um Protocolo de Financiamento.

|| 4.6. Projeto SPHeReS

A Porto Vivo, SRU foi convidada pela entidade TECNALIA (fundação pública do País Basco, ligada a diversas áreas de investigação e inovação, incluindo-se a reabilitação urbana) a participar numa candidatura em rede ao Programa Horizonte 2020, com um Projeto denominado “SPHeReS - Scaling uP Heritage led urban Regeneration Strategies”.

O objetivo do projeto SPHeReS é criar evidência, demonstrar e promover o rápido desenvolvimento e replicação de novos modelos paradigmáticos e participativos de regeneração urbana sistémica, guiada pelo princípio de proteção e salvaguarda do património, na Europa e para além dela, que irá guiar as cidades para o crescimento económico, a

melhoria do bem-estar e sustentabilidade, preservando a identidade cultural e o tecido social.

A Porto Vivo, SRU contribuirá com a sua experiência, apresentando-se o Porto como uma cidade no modelo, que apoiará outras cidades na replicação e na definição de um plano de regeneração através do Património Cultural.

Este projeto reúne oito cidades-modelo (sete dos Estados-Membros da UE e uma de um país extracomunitário⁸), com modelos de sucesso comprovados e dispostos a adquirir conhecimentos e melhorar a sua estratégia; três cidades replicadoras⁹, com o objetivo de construir e demonstrar a sua estratégia de regeneração orientada pelo património; e um conjunto de, pelo menos, doze cidades observadoras, contribuindo para a criação de uma rede das melhores práticas de forma a consolidar a replicação.

A rede de parceiros integra ainda o Consiglio Nazionale delle Ricerche (Itália), o Historic Environment Scotland (Reino Unido), a Sinloc - Sistema Iniziative Locali SpA (Itália), a Fundacion Cartif (Espanha), o Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela (Espanha), a Oficina del Historiador de la Ciudad Habana (Cuba), a S.A.M.O.A. - Societé d'aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (França), o Ministry for Transport and Infrastructure (Malta), o Municipiul Timisoara (Roménia), a Junta de Extremadura (Espanha), a UniVersus - Consorzio Universitario per la Formazione (Itália), a Comune di Taranto (Itália), o Perth and Kinross Council (Reino Unido), a Europe for Business Ltd (Reino Unido), a Stad Gent (Bélgica), a Perth and Kinross Heritage Trust (United Kingdom), a Regionale Economie, Regionale Economie, Haven- en Vervoerseconomie (RHV) BV (Países Baixos), a Universita Degli Studi di Ferrara (Itália), o Municipality of Ljubljana (Eslovénia) e o Ayuntamiento de Cáceres (Espanha).

A candidatura foi submetida em setembro de 2016, não tendo sido aprovada.

⁸ A saber: Santiago de Compostela, Nantes, Porto, Timisoara, Gent, Valeta, Liubliana e Havana.

⁹ A saber: Cáceres, Taranto e Perth.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'RL'.

4.7. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da AdE Porto, pelo que se procura em todo o momento aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, desde logo, no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008.

Durante o ano de 2016, a Porto Vivo, SRU foi convidada e participou na 18.^a e 19.^a reuniões da Assembleia Geral desta entidade.

4.8. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

A Porto Vivo, SRU, associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT, participa ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um *cluster* de atividades criativas no Norte de Portugal.

Durante a reunião das entidades fundadoras, que decorreu a 7 de julho, foram abordadas a apreciação da proposta do anexo às demonstrações financeiras e contas do exercício de 2015 e a apreciação e discussão da proposta de apresentação pública, pelo Professor Augusto Mateus, do projeto “A Economia Criativa em Portugal – Relevância para a Competitividade e Internacionalização da Economia Portuguesa”. Salienta-se ainda, no âmbito da referida reunião, que foi nomeado para Vogal da Direção, o Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Eng.º Álvaro Santos.

Em Dezembro de 2016, a Porto Vivo, SRU participou ainda na Assembleia Geral da ADDICT.

Handwritten signature in black ink.

5. Cooperação com Universidades e Escolas de Ensino Superior (ou Entidades do Sistema Científico)

Investigadores e estudantes de diferentes áreas técnicas e de diversos níveis de ensino superior têm solicitado recorrentemente à Porto Vivo, SRU o apoio no desenvolvimento de projetos de investigação. Neste sentido, deu-se acompanhamento de vários trabalhos académicos, incluindo teses de doutoramento, de estudantes nacionais e estrangeiros, para além do acompanhamento e coordenação de alguns estágios no âmbito de vários mestrados.

6. Formação Interna

Durante o ano de 2016, a Porto Vivo, SRU manteve o incentivo à participação dos seus colaboradores em programas de formação, seminários e conferências. Neste âmbito, há a destacar 23 sessões onde se aprofundaram temas que passam por apoios à reabilitação, finanças e contabilidade, reabilitação urbana, contratação pública e direito, conforme se pode confirmar pela leitura do Gráfico 3.

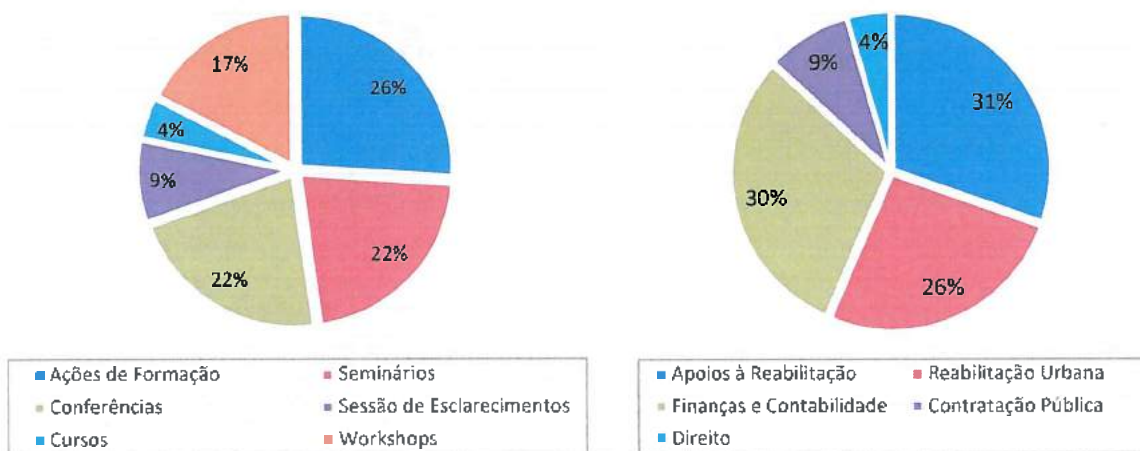


Gráfico 3: Percentagem do Tipo de Formação mais Frequentado pelos Colaboradores e Temas abordados, em 2016

Quanto ao tipo de formação frequentado pelos colaboradores, 26% assumiu a forma de ações de formação, 22% refere-se a conferências, 22% a seminários, 17% a *workshops*, 9% a sessões de esclarecimento e 4% a cursos, como se pode confirmar no Gráfico 3. Os tópicos de maior interesse suscitados nestas ações formativas prendem-se com os Apoios à Reabilitação (31%), Finanças e Contabilidade (30%), Reabilitação Urbana (26%), Contratação Pública (9%) e Direito (4%). Trata-se de um conjunto de 5 grandes temas, ministrados por 16 entidades formativas distintas, incluindo a Porto Vivo, SRU. Um total de 9 colaboradores participou neste conjunto de ações de formação, somando-se 181 horas formativas.

7. Multiplicador do Investimento Público, Estimativa de Investimento Privado e Estimativa de Receita de IVA para o Estado

No âmbito da atividade conduzida pela Porto Vivo, SRU, no território que compreende a antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), atualiza-se nesta secção a estimativa do investimento privado face aos dados apurados do investimento público em reabilitação urbana, de modo assim a obter um indicador do efeito de arrastamento da intervenção (e do investimento público) em reabilitação urbana.

Como resulta da Tabela 7, no período entre 2005 e 2016, cada euro de investimento público em reabilitação urbana e requalificação do espaço público, no território da ACRRU, alavancou 29€ de investimento privado em reabilitação urbana. Este exercício resulta do cálculo da estimativa de investimento privado, uma vez que este é exclusivamente da responsabilidade de agentes privados e não existe um mecanismo que permita apurar, com maior aproximação, o valor do investimento final efetivamente executado. Assim, para o efeito, estimou-se o valor do investimento privado nas parcelas licenciadas pela Porto Vivo, SRU e pela Câmara Municipal do Porto, ao qual se acrescentou o valor do investimento apurado a partir dos pedidos de não exercício de direito de preferência e a comparticipação privada do investimento em reabilitação ao abrigo dos programas RECRUA, RECRIPH e SOLARH, os quais foram descontinuados em 2012.

Conforme apresentado na Tabela 7, o volume de Investimento Privado Total em reabilitação ascende a perto de 1,9 mil milhões de Euros, decorrente da análise dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU (para o período entre 2005 e 2016) e da Câmara Municipal do Porto (para o período entre 2011 e 2016), acrescentando-se ainda o histórico de transações realizadas no âmbito dos processos de Pedidos de Renúncia ao Direito de Preferência¹⁰ exercido na ACRRU (para o período de 2007 a 2016) e o investimento realizado no âmbito dos Programas de Apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP e Incentivos do Município do Porto, descontinuados desde 2012, o qual corresponde à estimativa orçamental em obra, decorrente do “Valor de Obra” declarado durante a instrução dos respetivos processos.

Componente	Investimento Global na	Total
	ACRRU do Porto 01-01-2005 a 31-12-2016	
Investimento Privado	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Porto Vivo, SRU (2005-2016)	488.173.777 €
	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Câmara Municipal do Porto (2011-2016)	864.150.787 €
	Valor de Transações dos Processos relativos ao Exercício dos Direitos de Preferência (2007-2016)	588.213.013 €
	Estimativa do Investimento no âmbito do RECRUA, RECRIPH e SOLARH (2005 a 2012)	11.956.349 €
Investimento Público	Comparticipação IHRU/CMP no âmbito do RECRUA, RECRIPH e SOLARH (2005 a 2012)	12.213.223 €
	Investimento Total Porto Vivo, SRU (2005-2016)	34.433.054 €
	Investimento Direção Regional de Cultura do Norte (2007 a 2013)	276.450 €
	Investimento TNSJ, E.P.E. (2008-2013)	142.387 €
	Investimento Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais (2011-2016)	19.143.707 €
	Total	2.018.702.747 €
		1€ público - 29€ privados

Fonte: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto; Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, E.M.; Direção Regional de Cultura do Norte (2016).

Tabela 7: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana na ACRRU do Porto, 2005 - 2016

¹⁰ Contudo, é importante referir que estes processos podem não ser totalmente relacionados com a reabilitação urbana conduzida na área de intervenção, mas revelam, acima de tudo, a dinâmica imobiliária em termos de atração de investimento.

f
895
RL

Já no que se refere ao investimento público, a somar à comparticipação por via dos Programas de Apoio do IHRU e Incentivos do Município do Porto, conforme referido anteriormente, há a acrescentar o montante de investimento bruto total para o período em causa da Porto Vivo, SRU, somando-se ainda o investimento realizado pela empresa Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, E.M., e diretamente pela Câmara Municipal do Porto, bem como pela Direção Regional de Cultura do Norte e do Teatro Nacional de São João, E.P.E., no âmbito da ACRRU do Porto, para o período entre 2005 e 2016. Assim, no plano global, o Investimento Público em reabilitação urbana cifrou-se em 66 milhões de Euros.

Em conclusão, e conforme exposto na Tabela 7, o Volume de Investimento Global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto, no período de 2005 a 2016, totalizou mais de 2 mil milhões de Euros. Trata-se, ainda assim, de um valor subestimado, na medida em que:

- 1) Não engloba o investimento privado realizado, entre 2005 e 2009, nos quarteirões que estão (ou estavam) sob gestão da Câmara Municipal do Porto;
- 2) Considera apenas o investimento privado em reabilitação (aquisição de parcelas, custo de construção, custos administrativos e de fiscalização, encargos financeiros, custos de comercialização, etc.), não incluindo, por conseguinte, todo o investimento em equipamentos realizado pelos agentes económicos que se instalam de novo na área de intervenção ou que investem na modernização dos respetivos equipamentos; assim, por exemplo, no caso de uma fração reabilitada para restauração, considera-se o investimento total com as obras de reabilitação da fração, mas não se considera o investimento realizado em maquinaria, mobiliário ou em ativos intangíveis (*software*, por exemplo);
- 3) Também não considera o investimento realizado pelas atividades já instaladas na área de intervenção (modernização das instalações, por exemplo), em resultado do acréscimo da procura da zona, efeito que, pelo menos em parte, tem que ser imputado ao investimento público em reabilitação e qualificação do espaço público, que torna a área de intervenção mais atrativa para os visitantes.

M

Período	Taxa de IVA Reduzido (a)		Taxa de IVA Normal (b)				Subtotal	Subtotal	Receta Global de IVA
	IVA 5%	IVA 6%	IVA 20%	IVA 21%	IVA 23%	IVA 25%			
2006	57.885	01-07-2010 a 31-12-2016	01-01-2006 a 30-06-2010	01-01-2006 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	31.605	31.605	01-03-2008 a 31-12-2016
2007	962.567	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	525.561	525.561	01-03-2008 a 31-12-2016
2008	1.703.922	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	443.020	908.190	01-03-2008 a 31-12-2016
2009	685.882	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	356.659	356.659	01-03-2008 a 31-12-2016
2010	1.028.484	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	529.617	1.085.714	01-03-2008 a 31-12-2016
2011	1.722.192	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	866.181	866.181	01-03-2008 a 31-12-2016
2012	1.738.155	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	1.894.466	1.894.466	01-03-2008 a 31-12-2016
2013	3.801.604	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	3.933.200	3.933.200	01-03-2008 a 31-12-2016
2014	7.892.708	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	3.630.998	3.630.998	01-03-2008 a 31-12-2016
2015	7.286.283	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	4.474.579	4.474.579	01-03-2008 a 31-12-2016
2016	8.979.089	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	8.188.067	8.188.067	01-03-2008 a 31-12-2016
	16.430.904	01-01-2006 a 31-12-2016	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2008 a 30-06-2010	01-07-2010 a 31-12-2010	01-01-2006 a 31-12-2016	22.987.490	22.987.490	01-03-2008 a 31-12-2016
Total (2006-2016):	4.828.749	47.350.935	1.022.337	1.319.295	556.097	25.995.220	77.674.904	77.674.904	

Notas:

Unidade: Euros

(a) Estimativa que considera a aplicação da taxa de IVA reduzido no valor de obra, para o período em causa.

(b) Estimativa que considera a aplicação da taxa de IVA normal em materiais e serviços, para o período em causa.

Tabela 8: Estimativa da Receita Global de IVA com Base no Investimento Apurado (2006 – 2016)

Adicionalmente, não se tem em conta, nos cálculos apresentados, o efeito de dinamização da atividade económica nos quarteirões envolventes, com inequívocos efeitos positivos sobre o emprego, a receita fiscal e as exportações de bens e serviços. Também não foi considerado o efeito de atração que a zona de intervenção exerce sobre a localização de atividades que produzem serviços intermédios para o mercado externo (indústrias criativas, *software*, *call centers*, a título exemplificativo). Estes efeitos indiretos, muito significativos mas cuja dimensão não é possível estimar, podem ser aproximados pelos seus efeitos no mercado imobiliário, patentes nas transações de propriedades na zona de intervenção sobre a qual a Câmara Municipal do Porto pode exercer o direito de preferência.

Com base nos cálculos da estimativa de investimento em reabilitação, é possível estimar ainda o volume de receita em IVA associado à execução do processo de reabilitação urbana¹¹ para o erário público, representando portanto o montante global de um dos possíveis benefícios diretos para o Estado decorrente do processo de reabilitação conduzido pela Porto Vivo, SRU. O cálculo do IVA tem por base a estimativa de investimento em obra por parte dos agentes privados (em que se aplica a taxa de IVA reduzida), conforme apresentada nos projetos submetidos à apreciação da Porto Vivo, SRU e da Câmara Municipal do Porto, acrescentando-se ainda a estimativa do custo do projeto e outros custos suportados (em que se aplica a taxa de IVA normal). Tal como se apresenta na Tabela 8, a receita global de IVA estimado para o período que compreende 2006 até 2016 cifrou-se em cerca de 77 milhões de Euros.

¹¹ Para o cálculo da estimativa de receita de IVA teve-se em linha de conta a estimativa de valor de obra (em que se aplica o IVA à taxa reduzida) e as estimativas de custos dos projetos, custos administrativos, fiscalização de obra e custos de comercialização (em que se aplica o IVA à taxa normal). Não foram contabilizadas as receitas de IVA a gerar pelas atividades económicas indiretas resultantes da reabilitação urbana.

8. Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

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

9. Cobertura de Risco

O Conselho de Administração dispõe de processos de acompanhamento e avaliação permanente da evolução financeira e operacional, emitindo relatórios trimestrais de atividade e execução financeira, enviados aos Acionistas.

Encontra-se também em vigor o "Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infracções Conexas", conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração, em Ata n.º 1016, de 17 de agosto de 2016.

10. Perspetivas para 2017

Tendo em conta o enquadramento estratégico definido no Masterplan (2005) e o Contrato-Programa celebrado em 5 de outubro de 2015 entre o IHRU, IP, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, cumprir-se-á o Plano de Atividades e Orçamento 2017, aprovado em Conselho de Administração em 22 de julho de 2016.

Em concreto, prosseguirá, em 2017, o desenvolvimento de projetos que visam reabilitar e revitalizar a Baixa e Centro Histórico do Porto, no âmbito do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7

FL
12

de maio e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Assim, no plano de intervenção física no território, a Porto Vivo, SRU conduzirá a sua atividade com vista a alcançar os seguintes objetivos operacionais:

1. executar, na qualidade de entidade gestora, a Operação de Reabilitação Urbana sistemática da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, a qual engloba 83 quarteirões, no seguimento da aprovação do “Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto” em instrumento próprio, a 4 de junho de 2012, pela Assembleia Municipal do Porto, e conforme publicação do Aviso n.º 9562/2012, de 12 de julho, vigorando os Documentos Estratégicos de 22 Unidades de Intervenção, aprovados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e, eventualmente, estabelecendo novos Documentos Estratégicos ou Programas de Execução, no âmbito da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, desenvolvendo para o efeito um programa de intervenções mais imediatas;
2. dinamizar a reabilitação urbana das 10 outras Unidades de Intervenção já delimitadas na antiga ACRRU ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, e que se localizam fora da ARU do Centro Histórico, assim cumprindo o prescrito na legislação aplicável até que sejam aprovadas ORU's nesses mesmos territórios;
3. dinamizar o processo de reabilitação urbana da Área de Ação Integrada de Santa Clara com o apoio da candidatura aprovada ao Projeto “2nd Chance” do programa URBACT III;
4. dinamizar a reabilitação das Operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como concluir as Operações A e C;
5. concluir os concursos públicos internacionais para reabilitação e exploração das parcelas anteriormente afetadas às Operações Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico nos Quarteirões Pelames e Bainharia;
6. dinamizar o processo de reabilitação da parcela 6 e da parcela 14 do Quarteirão Carlos Alberto; e



7. continuar a incentivar os privados a reabilitar o seu património e criar condições para que outros investidores possam intervir também em parceria ou em substituição de proprietários inoperantes, aproximando interessados ou, eventualmente, através também de Contratos de Reabilitação Urbana ou de venda forçada, como a legislação prevê.

Pretende-se ainda, 7 anos volvidos sobre a aprovação e apresentação pública do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, proceder à sua revisão e atualização, fruto das mudanças entretanto já empreendidas.

Há ainda a destacar, no âmbito das parcerias estratégicas, o Investor Confidence Project (ICP) Europe e o desenvolvimento do Projeto “2nd Chance” no âmbito da candidatura a cofinanciamento comunitário que se enquadra nos objetivos estratégicos da Sociedade.

No quadro seguinte, sintetizam-se as opções estratégicas que ditarão a atuação da Porto Vivo, SRU ao longo do ano de 2017 e identificam-se os projetos âncora que serão desenvolvidos.

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2017

Vetores Estratégicos de Desenvolvimento	<ul style="list-style-type: none"> • Re-habitação da Baixa do Porto • Desenvolvimento e promoção do negócio da Baixa do Porto • Revitalização do comércio • Dinamização do turismo, cultura e lazer • Qualificação do domínio público • Ações estratégicas
Objetivos Estratégicos 2017	<ul style="list-style-type: none"> • Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa Portuense, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, através das seguintes ações: <ol style="list-style-type: none"> i. Reabilitação da ARU do Centro Histórico do Porto e execução da respetiva ORU ii. Reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado iii. Prioridade à reabilitação simples • Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa e Centro Histórico do Porto, através das tarefas infracitadas, elaborando a estratégia de intervenção e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre

Handwritten signature and initials "RL" in blue ink.

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2017

proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos:

- i. Apoio e incentivo aos proprietários particulares
- ii. Atração de investimento
- iii. Mobilização de parceiros institucionais
- iv. Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional
- v. Cooperação com instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa Portuense, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores

Projetos Âncora 2017

- Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com especial destaque das Operações D e I
- Reabilitação das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto
- Lançamento dos concursos públicos internacionais para reabilitação e exploração das parcelas anteriormente afetadas às Operações Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico nos Quarteirões Pelâmes e Bainharia
- Gestão de Área Urbana, em articulação com os serviços e departamentos da Câmara Municipal do Porto
- Incentivo à execução dos Acordos de Reabilitação celebrados e promoção da assinatura de novos Acordos com os proprietários, incentivando os privados a reabilitar o seu património
- Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial
- Colaboração com a Agência de Energia do Porto (AdEPorto) e com a ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas
- Desenvolvimento do projeto 2nd Chance, com apoio do Programa URBACT III
- Desenvolvimento do projeto “ENERPAT – Cocréation de solutions territoriales Energétiquement efficace d’Écorénovation de l’habitat Résidentiel PATrimonial des centres anciens du SUDOE”, com apoio do Programa Interreg Sudoe
- Colaboração com o projeto Atlas.WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites”, liderado pela Câmara Municipal do Porto
- Desenvolvimento do projeto “SPHeReS – Scaling Up Heritage led urban Regeneration Strategies”, com apoio do Programa Horizonte 2020
- Colaboração com o Projeto ICP Europe
- Candidaturas a concursos no âmbito do Programa Portugal 2020, com especial destaque para a área da reabilitação urbana e outros programas europeus que se enquadrem nos objetivos estratégicos da Sociedade.

Handwritten signature in black ink.

Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora 2017

- Procura de novas parcerias nacionais e internacionais que promovam a reabilitação urbana nas suas mais diversas componentes .
 - Promover e divulgar a experiência adquirida e as boas práticas em reabilitação urbana, mediante a realização ou participação em estudos, conferências e palestras, de forma a incentivar o investimento em reabilitação
 - Apoiar entidades gestoras, municípios, particulares e demais entidades envolvidas em processos de reabilitação no âmbito da delimitação de áreas de reabilitação urbana
 - Integrar equipas de projeto para estudo e elaboração de sugestões de alteração da legislação e regulamentação relativa à reabilitação urbana e matérias conexas
 - Colaborar com instituições de ensino universitário e de investigação nas áreas conexas à atividade de reabilitação urbana
 - Colaborar com instituições nacionais e internacionais no desenvolvimento e desenho de modelos de reabilitação urbana integrada e sustentável e de instrumentos e veículos financeiros adequados
-

Tabela 9: Objetivos Estratégicos e Projetos Âncora para 2017

11. Eventos Subsequentes

Mais informamos que após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgação nas contas do exercício, ficando as contas autorizadas para emissão em 10 de março de 2017 (*cf.*, Ata n.º 1029 do Conselho de Administração).

Handwritten signature and initials in blue ink.

12. Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que o resultado líquido apurado no período de 2016, negativo no valor de 738.458,77€ (setecentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e oito euros e setenta e sete cêntimos) seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

13. Perda de Metade do Capital – Art.º 35 do Código das Sociedades Comerciais

No final de 2016 o capital próprio da Sociedade apresenta um valor inferior a 50% do capital social (2.889.395,71€), estando assim a Sociedade nas condições objetivas enunciadas no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais. Este total, além de traduzir o resultado apurado neste período, acarreta ainda a parte dos prejuízos referentes aos anos de 2012, 2013, 2014 e 2015 cuja reposição não foi deliberada pelos Acionistas (no total de 2.372.145,52€), de acordo com o seguinte:

Ano	Prejuízo	Prejuízo Operacional	Degradação do Capital Próprio
2012	7.093.408,15	6.390.994,65	702.413,50
2013	1.885.073,57	1.148.748,30	736.325,27
2014	1.879.763,40	1.200.036,71	679.726,69
2015	1.826.040,87	1.572.360,81	253.680,06
		Total	2.372.145,52

(unidade: euros)

Tabela 10: Degradação do Capital Próprio da Porto Vivo, SRU

De relevar, no entanto, que, esta situação é apenas provisória, na medida em que o nível da cobrança de taxas de licenciamento verificado em fevereiro de 2017 (em cerca de 1,28M€¹²), permitiu que, na data de aprovação do presente relatório, a Sociedade apresente um resultado

¹² Tendo em consideração o processo de licenciamento de realização de obras no Quarteirão D. João I.

Handwritten signature in black ink.

líquido positivo (previsional) de cerca 1,1M€, aumentando, assim, o capital próprio da Sociedade para cerca de 4M€.

14. Agradecimentos

O Conselho de Administração dirige uma primeira palavra de agradecimento aos Acionistas, nomeadamente, pelo empenho, disponibilidade e consenso alcançado durante o exercício de 2016.

Uma segunda palavra de agradecimento é dirigida aos Órgãos Sociais, que, com dedicação e zelo, acompanham e aconselham a Porto Vivo, SRU no desenrolar das atividades em curso.

Aos colaboradores da Porto Vivo, SRU, reconhecemos o empenho, competência e dedicação no contributo que prestam para o cumprimento da Missão e Objeto Social.

O agradecimento estende-se às Entidades Parceiras, que ativamente cooperam com a Porto Vivo, SRU em projetos estratégicos e na procura de soluções. É nesta forte rede de relações institucionais que reside o nosso maior ativo estratégico.

Agradecemos o comprometimento de todos na importante tarefa de reabilitar e revitalizar o Centro Histórico e Baixa do Porto, no respeito pela sua identidade e seu valor universal.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'fap RL'.

15. Síntese Final

O Relatório de Atividades de 2016 aborda as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física na área de atuação, bem como os projetos de foro imaterial e a divulgação do processo de reabilitação urbana desenvolvido pela Sociedade.

De destacar, portanto, o ponto de situação na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto e nas restantes Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, nomeadamente, com a continuação do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Num plano imaterial, deu-se continuidade à colaboração no Investor Confidence Project (ICP) Europe, e foi ainda aprovada a candidatura a cofinanciamento comunitário do Projeto 2nd Chance no âmbito do Programa URBACT III.

São estes, em síntese, os projetos e iniciativas mais relevantes que comprovam o compromisso da Porto Vivo, SRU em incentivar a dinâmica de reabilitação urbana na Baixa e Centro Histórico do Porto.

Handwritten signature in black ink.

f
RL

RELATÓRIO DE CONTAS 2016

ju

1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o exercício de 2016, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período de 2015.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão, que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório será apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas entre os resultados apurados e os previstos em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2016” (aprovado pelo Conselho de Administração a 23 de dezembro de 2015).

Assim, e com um peso significativo na situação patrimonial da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pelo pagamento do valor aproximado de 610.700€ associado ao processo de intervenção no Morro da Sé, bem como do montante de 670.497,60€¹³ inerente à soma da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20 do Quarteirão das Cardosas. De notar que ambas as operações não apresentam qualquer impacto ao nível económico, na medida em que, por se tratarem de investimento, contribuem para o valor do ativo da Sociedade (rubrica de inventários).

No que respeita à obtenção de receitas próprias, e tendo em consideração que estas não estavam previstas em sede de Orçamento para 2016, importa destacar a alienação da fração Y do empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, pelo montante de 295.100€¹⁴, a comercialização da fração F pertencente ao empreendimento “Pátio Luso” do Quarteirão Carlos Alberto, pelo valor de 100.000€¹⁵, bem como a venda da parcela 17 do Quarteirão

¹³ O valor da indemnização total foi fixado no valor 1.128.670€ (atualizado à data), no entanto, a Sociedade já tinha pago, através de depósitos autónomos efetuados em períodos anteriores, o valor global de 526.603,41€.

¹⁴ A venda desta fração, arrendada até à respetiva data, permitiu a obtenção de um resultado positivo de 90.876,80€.

¹⁵ A alienação desta fração permitiu a obtenção de um resultado positivo para a Sociedade de 18.662,28€.

Porto Vivo, pelo montante de 47.500€¹⁶, não obstante a condição suspensiva de “...o processo de licenciamento ser apresentado na Porto Vivo, SRU no prazo de um ano a contar da... escritura e, as respetivas obras serem concluídas no prazo de um ano após a emissão do alvará de obras.”.

Por outro lado, tendo em consideração o peso de cerca 62% no total das receitas obtidas ao longo de 2016, destaca-se, igualmente, a reposição de prejuízos do exercício de 2014 por parte do IHRU, no que respeita à sua componente operacional, e cujo valor de 720.022,03€ estava em dívida desde outubro de 2015 (data de aprovação do respetivo Relatório & Contas). Foi ainda efetuada, por ambos os Acionistas, a reposição dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2015, no valor de 1.401.442,29€, ainda que o IHRU só tenha transferido o montante de 772.497,97€, estando ainda por repor o valor de 170.918,52€.

Terminado o exercício de 2016 com um excedente de tesouraria, no valor aproximado de 286.000€, dado o facto de as despesas pagas terem sido inferiores às receitas obtidas, de acordo com o exposto no ponto 3.c Resultado Orçamental do capítulo Execução do Orçamento 2016, será analisada a hipótese de se proceder à amortização, no ano de 2017, do financiamento bancário (cujo total se cifra em 1,5M€), não obstante a necessidade de se solicitar autorização prévia do Ministério do Ambiente e do Ministério das Finanças.

Ao nível económico, importa realçar o decréscimo significativo do prejuízo face ao apurado no ano de 2015, cujo valor de 738.458,77€ traduz uma variação de cerca 1.087.600€, tendo em consideração, principalmente, o aumento do resultado associado ao registo de imparidades e provisões, o incremento do resultado positivo obtido com a alienação de frações/parcelas, a diminuição dos fornecimentos e serviços externos relacionados com a gestão corrente da Sociedade, o decréscimo dos gastos com pessoal, bem como a melhoria dos resultados financeiros, conforme apresentado no ponto 4.4 Resultado Líquido do Período.

Ainda, e tomando como referência o Orçamento da Porto Vivo, SRU para 2016 (aprovado pelo Conselho de Administração a 23 de dezembro de 2015), verifica-se um aumento do prejuízo de cerca 1,27M€ face ao previsto, justificado por a Sociedade não ter recebido a participação financeira estimada a pagar pelos Acionistas, no valor de 2M€, no âmbito do Contrato-Programa celebrado. De facto, retirando tal fator, verificar-se-ia uma melhoria do

¹⁶ Com a comercialização desta parcela, a Porto Vivo, SRU obteve um resultado positivo de 28.874,14€.

89
RL

mesmo em cerca de 728.700€, conforme apresentado no ponto 2 Resultado Líquido Orçamentado e Apurado do capítulo Execução do Orçamento 2016.

De notar que a alteração do modelo de financiamento da Sociedade, através de comparticipações financeiras por parte dos Acionistas, e não de reposição de prejuízos (conforme se tem verificado até ao presente exercício), de acordo com o estipulado no Contrato-Programa celebrado entre os mesmos, além de não representar, um acréscimo significativo de transferências para a Sociedade por parte dos Acionistas, permitiria uma melhor concretização das metas estabelecidas, bem como uma adequada avaliação dos resultados obtidos, na medida em que permitiria a obtenção de resultados positivos.

Importa ressaltar que este relatório reflete, de modo apropriado e real, a situação económica e patrimonial da Sociedade, tendo sido elaborado no respeito pelos princípios de credibilidade, coerência, verificação, exatidão e compreensão que esta informação deve possuir.

2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo de 2016 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução das operações de Reabilitação Urbana iniciadas em exercícios anteriores, destacando-se, ao nível do investimento efetuado, e no valor total de 320.427,31€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que refere à execução e/ou conclusão das respetivas empreitadas de reabilitação. Na sequência desta intervenção há a realçar, adicionalmente, o lançamento de dois concursos para o arrendamento de frações reabilitadas resultantes. De facto, no final do presente exercício, foi promovido um concurso, sob a forma de sorteio, que visa o arrendamento de 39 frações¹⁷, das quais 28 são frações habitacionais e 11 são destinadas a espaços comerciais, estando o mesmo, na data de aprovação do presente relatório, em fase de análise da

¹⁷ Das 39 frações a arrendar apenas 4 correspondem a operações cujo processo de reabilitação já foi totalmente terminado, estando, inclusive, parte das frações resultantes já arrendadas. As restantes 35 frações são referentes a operações cujo investimento ainda não está finalizado, nomeadamente, operação E2, G e H.

M

elegibilidade das respetivas candidaturas¹⁸.

Não obstante aquele peso, realça-se que o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifra em cerca de 13,85M€¹⁹, conforme se pode verificar na Tabela 11: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, apresentada seguidamente.



Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento das frações reabilitadas²⁰, e de

¹⁸ De realçar que o número de candidaturas apresentadas ultrapassou o milhar e meio.

¹⁹ Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento já realizado com a criação dos dois empreendimentos pertencentes a este Quarteirão, sendo o restante valor, em aproximadamente 0,23M€, inerente a custos suportados com a aquisição das frações B e C da parcela 22 (frações por reabilitar) e alienadas no exercício de 2009, através de uma permuta.

²⁰ Para o total das frações pertencentes ao Quarteirão das Cardosas foi excluída a fração referente ao parque de estacionamento e ao espaço público (A), bem como as três frações inerentes às permutas realizadas com antigos proprietários e arrendatários (B, T e AS), sendo que, no que respeita às frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso, no Quarteirão Carlos Alberto, foram, igualmente, excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, tais como as duas frações já permutadas.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'RL'.

acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, atualmente, duas frações comerciais ainda por alienar pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas (C e AU), bem como três frações, todas destinadas a escritórios, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, e tendo em consideração que nos dois concursos lançados anteriormente, as mesmas ficaram sem interessados, a Sociedade tem ainda 4 frações por arrendar pertencentes às operações B, E1 e F do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, esperando-se, no entanto, que o concurso em curso possa concretizar tais contratos.

Tendo em consideração o facto de já ter sido ultrapassado o período correspondente ao direito de comercialização por parte do Parceiro Privado (1 ano após a emissão da licença de utilização) para ambas as frações do empreendimento do Quarteirão das Cardosas, realça-se que foram já nomeados os três peritos avaliadores para determinar o valor de mercado das mesmas e, assim, garantir a respetiva transmissão de propriedade para aquele, de acordo com o estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do correspondente Contrato de Reabilitação Urbana.

De facto, sendo já conhecida a avaliação de dois dos peritos, o nomeado pela Porto Vivo, SRU e o nomeado por ambos os peritos, prevê-se que o valor de mercado das mesmas seja, no mínimo, no total de 1.198.675,04€, correspondendo, assim, a uma contrapartida mínima para a Sociedade de 599.337,52€²¹.

Não obstante, realce-se que esse valor corresponde a um preço médio de cerca 2.419€/m², estando o mesmo abaixo do valor médio de comercialização das frações comerciais já alienadas e pertencentes a este Quarteirão, cujo preço atingiu os 3.127€/m². Por outro lado, é superior aos 2.160€/m² estipulado pelo Conselho de Administração como valor mínimo de comercialização das mesmas (conforme Ata n.º 440).

²¹ Montante superior ao valor de 850€/m² proposto pelo Parceiro Privado "...calculado com base na tabela prevista no ponto (ii) da alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º do Programa de Concurso", apresentada em anexo.

Handwritten signature in black ink.

Área de Intervenção	Ativo Corrente				Ativo Não Corrente				Resultado da Venda	Rendas Obtidas	Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (9) - (10) - (10)	Resultado da Venda	
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas (2)	Imparidade (3)	Custo das Frações Arrendadas (4)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)					Amortizações Imparizadas (9)
Quarteirão Carlos Alberto	4.579.892,55	4.320.062,52	-	-	259.830,03	271.187,46	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.853.870,69	12.862.076,22	397.056,32	-	994.734,15	-4.781.905,04	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.468,92	2.237.731,64	-	967.727,28	-	87.059,16	-	204.223,20	25.246,57	15.927,29	63.117,32	90.876,80	
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.463.843,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	
Morro da Sé	7.636.390,80	-	14.617,49	1.393.896,23	6.227.877,08	-	2.483,95	-	39.252,34	112.627,75	24.196,79	-	
Prédio: R. Mirraínia	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	-	7.236,45	-	18.630,19	-	
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	4.366,56	-	12.232,64	-	
Total	34.433.094,08	24.140.630,06	411.675,81	2.798.506,93	7.092.441,26	-4.420.038,64	2.483,95	204.223,20	76.120,92	126.555,04	188.175,94	90.876,80	

(unidade: euros)

Notas:

- (1): Investimento total realizado e afetado diretamente ao processo de reabilitação de cada área de intervenção (aquisição de parcelas, projetos, obras, coordenação e segurança de obra, entre outras).
- (2): Custo total suportado com a reabilitação das frações vendidas, de acordo com o critério aprovado pelo Conselho de Administração ou pelos Exmos. Acionistas da Sociedade.
- (3): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações ainda não alienadas, mas cujo processo de reabilitação/venda ainda está em curso.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de reabilitação.
- (5): Valor contabilizado na rubrica de "inventários", referente a frações/parcelas ainda em processo de reabilitação.
- (6): Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas.
- (7): Investimento realizado após o termo do processo de reabilitação, caracterizado como despesas com a manutenção e conservação das frações arrendadas.
- (8): Valor no Ativo das frações arrendadas alienadas.
- (9): Amortizações contabilizadas desde a entrada das frações/parcelas reabilitadas no processo de arrendamento.
- (10): Imparidades registadas à data de referência deste relatório e relativas às frações/parcelas arrendadas/em processo de arrendamento.
- (11): Valor contabilizado na rubrica de "Propriedades de Investimento", referente a frações arrendadas/em processo de arrendamento.
- (12): Rendas totais registadas com o processo de arrendamento das frações.
- (13) Diferença entre o valor da venda e o total do custo suportado com a reabilitação das frações vendidas, acrescido das amortizações efetuadas ao longo dos exercícios.

Tabela 11: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção

f
A
RL

2.1. Intervenção no Território

No presente subcapítulo expõem-se as operações realizadas ao longo do exercício de 2016 nas principais áreas de intervenção, contribuindo estas para o nível acumulado do investimento apresentado anteriormente. A tabela seguinte exhibe o resumo de tais operações:

Área de Intervenção	Vendas	Rendas ²²	Compras	Obras ²³	Outros Gastos ²⁴
Morro da Sé	-	17.771,71	-	293.234,07	3.854,35
Q. Cardosas	1.370.000,00	-	319.031,01	-	-4.447,54
Q. Corpo da Guarda	295.100,00	46.703,32	-	-	3.648,69
Q. D. João I	-	-	-	-	-5.412,04
Q. Carlos Alberto	100.000,00	-	-	62.500,00	-7.659,47
R. Miragaia	-	10.913,35	-	-	655,96
R. Comércio do Porto	-	7.826,48	-	-	500,80
Total	1.765.100,00	83.214,86	319.031,01	355.734,07	-8.859,25

(unidade: euros)

Tabela 12: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana

A acrescer a estas áreas de intervenção releva-se, ainda, neste período, a venda da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo pelo valor de 47.500€, correspondendo esta operação a um resultado económico positivo de 28.874,14€, na medida em que a mesma estava

²² No que respeita ao Morro da Sé, são apenas consideradas as rendas resultantes diretamente do processo de reabilitação das parcelas (inclui as penalizações devidas por não pagamento atempado das mesmas, de acordo com o respetivo contrato de arrendamento celebrado), excluindo-se, por isso, as rendas recebidas no âmbito do realojamento temporário das famílias.

²³ Inclui os gastos respeitantes a diferentes empreitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo, no âmbito dos diferentes contratos celebrados, bem como obras coercivas realizadas pelo Município do Porto.

²⁴ Inclui, entre outras, os encargos suportados no âmbito de assessoria jurídica prestada com os processos expropriativos, bem como os inerentes aos projetos de arquitetura, à coordenação e segurança de obra e à realização de sondagens arqueológicas, deduzidas, de faturações a Parceiros Privados, bem como de outros recebimentos imputáveis ao respetivo processo de reabilitação (reembolso de custas judiciais suportadas). Apesar de estarem igualmente consideradas, nesta síntese, os gastos inerentes a condomínio e seguros, os mesmos não contribuem para o valor dos prédios, sendo, por isso, considerados como custos de estrutura da Sociedade.

M

contabilizada no Ativo da Sociedade (desde a sua constituição, e através da entrada de capital efetuada pelo Município do Porto) pelo valor de 18.625,86€.

2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

2.1.1.1. Operação Sé

A intervenção de Reabilitação Urbana do Morro da Sé resulta de um conjunto de diversas operações que se subdividem em três domínios, nomeadamente, na recuperação do edificado (que visa melhorar as condições de habitabilidade da população residente e oferecer fogos de qualidade a novos residentes), na requalificação do espaço público (que pretende aumentar e melhorar a quantidade e qualidade dos pontos de convívio da comunidade) e na promoção de ações imateriais (que tem como objetivo a criação de um modelo de gestão urbana que seja um veículo de cooperação entre agentes públicos, instituições e comunidade empresarial e residencial). Esta intervenção concretiza-se, para a Sociedade, através do desenvolvimento de dois programas, nomeadamente, do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 e do Programa de Realojamento Definitivo, caracterizados especificamente nos pontos seguintes.

a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

A Porto Vivo, SRU além de intervir como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, é responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais, de acordo com o apresentado seguidamente. De notar, no entanto, que, na data de aprovação deste relatório, este Programa já se encontrava encerrado, física e financeiramente, estando apenas em curso o processo de validação e aprovação do relatório final, e conseqüentemente, a respetiva transferência da

RL

comparticipação final, referente à operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” por parte da Autoridade de Gestão.

i. Operações Materiais

No âmbito das intervenções materiais, a Sociedade detém um papel preponderante em três operações, na criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, tendo sido, neste caso, responsável pela aquisição dos imóveis necessários²⁵, bem como na execução da operação respeitante à “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, que, tendo em conta as vicissitudes das operações anteriores, teve apenas como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas dos edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo²⁶, promovendo a melhoria da sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética.

De notar que, apesar de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as decisões de financiamento das operações referentes à Residência de Estudantes e à Unidade de Alojamento Turístico, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstancia num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, é intenção da Porto Vivo, SRU prosseguir com a criação destes empreendimentos, tendo em conta o impacto que os mesmos apresentam na revitalização do Morro da Sé. Neste sentido, estão a ser encetados os procedimentos necessários para o lançamento dos respetivos concursos, conforme apresentado na página 128 e 129 do Relatório & Contas de 2015.

No que respeita ao investimento realizado durante o ano de 2016, a Sociedade contabilizou diferentes encargos associados a esta intervenção, apresentando-se nos pontos seguintes a

²⁵ Não obstante a Sociedade ter já adquirido a totalidade dos prédios destinados a estas operações, tendo em consideração a necessidade de relançamento dos respetivos processos de reabilitação, está ainda prevista a aquisição de um novo prédio ao Município do Porto (através da realização de uma permuta por um prédio já propriedade da Porto Vivo, SRU), com vista à inclusão do mesmo na operação da Residência de Estudantes (conforme apresentado na página 56 do “Plano de Atividades e Orçamento 2016”).

²⁶ Tendo em consideração a data de conclusão, para efeitos de comparticipação, desta operação (31 de julho de 2015), ficaram excluídas os respetivos trabalhos afetos às operações C, D e I.

M

caracterização dos mesmos:

○ **Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico**

No período em análise foi suportado um custo total de 11.346,31€ associado, indiretamente, à criação dos empreendimentos Residência de Estudantes e Unidade de Alojamento Turístico, tendo em conta que correspondem, essencialmente, a despesas com reparações, em parcelas vizinhas, de anomalias provocadas por infiltrações, no valor total de 10.230,87€.

○ **Valorização da Imagem e da Eficiência Energética**

Até final de 2016 a Sociedade realizou investimento relacionado com os trabalhos de eficiência energética num total de 7.725,26€, inerente à execução da empreitada de reabilitação da operação G pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo. De notar que apesar de estes montantes não serem comparticipados pelo QREN, tendo em consideração a finalização desta operação a 31 de julho de 2015, importa manter o registo autónomo deste tipo de despesas no sentido de acompanhar a execução destes trabalhos, quer para controlo interno, quer para efeitos de reporte de informação ao IHRU/BEI, na medida em que esta operação é financiada pelo Desembolso recebido, conforme apresentado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI.

Na tabela exposta seguidamente apresenta-se o nível de execução acumulado dos mesmos, no que respeita ao efetivamente realizado à data (cerca de 95%), bem como no que refere aos valores elegíveis, isto é, à despesa submetida para efeitos de comparticipação dos fundos comunitários, a qual corresponde um total de execução de aproximadamente 80% face ao valor aprovado.

O valor elegível executado (546.689,33€) traduzir-se-á, assim, numa comparticipação total para a Sociedade de cerca 437.000€²⁷, sendo que a transferência da diferença comparativamente ao já recebido está dependente da aprovação por parte da Autoridade de

²⁷ Tendo em consideração que estes trabalhos foram imputados ao valor dos prédios à medida que foram sendo realizados, sendo, por isso, considerados como investimento, as respetivas comparticipações contribuem negativamente para o mesmo, não tendo, deste modo, impacto direto no nível do resultado apurado.

FR
RL

Gestão do relatório final apresentado.

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 31.12.2016	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Participação Recebida
A	47.842,43	32.907,91	21.358,79	17.087,03
B	32.578,84	32.578,84	32.578,84	26.063,07
E1	117.277,62	114.232,23	114.232,23	91.385,78
E2	87.466,27	75.881,15	75.881,15	60.760,12
F	45.031,30	44.772,83	44.772,83	35.818,26
G	184.672,20	184.334,66	114.211,15	80.033,02
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	104.389,04
Total	683.338,41	652.454,37	546.689,33	415.536,32

(unidade: euros)

Tabela 13: Síntese da Execução da Operação "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética", candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2

ii. Operações Imateriais

Além daquelas operações, a Sociedade é responsável, igualmente, pela execução de seis operações imateriais, que visam o apoio a proprietários (no âmbito do processo de reabilitação do edificado), a iniciativas económicas das populações locais, ao desenvolvimento social e cultural, bem como à dinamização e promoção do programa, intervenção esta que foi iniciada no exercício de 2009 e que foi formalmente terminada no presente exercício, tendo em consideração a aprovação dos relatórios finais e o recebimento da totalidade das respetivas participações comunitárias.

De notar que, contrariamente ao previsto inicialmente, a Sociedade recebeu uma participação total de cerca 82%, contribuindo, deste modo, para o acréscimo das receitas obtidas face ao orçamentado, conforme exposto na tabela seguinte:

M

Operação	Valor Elegível	Valor da Participação Acordada (80%)	Valor da Participação Recebida
Gabinete de Apoio aos Proprietários	182.594,60	146.075,69	146.075,69
GAU: Instalação e Operacionalização	99.591,82	79.673,46	84.562,53
GAU: Oficinas de História e Autoestima	5.000,00	4.000,00	4.250,00
GAU: Documentário	11.040,00	8.832,00	8.832,00
Estrutura de Apoio Técnico	89.954,43	71.963,54	76.109,04
Plano de Comunicação	98.916,26	79.133,01	80.565,83
Total	487.097,11	389.677,68	400.395,08

(unidade: euros)

Tabela 14: Ponto de Situação Financeira das Operações Imateriais do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1

b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

Ainda relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, durante o ano de 2016 foi contabilizado um investimento no valor total de 320.427,31€ com o desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo, destacando-se os encargos inerentes à execução das empreitadas de reabilitação, no montante de 260.290,76€.

Neste âmbito, a tabela seguinte apresenta o grau de execução de diversos contratos celebrados, ainda não executados totalmente e/ou com impacto no investimento realizado no presente período, e relacionados com este Programa, nomeadamente, no que respeita às sondagens arqueológicas, aos serviços de arquitetura e engenharia, à coordenação e segurança de obra e às empreitadas de reabilitação. Conforme se pode verificar, com exceção dos associados às operações A, C e D, os restantes contratos encontram-se em fase de finalização.

AP
RL

Objeto	Entidade	Valor do Contrato	Valor Faturado	Custo Suportado	Taxa de Execução
		(e/ IVA)	(s/ IVA)	(c/ IVA)	
Sondagens Arqueológicas, Acompanhamento Arqueológico de Obra, Registo Tipológico do Edificado	Dryas – Arqueologia, Lda. (Operações A, C, E1, E2, F)	25.834,17	23.911,28	29.410,87	92,56%
	Empatia, Arqueologia, Lda. (Operação D e G)	25.525,00	18.953,51	23.312,82	74,25%
	Novarqueologia – Arqueologia, Informática e Serviços, Lda. (Operação H)	7.980,00	6.612,38	8.133,23	82,86%
Coordenação de Projetos e de Segurança em Projeto; Elaboração de Projetos de Especialidade e do Plano de Segurança e Saúde; Certificação de Projetos e Instalações	Struconcept, Lda. – Consultores de Engenharia (Operações A, E2, H)	59.282,50	58.028,52	71.375,08	97,88%
	Strain – Consultores de Engenharia, Lda. (Operações C, F)	30.750,00	29.275,00	36.008,25	95,20%
	Sopsec – Sociedade de Prestação de Serviços de Engenharia, S.A. (Operação D)	36.950,00	29.560,00	36.358,80	80,00%
	Virgínio Moutinho – Arquitecto, Unipessoal, Lda. (Operação E1)	40.158,96	40.158,96	49.395,52	100,00%
	JCT – Consultores de Engenharia, Lda. (Operação G)	48.697,50	44.017,50	54.141,53	90,39%
Coordenação e Segurança de Obra de Reabilitação	J. Braga Barbosa Contrato Dezembro 2014 - Maio 2015	22.950,00	22.950,00	28.228,50	100,00%
	Contrato Junho 2015 - Dezembro 2016 (Todas as operações)	8.925,00	8.925,00	10.977,75	100,00%
Empreitada de Reabilitação	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. Trabalhos a Mais: 67.056,32€ (Operação A)	351.181,84	229.988,75	243.788,07	65,49%
	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. Trabalhos a Mais: 28.799,40€ (Operação C)	428.799,41	169.301,98	179.460,10	39,48%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. Trabalhos a Mais: 2.100,00€ (Operação E2)	452.600,01	422.341,97	447.682,49	93,31%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. (Operação G)	747.854,88	738.709,13	783.031,68	98,78%
	Nortejuvil - Sociedade de Construções, Lda. Trabalhos a Mais: 29.808,05€ (Operação H)	709.808,06	708.405,71	750.910,05	99,80%
Total		2.997.297,33	2.551.139,69	2.752.214,74	85,11%

Tabela 15: Execução de Contratos Celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

M

De relevar que, no final de 2016, e das 15 frações disponíveis e resultantes do processo de reabilitação das operações B, E1 e F, a Sociedade tinha já celebrado onze contratos de arrendamento, distribuídos de acordo com o apresentado seguidamente, sendo que duas das mesmas são referentes a espaços comerciais. Este processo permitiu a obtenção de um rendimento total de 17.771,71€, conforme já apresentado na Tabela 12: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana.

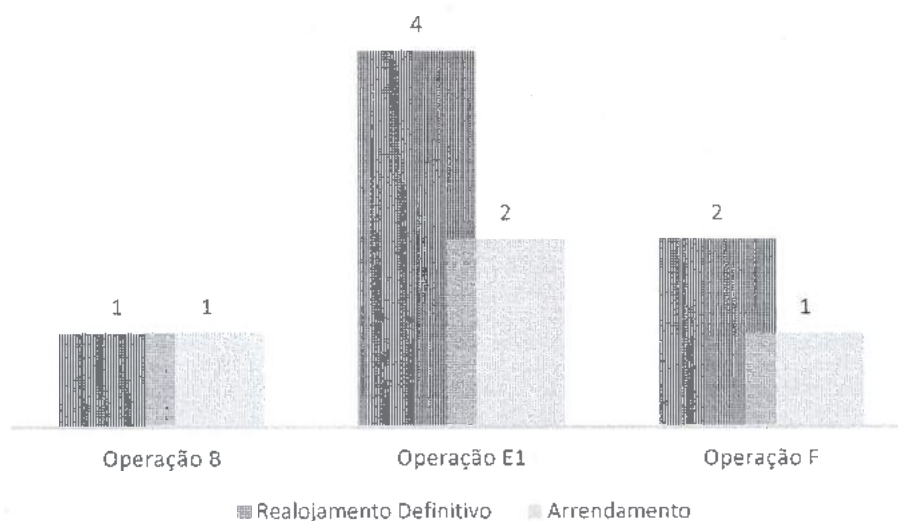


Gráfico 5: Natureza dos Contratos de Arrendamento celebrados no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

2.1.1.2. Operação Mouzinho / Flores

a) Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho / Flores_CH.2

Todas as operações imateriais pertencentes ao Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, da responsabilidade da Porto Vivo, SRU, e discriminadas na tabela seguinte, encontram-se totalmente executadas desde o exercício de 2014, tendo a Sociedade recebido no presente período as últimas participações devidas, tendo em consideração a aprovação dos respetivos relatórios finais. Tal como verificado no Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, a Sociedade recebeu

f
A9
RL

uma bonificação adicional da taxa de comparticipação referente a duas das operações, sendo a mesma superior a 80%, de acordo com o apresentado na tabela seguinte:

Operação	Valor Elegível	Valor da Comparticipação Acordada (80%)	Valor da Comparticipação Recebida
Estudo para a Melhoria da Mobilidade na Zona Histórica do Porto	27.000,00	21.600,00	22.950,00
Instalação e Operacionalização da Gestão da Área Urbana	57.873,84	46.299,08	46.299,08
GAU – Estrutura de Apoio Técnico	60.063,29	48.050,63	48.050,63
Plano de Comunicação	93.989,47	75.191,58	75.850,41
Total	238.926,60	191.141,29	187.381,71

(unidade: euros)

Tabela 16: Ponto de Situação Financeira do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2

b) Quarteirão Corpo da Guarda

Conforme se pode verificar no ponto 2. Processo de Reabilitação Urbana, das dez frações resultantes do processo de reabilitação deste quarteirão, seis foram vendidas (tendo a Sociedade registado com esta operação um resultado positivo total de 87.099,16€²⁸), estando as restantes quatro frações arrendadas²⁹. No final de 2016 estas frações estão valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante de 722.331,22€, tendo representado neste exercício um encargo de 3.648,69€ referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros. Não obstante, foi registado neste ano um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 46.703,32€.

Destaca-se, adicionalmente, que a Sociedade pretende alienar as frações atualmente

²⁸ Corresponde à soma entre o resultado obtido com a venda de frações que entraram diretamente no processo de comercialização, e negativo em 3.777,64€, com o resultado obtido com a venda da fração que se encontrava arrendada, positivo em 90.876,80€.

²⁹ O contrato de arrendamento de uma das frações termina a 31 de março de 2019, sendo que o das restantes três termina a 31 de maio de 2020.

M

arrendadas, tendo de facto, já sido aprovado pelo Conselho de Administração, a 8 de fevereiro de 2017, o anúncio de venda das mesmas.

2.1.1.3. Operação Clérigos

a) Quarteirão das Cardosas

No ano de 2016 a Sociedade procedeu à transmissão de propriedade da fração B do empreendimento do Quarteirão das Cardosas para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42, pelo valor de 1,37M€, conforme acordado com o mesmo em sede de expropriação dessas parcelas. Esta operação permitiu a obtenção de um resultado positivo de 119.603,54€³⁰, tendo em consideração que, para efeitos do apuramento das respetivas imparidades no final do exercício de 2015, se estimou um custo superior a suportar com o processo de reabilitação da mesma.

Destaca-se, adicionalmente, que para efeitos de cálculo de imparidades, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017, foi considerado o parecer jurídico no que respeita ao total de custos estimados a suportar pela Sociedade com este processo de reabilitação, cujo valor atualmente estimado alcança os 13.625.000€. De realçar ainda que, não obstante existirem processos indemnizatórios a antigos proprietários a decorrer em sede judicial³¹, mesmo perante um desfecho negativo para a Sociedade, e tendo em conta aquele parecer, as referidas indemnizações são da responsabilidade do Parceiro Privado, não tendo essa operação qualquer impacto económico para a Sociedade.

Por outro lado, e dado que o direito de comercialização das frações C e AU por parte do Parceiro Privado já foi ultrapassado (1 ano após a emissão das respetivas licenças de

³⁰ Corresponde ao seguinte cálculo: Custos Totais Previstos – Custos Totais Efetivos = 2.090.607,79€ - 1.971.004,25€.

³¹ Os proprietários das parcelas 36 e 37 do Quarteirão das Cardosas exigem indemnizações associadas a alegados prejuízos provocados nos seus prédios no decurso da realização das obras, no valor aproximado de 147.300€.

f
A
RL

utilização), tendo, de facto, já sido nomeados os três peritos avaliadores³² que determinarão o valor de mercado das mesmas, foi igualmente deliberado naquela data, e para efeitos de estimação das receitas totais a obter, o valor da avaliação apresentado pelo perito “independente” (perito nomeado por ambos os peritos), cujo total ascendeu a 1.198.675,04€. Esta avaliação corresponde, assim, a uma contrapartida a receber pela Sociedade de 599.337,52€, sendo este valor superior aos 850€/m² estipulado como contrapartida a receber pela Porto Vivo, SRU apresentada pelo Parceiro Privado aquando da proposta para celebração do Contrato de Reabilitação Urbana, bem como superior aos 2.160€/m² estipulado pelo Conselho de Administração como valor mínimo de venda³³.

Tal atualização, quer no valor total do investimento a efetuar, quer no valor total das receitas a obter, implicou a correção das imparidades registadas até 2015 para as frações ainda a alienar, estimando-se, assim, no final de 2016, que o resultado global associado a este processo de reabilitação seja negativo em 4.613.780,98€, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Frações	Custo Total	Valor de Venda ^{b)}	Resultado					Final
			2012	2013	2014	2015	2016	
Vendas em 2012	-	100.000,00	100.000,00	-	-	-	-	100.000,00
Vendas em 2013	3.332.788,40	2.402.610,00	-1.188.493,67	258.315,27	-	-	-	-930.178,40
Vendas em 2014	5.089.016,88	3.001.084,00	-2.698.563,57	289.337,97	321.292,72	-	-	-2.087.932,88
Vendas em 2015	2.235.794,63	1.538.187,50	-1.034.876,96	-25.945,05	236.944,93	126.269,95	-	-697.607,13
Vendas em 2016	1.971.004,25	1.370.000,00	-368.731,69	-28.378,85	-63.902,48	-259.594,77	119.603,54	-601.004,25
A Vender ^{a)}	996.395,84	599.337,52	-319.327,36	-25.947,84	-26.458,46	-130.612,24	105.287,58	-397.058,32
Total	13.625.000,00	9.011.219,02	-5.509.993,25	467.381,50	467.876,71	-263.937,06	224.891,12	-4.613.780,98

^{a)} Custo, Valor de Venda e Resultado Estimado

^{b)} O valor de venda corresponde à soma das contrapartidas a receber ou recebidas pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, uma parte em numerário (100.000€) e uma parte em espécie (3 frações a entregar/entregues a proprietários e arrendatários, em cumprimento dos acordos celebrados), acrescidas ainda de 50% do valor de comercialização das frações reabilitadas.

Tabela 17: Resultado Estimado do Processo de Reabilitação dos Empreendimentos pertencentes ao Quarteirão das Cardosas

Não obstante não representar qualquer impacto ao nível económico, mas tendo forte peso ao nível das despesas suportadas neste ano (21%), realça-se que a Sociedade teve que proceder ao pagamento do valor de 670.428,61€ ao antigo proprietário e arrendatário da

³² Foi nomeado um perito pela Porto Vivo, SRU, outro pelo Parceiro Privado e um terceiro por ambos os peritos.

³³ Conforme Ata n.º 440 de 4 de outubro de 2011.



parcela 20, no âmbito da indemnização decretada pelo Tribunal competente.

2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

2.1.2.1. AIP Aliados

a) Quarteirão D. João I

No período de referência deste relatório, e no que respeita ao processo de reabilitação do Quarteirão D. João I, a Sociedade suportou despesas no valor total de 12.168,98€, sendo que até final de 2016 aproximadamente 75% desse total tinha sido já reembolsado pelos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portofolio Imobiliário”, de acordo com o estipulado na escritura de transmissão de propriedade das parcelas adquiridas ao longo dos anos, tendo o restante sido transferido para a Sociedade em fevereiro de 2017.

2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

a) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o ano de 2016, a alienação de uma fração (escritório) pertencente ao empreendimento Pátio Luso, pelo valor de 100.000€³⁴, tendo a Sociedade

³⁴ Não obstante se verificar um decréscimo de cerca 33% face ao valor de venda inicial estipulado, a contrapartida da Porto Vivo, SRU manteve-se, garantindo-se, assim, a respetiva margem e diminuindo apenas a devida ao Parceiro Privado.

obtido com esta operação um resultado positivo de 18.662,28€, bem como o recebimento do valor de 4.750€ do Parceiro Privado³⁵ “Elevation – Engenharia, S.A.” e “Elevation – Assets, S.A.” no âmbito da revogação por mútuo acordo do aditamento ao respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, por força de, até à presente data, ainda não ter sido “...*possível acordar os termos e condições da execução das obras de reabilitação da... parcela 6 e bem assim de outros trabalhos...*”. De notar que esta contrapartida diz respeito ao encargo previsto com as obras a realizar nas fachadas de tardo das parcelas 5 e 27, bem como com a finalização de trabalhos em duas instalações sanitárias no empreendimento Pátio Luso.

Apesar de tal revogação, importa referir que a Sociedade ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo Parceiro Privado nas diferentes parcelas pertencentes a esse empreendimento, faltando, desta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas.

De modo resumido, a Sociedade apresenta uma taxa de comercialização das frações resultantes deste processo de reabilitação³⁶ de cerca 88%, tendo obtido um resultado positivo acumulado de aproximadamente 271.200€.

|| 2.2. Desembolso do IHRU/BEI

2.2.1. Operação Sé

Reconhecido como um instrumento financeiro fundamental na execução das operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, a operação financeira relativa

³⁵ O Contrato de Reabilitação Urbana foi celebrado com um consórcio constituído pelas empresas “Edifer – Construções Pires Coelho & Fernandes, S.A., “Edifer Reabilitação” e “Edifer Imobiliária, S.A.”.

³⁶ Para o total de vinte e cinco frações consideradas, foram excluídas as quatro frações a permutar referentes à parcela 6, bem como duas frações já permutadas com antigos proprietários e arrendatários.

f
A
RL

M

ao desembolso do empréstimo IHRU/BEI, no valor de 10,8M€³⁷, apresentava, no final de 2016, as características enunciadas seguidamente:

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Suportados	O pagamento de juros é efetuado trimestralmente, sendo a taxa de juro contratada correspondente à taxa Euribor a 3 meses, acrescida das margens do IHRU e do BEI (0,200% e 0,535%, respetivamente).	843.752,10
Hipotecas³⁸	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Vela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Banharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.	1.445.735,04
Utilização Total	O montante financiado foi utilizado no âmbito da execução de operações materiais do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, designadamente, Residência de Estudantes, Unidade de Alojamento Turístico, Realojamentos Temporários e Programa de Realojamento Definitivo. Neste total está considerado, no entanto, o valor do Imposto de Selo pago pela constituição da hipoteca mencionada anteriormente (317.250€), bem com os encargos financeiros líquidos.	8.298.182,14
Recuperação do Investimento	O acionamento da garantia bancária prestada pelo Parceiro Privado referente à criação e exploração da Unidade de Alojamento Turístico, a sanção contratual aplicada a um empreiteiro por atraso na execução das respetivas obras, bem como as rendas recebidas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	414.874,26
Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial	A Porto Vivo, SRU dispõe de uma conta bancária para proceder ao recebimento das rendas através do sistema de débitos diretos, de acordo com o autorizado pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	7.913,27
Saldo dos Depósitos à Ordem - IGCP³⁹	Tendo em consideração a integração da Sociedade no Setor Institucional das Administrações Públicas, foi transferida a maior parte das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP.	2.908.778,85
Juros Totais Obtidos – Banca Comercial⁴⁰	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.098.488,11

³⁷ O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = “Utilização Total: 8.298.182,14€” – “Recuperação do Investimento: 414.874,26€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 7.913,27€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – IGCP: 2.908.778,85€”.

³⁸ Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

³⁹ Não obstante no final do ano de 2016 o valor de 2.908.778,85€ estar disponível em depósitos à ordem, no início do ano de 2017 a Sociedade procedeu à aplicação em CEDIC's do valor total de 2,5M€, garantindo, no entanto, saldo disponível à ordem para pagamentos dos compromissos de curto prazo assumidos.

⁴⁰ Os juros obtidos em 2015, no valor de 56.493,81€, não foram contabilizados como proveitos, mas sim como uma dívida ao Estado, tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que o respetivo valor foi recebido pela constituição de depósitos a prazo em 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), ano em que a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não informada de qual o respetivo entendimento destas entidades.

FP
RL

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
Juros Totais Obtidos - IGCP	A aplicação, no ano de 2016, do montante não utilizado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo), possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.458,33

Tabela 18: Características do Desembolso do IHRU/BEI

Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor⁴¹ aplicável ao longo dos períodos de referência tem verificado uma diminuição, vigorando, atualmente, um valor negativo, sendo este o fator explicativo para o decréscimo, face ao exercício de 2015, dos gastos financeiros suportados com este financiamento (conforme apresentado no ponto 4.3 Resultado antes de Impostos). De facto, o valor negativo verificado nesta taxa implica que os juros a pagar incluam apenas o *spread* associado, ainda que, por esse motivo, este seja inferior ao contratualizado.

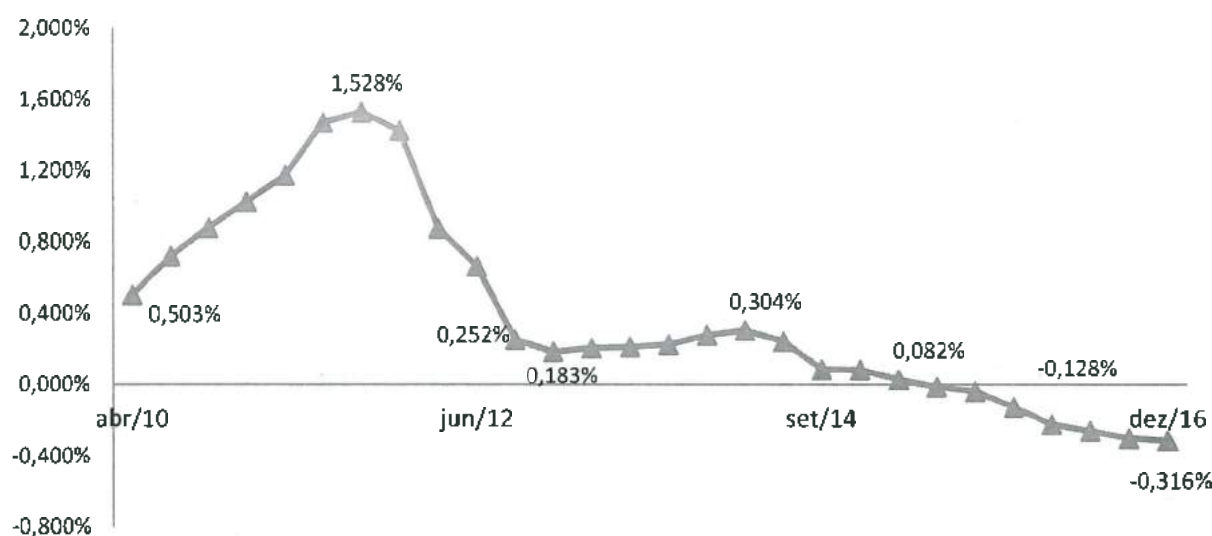


Gráfico 6: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

De notar, ainda, que a aplicação, ao longo dos diferentes exercícios, em depósitos a prazo dos montantes do desembolso não utilizados permitiu que os rendimentos financeiros obtidos fossem pouco inferiores ao total daqueles encargos, mesmo quando considerados os

⁴¹ No 1º período de referência, entre 23 de abril e 15 de junho de 2010, foi considerada a taxa Euribor a 2 meses. Nos restantes períodos foi considerada a taxa Euribor a 3 meses (de acordo com o contratualizado).

W

rendimentos líquidos (dada uma taxa de retenção de 25%, estes totalizam o montante aproximado de 825.000€). Releva-se, no entanto, que a partir do presente ano, e não estando prevista a obtenção de rendimentos financeiros significativos⁴², o valor dos juros a pagar terá que ser garantido através das rendas a cobrar.

De facto, a acrescer às rendas atualmente recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento já celebrados, e no valor estimado anual de 26.756,04€, e prevendo-se uma taxa de ocupação das 39 frações em concurso para arrendamento de 100%⁴³, mas com início dos respetivos arrendamentos apenas em julho de 2017, a Sociedade poderá obter, ainda, rendas no valor estimado total de 64.320,54€, sendo tais montantes suficientes para colmatar os juros totais previstos a pagar nesse ano, no total de 53.005,80€⁴⁴.

⁴² Tendo em consideração a aplicação em CEDiC's efetuada no início de 2017, estima-se que os mesmos sejam responsáveis por um rendimento financeiro líquido nesse ano de 3.691,08€.

⁴³ Não obstante a Sociedade ter previsto, em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2017, uma taxa de ocupação das frações reabilitadas pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo de apenas 20%, conforme exposto nas respetivas páginas 67 e 68, o número de candidaturas apresentadas ao sorteio a decorrer ultrapassou o milhar e meio, estando em curso o processo de análise da respetiva elegibilidade. Ora, mesmo considerando uma taxa de elegibilidade equivalente à obtida no sorteio efetuado em julho de 2016 (59%), o número de admitidos a sorteio muito provavelmente será suficiente para permitir o arrendamento do total das frações.

⁴⁴ Tendo em consideração o valor negativo apresentado pela taxa Euribor a 3 meses, cuja tendência, no último mês, foi de manutenção, conforme pode ser consultado em <http://pt.euribor-rates.eu/euribor-taxa-3-meses.asp>, foi considerado, para cálculo do valor apresentado, a média da taxa de juro aplicável ao Desembolso IHRU/BEI no ano de 2016.

RL

2.3. Outros Projetos Estratégicos para a Revitalização da Baixa do Porto

2.3.1. Gestão da Área Urbana

2.3.1.1. Operação “1ª Avenida – Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto”

Com a celebração do Contrato de Financiamento em abril de 2011, a Sociedade deu início à execução financeira da operação “1ª Avenida – Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto” em setembro do mesmo ano, tendo-se verificado a respetiva conclusão física e financeira em 2014. Assim, na sequência do pedido de pagamento final apresentado, da submissão do respetivo relatório final, bem como da auditoria realizada em 2015, esta operação foi definitivamente encerrada neste período, tendo sido recebida a comparticipação final devida.

De facto, como se pode verificar na tabela seguinte, no que respeita ao nível da intervenção da Sociedade, foram apresentadas despesas elegíveis no montante de 159.695,64€, e recebida uma comparticipação no total de 111.786,97€. Adicionalmente, e como entidade parceira na execução desta operação, a empresa CMPL - Porto Lazer – Empresa de Desporto e Lazer do Município do Porto, E.M., efetuou um investimento elegível de 644.041,24€ referentes à componente “Honorários, planeamento/conceção”, tendo a Porto Vivo, SRU, enquanto Entidade Beneficiária, recebido a respetiva comparticipação, 450.828,86€, tendo o mesmo sido transferido para esta entidade, conforme protocolado.

Componente	Valor Elegível Aprovado (23-12-2013)	Valor Elegível Apresentado	Valor da Comparticipação Recebida
Honorários, planeamento / conceção	750.993,25	729.506,88	510.654,83
Porto Vivo, SRU	85.852,38	85.465,64	59.825,97
Porto Lazer, E.M.	665.140,87	644.041,24	450.828,86
Publicidade	116.200,00	74.230,00	51.961,00
Porto Vivo, SRU	116.200,00	74.230,00	51.961,00
Total	867.193,25	803.736,88	562.615,83

(unidade: euros)

Tabela 19: Características dos Pedidos de Pagamento apresentados ao POVT

M

3. Situação Patrimonial

3.1. Ativo não Corrente

Apresentando um decréscimo de aproximadamente 317.900€ comparativamente ao saldo registado no final de 2015, justificado, principalmente, pela alienação da fração Y do empreendimento pertencente ao Quarteirão Corpo da Guarda, cujo valor no Ativo não Corrente da Sociedade se cifrava em 204.223,20€, esta rubrica contabilizou, no final deste exercício, um valor total de 3.070.319,15€, de acordo com o discriminado na tabela seguinte:

Rubrica	2015	2016
Ativos Fixos Tangíveis	27.225,74	19.219,92
Equipamento Básico	23.456,48	17.009,34
Equipamento Administrativo	3.557,13	2.114,15
Outros Ativos Fixos Tangíveis	212,13	96,43
Propriedades de Investimento	3.355.445,89	3.048.445,26
Fração A - Rua das Flores	668.242,88	656.553,54
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	248.529,54	244.749,56
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	936.808,26	722.331,22
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	183.081,31	180.310,85
Operação B - Morro Sé	423.162,19	362.500,00
Operação E1 - Morro Sé	650.555,50	640.661,12
Operação F - Morro Sé	245.066,21	241.338,97
Ativos Intangíveis	5.549,20	2.653,97
Total	3.388.220,83	3.070.319,15

(unidade: euros)

Tabela 20: Ativo Não Corrente

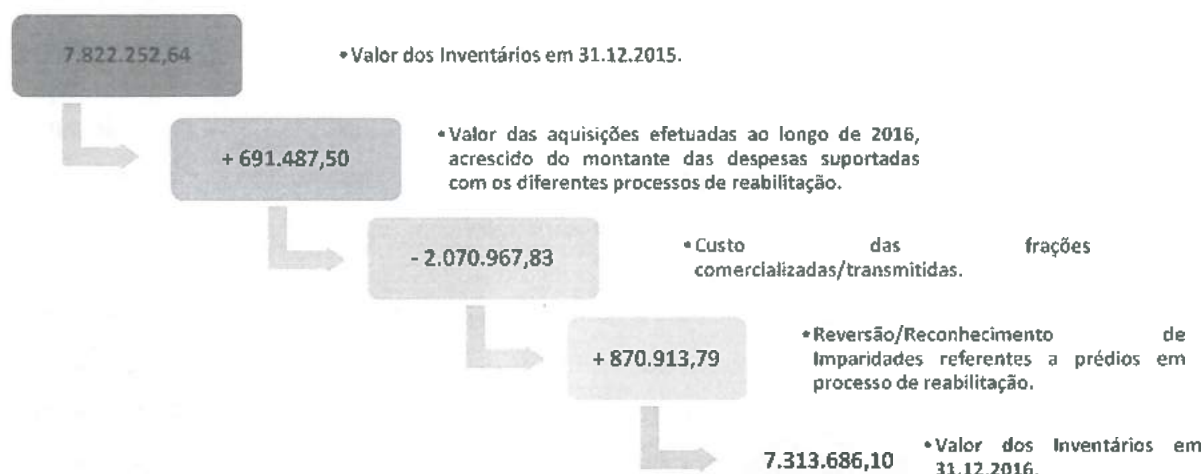
3.2. Ativo Corrente

3.2.1. Inventários

No final de 2016 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 7.313.686,10€, verificando-se um decréscimo

FL
RL

de cerca 508.600€ face ao montante registado no período de 2015 (7.822.252,64€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, com principal destaque para a fração B pertencente ao Quarteirão das Cardosas, não obstante o registo/correção de imparidades referentes a diversos prédios da Sociedade, conforme apresentado no ponto 4.1.4 Imparidades de Inventários.



(unidade: euros)

Figura 17: Variação dos Inventários, 2015 - 2016

3.2.2. Clientes

Com um saldo final de 36.975,96€, a conta de Clientes traduz os valores em dívida a receber pela Porto Vivo, SRU, com destaque para o montante total de 30.750€ a pagar pela Caixa Geral de Depósitos, no âmbito do protocolo celebrado e referente a participações para campanhas publicitárias e para o serviço prestado pela Loja de Reabilitação Urbana.

A este montante, e não obstante o mesmo já ter sido recebido em fevereiro de 2017, acresce ainda a quantia de 2.932,12€ devida pelos Parceiros Privados do processo de reabilitação urbana do Quarteirão D. João I, "Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund" e "Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF

Portofolio Imobiliário”, e referente a despesas suportadas pela Porto Vivo, SRU com os processos expropriativos judiciais em curso.

3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 64.252,94€⁴⁵, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta, bem como, e contrariamente ao comum, retenções na fonte de IRS.

Conforme apresentado no ponto 4.1.9 Gastos com o Pessoal do Relatório & Contas de 2015 (páginas 164 a 166), releva-se que o valor de 3.908,85€ a receber da Autoridade Tributária e Aduaneira é referente a retenções na fonte de IRS efetuadas no ano de 2014 (dadas as valorizações remuneratórias recebidas por trabalhadores da Sociedade durante o período de setembro de 2014 a março de 2015), tendo em consideração a regularização dos respetivos processamentos salariais e o conseqüente pedido de devolução dos encargos fiscais⁴⁶ àquela entidade, por força do deliberado em Conselho de Administração de 16 de dezembro de 2015 (Ata n.º 998) e da reposição, no que respeita à sua componente líquida, pelo Exmo. Senhor Presidente Executivo.

Não obstante o período temporal decorrido, a Autoridade Tributária e Aduaneira encontra-se a analisar a respetiva Reclamação Graciosa apresentada, prevendo-se que ao longo de 2017 esta situação esteja resolvida.

⁴⁵ Valor deduzido do montante devido a título de tributações autónomas.

⁴⁶ O respetivo pedido de reembolso referente ao exercício de 2014 foi efetuado através de Reclamação Graciosa, sendo que, no que refere às retenções do ano de 2015, a respetiva regularização foi efetuada em janeiro de 2016, através da dedução às retenções efetuadas no mês de dezembro de 2015.

f
JP
RL

3.2.4. Acionistas

Tendo em consideração o deliberado na Assembleia Geral de Acionistas da Sociedade realizada a 27 de setembro de 2016, e no que respeita à reposição dos prejuízos contabilizados no exercício de 2015, o saldo de 170.918,29€⁴⁷ registado nesta rubrica reflete o valor a transferir pelo Acionista IHRU e referente à reposição do resultado operacional, de acordo com a sua participação no capital social da Porto Vivo, SRU. Sendo este Acionista responsável pela reposição do valor total de 943.416,49€⁴⁸, o mesmo procedeu à transferência para esta Sociedade de apenas 772.497,97€, estimando-se que até final do primeiro semestre de 2017 seja efetuada a transferência do restante montante.

3.2.5. Outros Créditos a Receber e Diferimentos

O total apurado nas rubricas de Outros Créditos a Receber e Diferimentos, 157.785,81€, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 59.467,92€ relativos às isenções de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) já reconhecidas, mas cujo reembolso ainda não foi efetuado pela Autoridade Tributária⁴⁹;
- 21.815,59€ respeitantes a participações a receber dos fundos comunitários no âmbito da execução da operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética” (incluída no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé);
- 32.760,00€ referentes a comissões de gestão (e respetivo imposto de selo) cobradas,

⁴⁷ Tendo em consideração que, em 2014, aquando da reposição de prejuízos referentes aos exercícios de 2012 e 2013, o Acionista IHRU efetuou uma transferência superior em 0,23€, tal diferença encontra-se contabilizada neste saldo.

⁴⁸ Corresponde a 60% do resultado operacional de 2015 apurado, 1.572.360,81€.

⁴⁹ Dado o hiato temporal decorrido desde a data do respetivo deferimento, está a ser preparado, atualmente, o pedido de esclarecimentos junto da Autoridade Tributária.

M

no final de 2016, pelo Millennium BCP, no âmbito dos contratos de financiamento contratualizados, mas respeitantes ao ano de 2017;

- 23.339,45€ correspondentes a seguros pagos em 2016, nomeadamente, saúde, acidentes de trabalho, responsabilidade civil e muti-riscos e automóvel, mas que visam o ano de 2017.

3.2.6. Caixa e Depósitos Bancários

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 5.267.543,21€, contribuem as seguintes disponibilidades financeiras, de acordo com a sua natureza. Verifica-se, assim, que a Sociedade apresenta verbas por utilizar associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.916.692,12€ (de acordo com o explicado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), bem como fundos próprios⁵⁰ no valor global de 2.350.851,09€.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
Reabilitação Urbana	42.928,86	2.908.778,85	2.951.707,71
Fundos Próprios	35.015,59	-	35.015,59
Desembolso IHRU/BEI	7.913,27	2.908.778,85	2.916.692,12
Gestão Corrente	3.703,60	2.312.131,90	2.315.835,50
Fundos Próprios/Alheios	3.703,60	2.312.131,90	2.315.835,50
Total	46.632,46	5.220.910,75	5.267.543,21

(unidade: euros)

Tabela 21: Disponibilidades Financeiras

De facto, e face ao registado no final de 2015, a Sociedade assiste a um acréscimo de cerca 290.000€ das disponibilidades financeiras⁵¹, tendo em consideração o facto de as despesas pagas em 2016 terem sido inferiores às receitas cobradas, conforme exposto no ponto 3.c

⁵⁰ De realçar que, conforme apresentado na Figura 20: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais no ponto c. Resultado Orçamental, a Sociedade detém fundos de outras entidades no valor 3.363,56€.

⁵¹ O total da rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizou, no final de 2015, um saldo de 4.977.885,32€.

f JP
RL

Resultado Orçamental do capítulo Execução do Orçamento 2016. Neste sentido, e após o encerramento, ao nível orçamental, do presente exercício, bem como da autorização da respetiva transição de saldos para o ano de 2017 pela Direção Geral do Orçamento, será analisada pelo Conselho de Administração, a possibilidade de se proceder à amortização do financiamento bancário pelo montante de 286.000€ (290.000€ deduzido de fundos alheios na posse da Sociedade), tendo em consideração, no entanto, que, em 2016, ficaram compromissos por pagar com recurso a fundos próprios no valor total aproximado de 27.600€. Esta amortização terá que ser antecedida, no entanto, da respetiva autorização por parte do Ministério do Ambiente e do Ministério das Finanças.

Realça-se que, não obstante a transferência da quase totalidade das disponibilidades financeiras para a Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., tendo em consideração a aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, a Sociedade mantém, atualmente, contas na Banca Comercial, nomeadamente no Millennium BCP, na medida em que necessita de saldo suficiente para fazer face ao pagamento de juros e de comissões bancárias associadas às linhas de financiamento atuais⁵², bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP), sendo tal movimentação de fundos autorizada por aquela entidade de acordo com o artigo 86.º da Lei do Orçamento de Estado para 2016 (Lei n.º 7-A/2016).

Ainda, e não obstante no final de 2016 todas as disponibilidades financeiras encontrarem-se em depósitos à ordem, no início de 2017, e no sentido de obter alguma rentabilidade com as verbas não utilizadas ou a não utilizar no curto prazo, a Sociedade procedeu à aplicação do valor total de 4,16M€⁵³ em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo), que se

⁵² Na presente data, e conforme exposto na página 53 do Plano de Atividades e Orçamento para 2016 (aprovado em Conselho de Administração em 23 de dezembro de 2015), a Sociedade mantém duas linhas de financiamento bancário autorizadas, uma destinada ao funcionamento corrente da Sociedade, sob a forma de saldo a descoberto autorizado, e no valor máximo de 2,4M€, e outra destinada à execução dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé), no valor máximo autorizado de 3,9M€. A decisão de manter tais linhas advém do facto de até "...à efetivação da transferências das respetivas participações financeiras à Porto Vivo, SRU...", pelos Acionistas, "... poderá existir necessidade de recorrer a financiamento bancário para fazer face às despesas correntes, bem como a eventuais investimentos."

⁵³ Deste total, 2,5M€ correspondem a aplicações efetuadas com verbas não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI, sendo o montante de 1,66M€ aplicado com recurso a verbas próprias da Porto Vivo, SRU, conforme Informação DAF/NAF/0014 datada de 9 de janeiro de 2017.

vencerão neste ano.

3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final de 2015, o Passivo da Sociedade, no total de 13.192.085,75€, apresenta uma diminuição de cerca 1,98M€, explicada, principalmente, pela transmissão de propriedade de frações reabilitadas a antigos proprietários e arrendatários, no âmbito do acordado em sede de expropriação das respetivas parcelas. Não obstante, e conforme evidenciado no gráfico seguinte, o peso das dívidas inerentes à gestão corrente apresenta um acréscimo, por força da contabilização do reforço de provisões associadas a processos judiciais de natureza laboral em curso, de acordo com o explicado seguidamente:

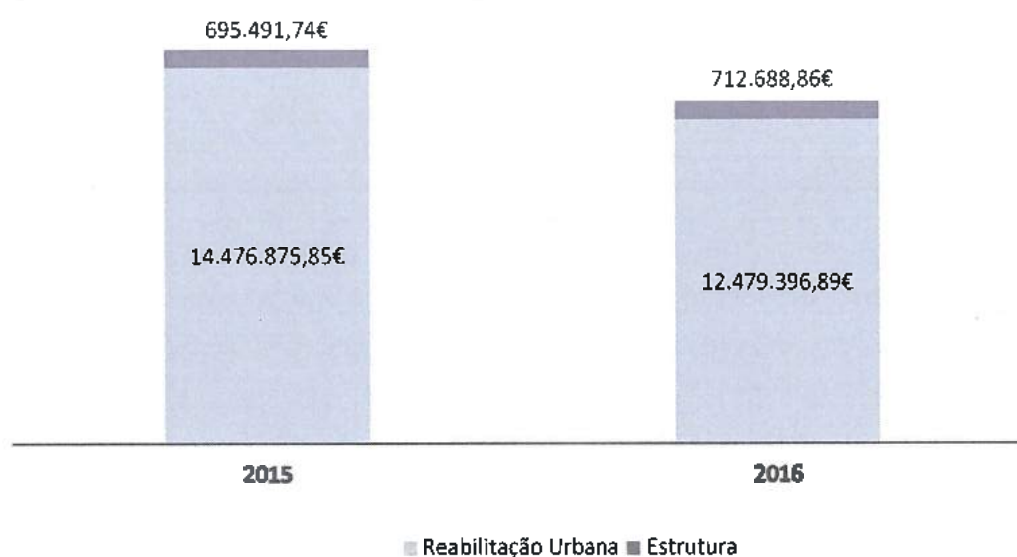


Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade

3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 95% do Passivo apresentado no final de 2016, e correspondente ao saldo de 12.479.396,89€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das

f
R L

rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um decréscimo de sensivelmente 2M€ face ao contabilizado no período de 2015:

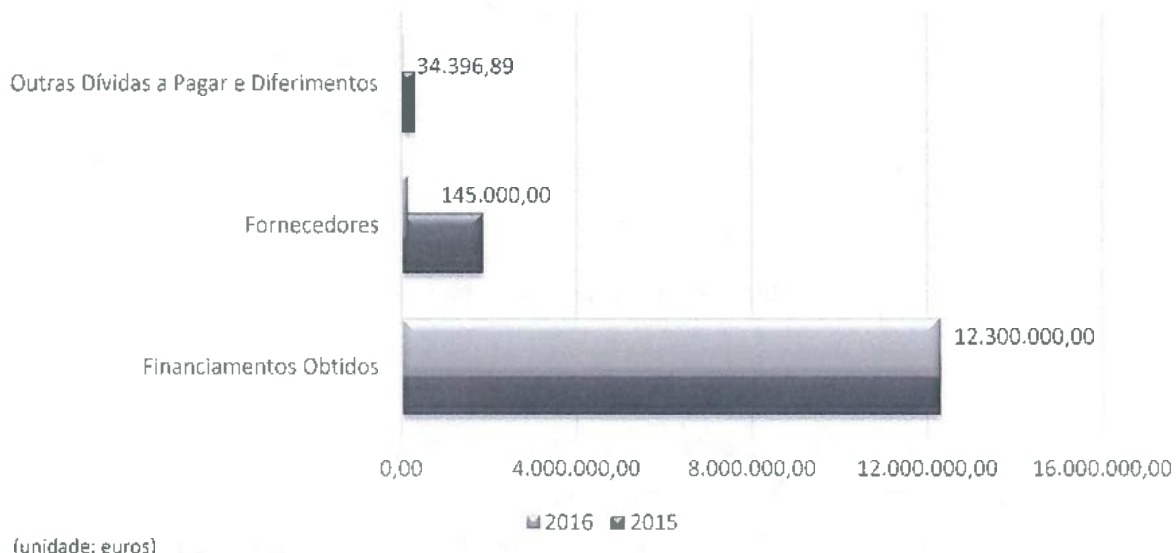


Gráfico 8: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana

3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 12,3M€ referente à rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana inclui o valor de 10,8M€ relativo ao desembolso obtido junto do IHRU/BEI (e 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, bem como o montante de 1,5M€ referente ao financiamento obtido no Millennium BCP para fazer face às necessidades resultantes dos processos de reabilitação dos diferentes quarteirões.

Não obstante no exercício de 2016 a Sociedade não ter apresentado condições para efetuar qualquer amortização do financiamento bancário, prevê-se que, dado o excedente de tesouraria verificado, tal poderá concretizar-se em 2017, conforme exposto no ponto 3.2.6 Caixa e Depósitos Bancários.

lu

3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores, relativa à expropriação e aquisição de parcelas apresentou, no final de 2016, o valor de 145.000€ referente a permutas e transmissões de direitos de propriedade plena de frações futuras, no âmbito dos acordos de expropriação celebrados com os proprietários e arrendatários da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto e da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo.

Tendo em consideração o cancelamento das garantias bancárias prestadas no âmbito dos processos de expropriação judicial de duas parcelas do Quarteirão das Cardosas, por força do pagamento da respetiva indemnização aos antigos proprietários e arrendatários e da respetiva ordem do Tribunal competente, bem como a realização das escrituras de transmissão de propriedade de três frações reabilitadas para os arrendatários e proprietários das parcelas 8, 27, 33 e 42, assiste-se, assim, a um decréscimo nesta rubrica de cerca 1.721.500€ face a 2015.

3.3.1.3. Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 34.396,89€, do qual se evidencia os valores a pagar a diferentes fornecedores, no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do “Programa de Realojamento Definitivo” pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé.

De notar que 25.691,26€ deste montante corresponde a retenções efetuadas aos respetivos pagamentos, e no total de 5% dos mesmos, tendo em consideração o estipulado nos diferentes contratos de empreitada celebrados, nomeadamente, *“Para reforço da caução prestada com vista a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, às importâncias que o empreiteiro tiver a receber em cada um dos pagamentos parciais previstos é deduzido o montante correspondente a 5% desse pagamento.”*, valor este que será pago aos fornecedores apenas quando efetuada a receção definitiva das obras, podendo esta representar, no entanto, um período de 10 anos.

RL

3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente da Sociedade corresponde ao valor de 712.688,86€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado em 2015 verifica-se um acréscimo destas dívidas de cerca 17.200€, justificado, principalmente, pelo nível de provisões registadas:

➤ **Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos – 218.200,31€**

Para o valor contabilizado em Outras Dívidas a Pagar e Diferimentos evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor de 128.963,91€, e referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2017, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. A este montante acresce ainda, e principalmente, o valor de 58.494,24€ referente a juros obtidos em 2015 por força de constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 (com resgate em 2015 no sentido de se proceder à transferência de verbas para Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública - IGCP), tendo em consideração que, não obstante ser entendimento da Porto Vivo, SRU que naquele ano a Sociedade não estava obrigada ao cumprimento do Princípio da Unidade de Tesouraria, o parecer da DGO/IGF poderá ser em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. De notar que, até à presente data, a Sociedade ainda não informada de qual o respetivo entendimento destas entidades.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 49.531,55€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de janeiro de 2017), bem como a IVA a liquidar.

➤ **Provisões – 444.957,00€**

Na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU,

RL

referentes ao pedido de aumento das retribuições auferidas desde o exercício de 2009, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017 (Ata n.º 1025), foi efetuado o reforço das provisões já registadas no exercício de 2015 (308.000€), tendo em consideração as diferenças salariais solicitadas pelos mesmos, os encargos para a Segurança Social associados, bem como os respetivos juros vencidos a 31 de dezembro de 2016, conforme apresentado na tabela seguinte:

Processo	Ano da Ação	Diferenças Salariais	Encargos Segurança Social	Juros	Total
Processo n.º 252/14.9TTPT	2014	164.323,00	39.027,00	26.393,00	229.743,00
Processo n.º 27041/15.0T8PRT	2015	67.920,00	16.131,00	9.078,00	93.129,00
Processo n.º 447/16.0T8PRT	2016	91.368,00	21.700,00	9.017,00	122.085,00
Total a 31.12.2016		323.611,00	76.858,00	44.488,00	444.957,00

(unidade: euros)

Tabela 22: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso

De realçar que estes processos foram ainda responsáveis, durante o exercício de 2016, pela assunção de encargos no montante total de 10.498,57€, correspondentes a taxas de justiça pagas, no valor de 1.938€, acrescidas ainda de 8.560,57€ referentes a assessoria jurídica prestada.

4. Apuramento de Resultados

Além de se verificar uma diminuição acentuada no prejuízo apurado no final de 2016 face ao registado no período de 2015 (representado apenas 40% do apurado nesse exercício), verifica-se, ainda, que o montante de 738.458,77€ é, de facto, menor do que o registado a partir do 1.º semestre de 2015, conforme se pode verificar no gráfico seguinte.

F 19
 RL

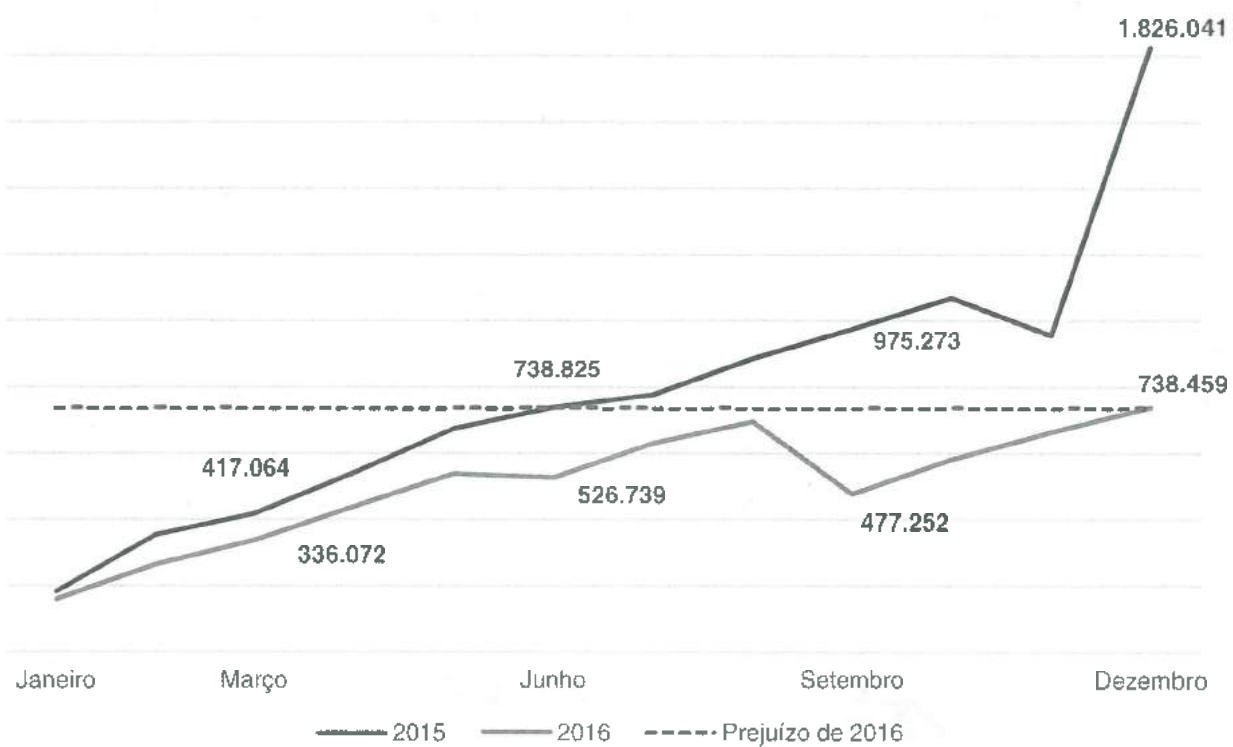


Gráfico 9: Evolução Trimestral do Prejuízo Apurado, 2015 e 2016

Ora, conforme apresentado no Relatório & Contas do 1.º Semestre de 2015 e reproduzido nesse gráfico, no final desse período a Porto Vivo, SRU apresentava um prejuízo de 738.825,47€, sendo este, de facto, superior ao verificado no final de 2016, 738.427,85€. Tal evolução é devida, principalmente, ao aumento do impacto positivo das imparidades e provisões registadas (614.600,72€), na medida em que 2015 as mesmas traduziram-se num valor de 68.846,69€, sendo responsável, em 2016, por um impacto positivo no resultado de 683.447,79€, conforme apresentado nos respetivos pontos.

Não obstante, o presente capítulo pretende apresentar os rendimentos e gastos constituintes do resultado líquido apurado, com diferenciação por tipo de resultado, de acordo com a sua natureza.



4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos

Contabilizando o valor negativo de 457.626,03€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final de 2016 regista uma melhoria de cerca 1.062.000€ face ao registado no período de 2015, justificada, principalmente, pelo aumento do resultado associado ao registo e reversão de imparidades e provisões (668.000€⁵⁴) e do resultado inerente à venda de frações (124.000€), pelo decréscimo dos fornecimentos e serviços externos associados à estrutura da Sociedade (162.300€), bem como pela diminuição dos encargos com pessoal (79.700€), conforme apresentado nas respetivas secções.

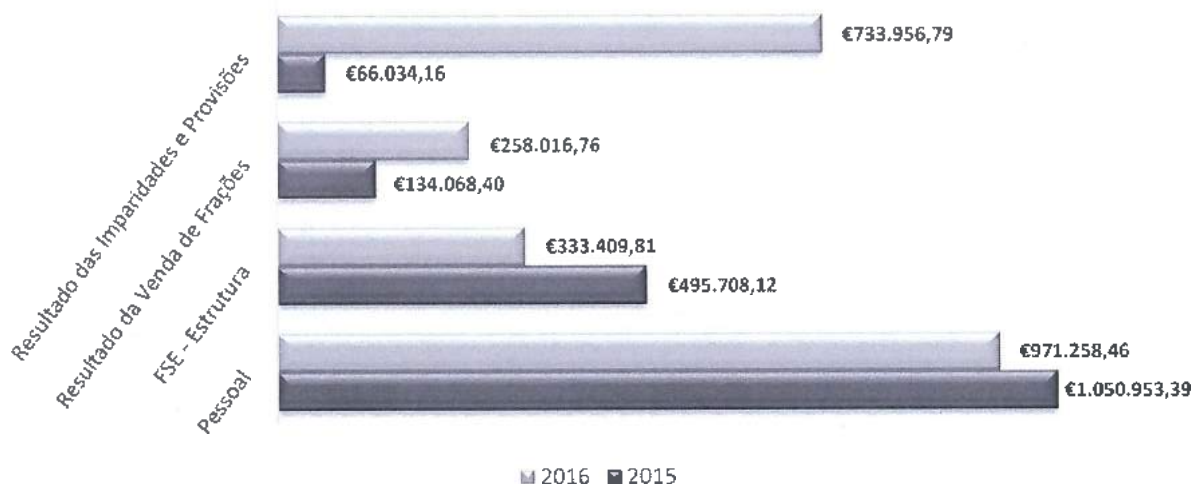


Gráfico 10: Fatores Justificativos para a Melhoria do Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos Apurado

⁵⁴ A diferença face ao valor apresentado na página anterior, 614.600,72€, deve-se ao facto de cerca 53.000€ corresponderem ao impacto das imparidades registadas em Ativos Não Correntes, traduzindo-se apenas no Resultado Operacional e não no Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos.

RL

4.1.1. Vendas e Serviços Prestados

Na rubrica de Vendas⁵⁵ e Serviços Prestados estão contabilizados, principalmente, os rendimentos obtidos com a alienação da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo e da fração F pertencente ao empreendimento Pátio Luso no Quarteirão Carlos Alberto, no montante de 47.500€ e 100.000€, respetivamente, bem como com a transmissão de propriedade da fração B do empreendimento do Quarteirão das Cardosas para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42, pelo valor de 1,37ME, conforme estipulado no respetivo acordo de expropriação celebrado.

Contribui, igualmente, para o total desta rubrica, o valor de 332.417,13€ respeitante à emissão de certidões, a processos de vistorias, bem como, e principalmente, à emissão de 236 (duzentos e trinta e seis) processos de licenciamento referentes a obras em diferentes áreas de intervenção, de acordo com o resumido na tabela seguinte:

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	92	307.597,73€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Carlos Alberto, Pensão Monumental, Cardosas, Seminário, Martins Alho, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, Sementeira, Sousa Viterbo, Viela dos Congregados, Imperial, Associação dos Jornalistas, São Domingos, São João, Feitoria Inglesa
Prorrogação Prazo – Obras	38	3.798,60€	ARU-CHP, Ferreira Borges, Carlos Alberto, Cardosas, Porto Vivo, Ponte Nova, Cais das Pedras, Imperial, Aldas, Corpo da Guarda, São Domingos
Averbamento Processo	28	1.447,47€	ARU-CHP, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Porto Vivo, Cais das Pedras, São Sebastião, Sousa Viterbo, Viela dos Congregados, Corpo da Guarda, São Domingos, São João
Constituição de Propriedade Horizontal	17	1.406,04€	ARU-CHP, Carlos Alberto, Seminário, Ponte Nova, Sementeira, São Domingos, São João, Feitoria Inglesa
Fichas Técnicas	10	1.569,75€	ARU-CHP, Carlos Alberto, Porto Vivo, Sementeira, São Domingos, São João, Sé, Feitoria Inglesa
Alvará de Utilização	51	4.724,43€	ARU – CHP, Carlos Alberto, Cardosas, Seminário, Porto Vivo, Ponte Nova, Sementeira, Viela do Anjo, D. Hugo, São Sebastião, Sousa Viterbo, Mouzinho/Flores, Imperial, São Domingos, São João, Feitoria Inglesa
Total	236	320.554,02€	

Tabela 23: Processos de Licenciamento

Não obstante a diminuição do valor das taxas cobradas face ao contabilizado em 2015,

⁵⁵ A venda da fração Y pertencente ao empreendimento do Quarteirão Corpo da Guarda está refletida na rubrica de Outros Rendimentos, conforme apresentado no ponto 4.1.5 Outros Rendimentos, tendo em conta que a mesma, esta arrendada, estando, por isso, contabilizada na rubrica de Propriedades de Investimento e não em Inventários.

M

358.658,71€, justificado pelo número de alvarás de obras emitidos, releva-se que, no ano de 2016, o número de processos em fase de cobrança foi superior (em cerca de 9%), verificando-se, de facto, um acréscimo de processos referentes à constituição de propriedade horizontal e à emissão de alvará de utilização, conforme exposto no seguinte gráfico. Esta variação permite, assim, concluir pelo termo de processos de reabilitação mas também pelo abrandamento do número de intervenções em curso.



Gráfico 11: Processos de licenciamento: 2015 e 2016

4.1.2. Subsídios à Exploração

Na sequência da conclusão e aprovação dos relatórios finais referentes aos diversos projetos comunitários, nomeadamente, do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1, do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2, bem como do projeto “CSI Europe: City Sustainable Investment in Europe – Making Financial Instrumental Work for Cities”, a Sociedade contabilizou, no exercício de 2016, participações comunitárias no total de 13.399,90€.

Contribuindo ainda para o total dos subsídios à exploração registados neste período, há a

f
RL

referir o valor de 11.556,06€ associado à comparticipação do IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos dois estágios profissionais decorridos até setembro e dos dois iniciados em outubro.

4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo negativo de 1.375.043,33€, reflete os montantes suportados no período em análise com a aquisição e reabilitação de diversas parcelas, deduzidos, no entanto, dos custos suportados com a aquisição e reabilitação das parcelas e frações alienadas no ano⁵⁶, de acordo com o seguinte esquema:



(unidade: euros)

Figura 18: Variação nos Inventários da Produção

Relativamente à componente de Compras, o montante de 319.031,21€ corresponde ao acréscimo da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20 do Quarteirão das Cardosas, face aos valores das garantias bancárias prestadas no âmbito do respetivo processo expropriativo. No que respeita à rubrica de Gastos, o valor contabilizado de 376.893,49€ é composto, essencialmente, pelos encargos associadas à realização das empreitadas de reabilitação pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro

⁵⁶ Com exclusão do custo da fração Y do Quarteirão Corpo da Guarda, tendo em consideração que a mesma não está contabilizada na rubrica de "Inventários", conforme apresentado na nota de rodapé 55.

M

da Sé.

Descrição	Carlos Alberto	Cardosas	Morro da Sé	Outros	Valor Total
Subcontratos	62.500,00	-	328.786,25	795,00	392.081,25
Rendas e Alugueres	-	-	21.443,17	-	21.443,17
Rendas Recebidas	- 6.010,92	-	17.993,18	-	-24.004,10
Indemnização/Revogação do Contrato de Reabilitação Urbana	- 4.750,00	-	-	-	-4.750,00
Refaturação de Despesas	-	8.445,84	-	-	-8.445,84
Sanção Contratual	-	-	29.346,42	-	-29.346,42
Contencioso e Notariado	-	7.574,30	-	-	7.574,30
Trabalhos Especializados	214,69	873,07	16.173,52	-	17.261,28
Outros	-	30,68	5.050,53	60,00	5.079,85
Total	51.953,77	-29,15	324.113,87	855,00	376.893,49

(unidade: euros)

Tabela 24: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

Importa ressaltar que as diferenças face aos valores apresentados anteriormente, designadamente, na Tabela 12: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana, no ponto 2.1 Intervenção no Território, são justificadas, principalmente, pelo facto de os encargos associados a seguros e condomínio não serem imputados ao valor dos prédios, na medida em que não representam gastos inerentes ao respetivo processo de reabilitação, mas sim à manutenção dos mesmos no Ativo da Sociedade.

4.1.4. Imparidades de Inventários

O valor de 870.913,79€ contabilizado nesta rubrica traduz, essencialmente, o impacto positivo associado à reversão das imparidades registadas em anos anteriores, no que respeita à fração alienada e pertencente ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas (fração B), bem como das frações ainda a alienar deste quarteirão (C e AU), tendo em consideração o valor de avaliação do perito avaliador nomeado pelos peritos indicados pela Porto Vivo, SRU e pelo Parceiro privado, de acordo com o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, e a previsão de um valor de investimento total de 13.625.000€, conforme apresentado no ponto a) Quarteirão das Cardosas.

Área de Intervenção	Valor	Nota
Q. Cardosas	720.607,79	Reversão das imparidades contabilizadas nos exercícios de 2012, 2013, 2014 e 2015, no que respeita à fração transmitida (fração B).
Q. Cardosas	105.287,58	Correção das imparidades contabilizadas nos exercícios de 2012, 2013, 2014 e 2015, associadas às duas frações ainda a alienar/transmitir, tendo em consideração a atualização da previsão do investimento total a realizar (13,625M€) e o valor de venda estimado das mesmas (1.198.675,04€).
Operação D - Programa de Realojamento Definitivo	46.247,43	Reversão das imparidades contabilizadas no exercício de 2015 referentes às parcelas pertencentes à Operação D do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a avaliação do perito.
Operação G - Programa de Realojamento Definitivo	-13.129,01	Contabilização de imparidades referentes às parcelas pertencentes à Operação G do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a avaliação do perito e a possível indemnização devida ao empreiteiro para reequilíbrio económico e financeiro contratual.
Operação H - Programa de Realojamento Definitivo	13.388,48	Reversão de imparidades referentes às parcelas pertencentes à Operação H do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a avaliação do perito.
Operação I - Programa de Realojamento Definitivo	-1.488,48	Contabilização de imparidades referentes às parcelas pertencentes à Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, tendo em consideração a avaliação do perito.
Total	870.913,79	

(unidade: euros)

Tabela 25: Caracterização das Imparidades de Inventários Contabilizadas

De realçar que não foi realizada a avaliação das frações E/F pertencentes à Parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração que, de acordo com o Contrato de Reabilitação Urbana celebrado com o Parceiro Privado “Pascoal e Veneza, Lda.”, pela transmissão das respetivas propriedades para este⁵⁷, a Sociedade receberá o valor total de 72.157€, estando, deste modo, já estipulado o valor da venda das mesmas.

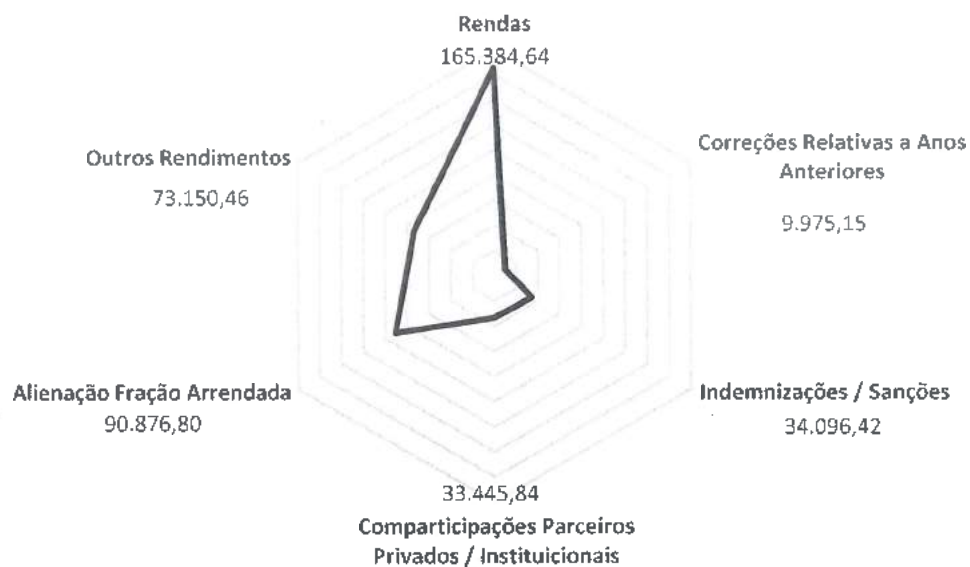
4.1.5. Outros Rendimentos

Com um saldo de 406.929,31€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 165.384,64€ associado a rendas referentes a diversos espaços, com relevo para

⁵⁷ A escritura de transmissão de propriedade destas frações para o Parceiro Privado foi realizada no dia 31 de janeiro de 2017.

a correspondente ao arrendamento da fração sita na Rua das Flores à entidade “Associação Porto Digital”, no valor de 47.465,04€.

Ainda, e com um peso total de 22% no total desta rubrica, refere-se o montante de 90.876,80€ referente ao resultado obtido com a alinação da fração Y do Quarteirão Corpo da Guarda, fração que se encontrava arrendada. Tendo em consideração o carácter extraordinário face aos rendimentos obtidos em outros anos, releva-se, adicionalmente, o valor de 34.096,42€ referente à soma da contrapartida recebida do Parceiro Privado do Contrato de Reabilitação Urbana do Quarteirão Carlos Alberto, por força da revogação do Acordo do Aditamento ao mesmo, com a sanção aplicada à “Nortejuvil, Sociedade de Construções, Lda.”, por atraso na conclusão da empreitada referente à operação G do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.



(unidade: euros)

Tabela 26: Outros Rendimentos

4.1.6. Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas

Apresentando um saldo no final de 2016 de 319.031,21€, a rubrica de Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas traduz o valor da indemnização paga ao antigo

proprietário e arrendatário da parcela 20 do Quarteirão das Cardosas, correspondendo este montante ao diferencial entre o valor da indemnização decretada pelo Tribunal competente e o montante das garantias bancárias prestadas no âmbito dos respetivos processos expropriativos judiciais.

4.1.7. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 772.809,33€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais; Energia e Flúidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 1.296.000€ face ao contabilizado no exercício de 2015, justificado, principalmente, pela diminuição da rubrica de “Subcontratos”, tendo em consideração o facto de diversas empreitadas associadas à execução de operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé estarem em fase de conclusão ou já concluídas.

Importa realçar que se verifica, igualmente, uma diminuição dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, e no valor total aproximado de 162.300€, por força de, no exercício de 2015 a Porto Vivo, SRU ter suportado encargos extraordinários referentes:

- à aquisição de novos módulos contabilísticos, por força da integração da Sociedade no Perímetro Orçamental do Estado (no montante de 69.417,95€), bem como associados à elaboração de estudos de mercado e de viabilidade económica para a concretização dos empreendimentos “Unidade de Alojamento Turístico” e “Residência de Estudantes” no Morro da Sé (no valor de 42.931,35€), custos estes contabilizados na rubrica de “Trabalhos Especializados”;
- à avaliação de prédios da propriedade da Sociedade em dois momentos, uma para efeito de encerramento do exercício de 2014 e outra para efeitos de encerramento do

f
19
RL

M

exercício de 2015, (24.345,63€), sendo que em 2016 foi efetuada a necessária para efeitos de encerramento desse exercício (8.548,50€);

- a “Deslocações e Estadas” efetuadas no âmbito da execução dos projetos comunitários, no valor aproximado de 8.000€;
- à indemnização paga à antiga proprietária do parcela 8 do Quarteirão das Cardosas, por atraso na transmissão de propriedade da fração reabilitada a esta, conforme estipulada no respetivo acordo de expropriação, e referente a rendas suportadas por esta, por interrupção da atividade comercial, de janeiro de 2014 a agosto de 2015, e no valor de 16.667,52€ não obstante cerca de 85% deste total ter sido posteriormente re-faturado ao Parceiro Privado, no âmbito do Contrato de Reabilitação Urbana celebrado.

DESCRIÇÃO	2015				2016				Variação dos Gastos de Estrutura 2015 / 2016 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
Subcontratos	1.505.548,98	73%	1.503.588,81	1.960,17	402.312,12	52%	392.081,25	10.230,87	422%
Serviços Especializados	347.385,10	17%	47.659,08	299.726,02	182.628,60	24%	17.261,28	165.367,32	-45%
Trabalhos Especializados	246.641,18	12%	47.440,34	199.200,84	117.458,97	15%	17.261,28	100.197,69	-50%
Publicidade e Propaganda	23.153,33	1%		23.153,33	19.240,17	2%		19.240,17	-17%
Vigilância e Segurança	28.314,14	1%		28.314,14	27.851,52	4%		27.851,52	-2%
Honorários	34.172,36	2%	218,74	33.953,62	4.468,24	1%		4.468,24	-87%
Conservação e Reparação	4.961,16	0%		4.961,16	3.604,45	0%		3.604,45	-27%
Serviços Bancários	2.597,86	0%		2.597,86	1.964,80	0%		1.964,80	-24%
Outros	7.545,07	0%		7.545,07	8.040,45	0%		8.040,45	7%
Materiais	14.636,73	1%	0,00	14.636,73	9.666,68	1%	0,00	9.666,68	-34%
Ferr./Utens. desgaste rápido	338,88	0%		338,88	408,35	0%		408,35	20%
Livros e Documentação Técnica	168,28	0%		168,28	26,40	0%		26,40	-84%
Material de Escritório	4.327,01	0%		4.327,01	4.686,04	1%		4.686,04	8%
Artigos para Oferta	50,00	0%		50,00	120,00	0%		120,00	140%
Jornais e Revistas	282,39	0%		282,39	356,19	0%		356,19	26%
Material Informático	9.378,17	0%		9.378,17	3.768,86	0%		3.768,86	-60%
Outros	92,00	0%		92,00	300,84	0%		300,84	227%
Energia e Fluidos	18.772,66	1%	0,00	18.772,66	15.219,15	2%	0,00	15.219,15	-19%
Electricidade	14.976,57	1%		14.976,57	12.030,40	2%		12.030,40	-20%
Combustíveis	2.256,72	0%		2.256,72	1.919,73	0%		1.919,73	-15%
Água	1.517,84	0%		1.517,84	1.269,02	0%		1.269,02	-16%
Outros	21,53	0%		21,53	0,00	0%		0,00	-100%
Deslocações, Estadas e Transportes	22.765,18	1%	0,00	22.765,18	13.054,71	2%	0,00	13.054,71	-43%
Deslocações e Estadas	13.335,30	1%		13.335,30	5.281,16	1%		5.281,16	-60%
Outros	9.410,08	0%		9.410,08	7.737,55	1%		7.737,55	-18%
Serviços Diversos	160.002,81	8%	22.155,45	137.847,36	149.928,07	19%	30.056,99	119.871,08	-13%
Rendas e Aluguers	87.990,03	4%	17.830,08	70.159,95	88.940,69	12%	17.434,46	71.506,23	2%
Comunicação	7.393,70	0%		7.393,70	6.894,49	1%		6.894,49	-7%
Seguros	17.738,06	1%		17.738,06	15.549,74	2%		15.549,74	-12%
Contencioso e Notariado	4.190,87	0%	1.820,37	2.370,50	10.637,30	1%	7.574,30	3.063,00	29%
Despesas de Representação	3.321,89	0%		3.321,89	298,68	0%		298,68	-91%
Limpeza Higiene e Conforto	21.449,30	1%		21.449,30	21.377,91	3%		21.377,91	0%
Outros Serviços	17.918,96	1%	2.505,00	15.413,96	6.229,26	1%	5.048,23	1.181,03	-92%
TOTAL	2.069.111,46	100%	1.573.403,34	495.708,12	772.809,33	100%	439.399,52	333.409,81	-33%

(unidade: euros)

Tabela 27: Fornecimentos e Serviços Externos

RL

De facto, conforme se pode verificar na tabela anterior, a rubrica que apresenta um acréscimo nos custos de estrutura mais significativo face ao registado em 2015⁵⁸ é a respeitante a “Subcontratos”, tendo em consideração que as obras realizadas em parcelas vizinhas às pertencentes aos empreendimentos da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico do Morro da Sé, no valor de 10.230,87€ (conforme apresentado no ponto i Operações Materiais), não podem ser consideradas como investimento realizado, contribuindo, deste modo, para o apuramento do resultado líquido e não para o valor do Ativo Corrente.

De notar, adicionalmente, que, parte dos gastos contabilizados como de estrutura (na medida em que não contribuem para a valorização do Ativo da Sociedade) são anulados por rendimentos obtidos, nomeadamente, os encargos suportados no âmbito dos projetos imateriais cofinanciados por fundos comunitários (com principal destaque para a rubrica de “Deslocações e Estadas”) e as rendas respeitantes ao subarrendamento do prédio sito na Rua Ponte Nova e ao realojamento temporário das famílias do Morro da Sé.

4.1.8. Gastos com o Pessoal

No final de 2016 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 26 trabalhadores, divididos por três direções, a Direção Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face ao ano de 2015, a saída de dois⁵⁹ trabalhadores por denúncia do respetivo contrato de trabalho.

De realçar que, por força de uma das saídas (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação), bem como por uma situação de baixa prolongada (cuja ausência é superior a

⁵⁸ As restantes rubricas que apresentam um acréscimo estrutural face a 2015 traduzem um total de 3.315,30€, sendo referentes a “Outros Serviços Especializados”, “Ferramentas/Utensílios de Desgaste Rápido”, “Material de Escritório”, “Artigos para Oferta”, “Jornais e Revistas” e “Outros Materiais”, “Rendas e Alugueres” e “Contencioso e Notariado”.

⁵⁹ Uma saída foi registada em abril (Secretária do Conselho de Administração) e a outra em julho de 2016 (Coordenador do Núcleo de Estudos e Cooperação).

M

meio ano), a Sociedade solicitou, em agosto de 2016, ao Ministério do Ambiente, a autorização para contratar dois técnicos, não tendo obtido, até à data da elaboração do relatório, a respetiva aprovação.

De qualquer modo, e a acrescer o facto de se terem verificado situações de gozo de licenças de maternidade, verificou-se um decréscimo no saldo desta rubrica de cerca 79.700€ comparativamente ao ano anterior, conforme se pode verificar na tabela seguinte:

Rubrica	2015	2016	Varição
Remunerações	819.404,89	780.825,22	-38.579,67
Encargos Sobre Remunerações	188.047,01	179.036,36	-9.010,65
Indemnizações	30.421,67	-	-30.421,67
Seguros de Acidentes de Trabalho	6.330,61	6.441,39	110,78
Formação	426,66	484,43	57,77
Outros	6.322,55	4.471,06	-1.851,49
Total	1.050.953,39	971.258,46	-79.694,93

(unidade: euros)

Tabela 28: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal

De notar, no entanto, que ao longo deste período as reduções dos vencimentos aplicadas até 2014 foram revertidas totalmente (face aos 20% verificados em 2015), diminuindo, assim, o impacto daqueles fatores.

Refere-se, adicionalmente, que, contrariamente às restantes componentes desta rubrica, assiste-se a um aumento dos encargos associados ao seguro de acidentes de trabalho, por força da atualização dos preços praticados no mercado pelas diferentes seguradoras (tendo a Porto Vivo, SRU adjudicado, no entanto, àquela que apresentou a proposta de menor valor), bem como dos encargos com formação dos trabalhadores, dada a contínua atualização legislativa.

4.1.9. Provisões

De acordo como o apresentado no ponto 3.3.2 Estrutura do capítulo referente ao Passivo da

Sociedade, na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU, referentes ao pedido de aumento das retribuições auferidas entre os exercícios de 2009 e 2016, e conforme deliberado pelo Conselho de Administração a 8 de fevereiro de 2017 (Ata n.º 1025), foi registado o reforço da respetiva provisão já registada em 2015 (308.000€), e no montante de 136.957€, tendo em consideração as diferenças salariais solicitadas e os respetivos juros vencidos a 31 de dezembro de 2016 (444.957€) e o já contabilizado

4.1.10. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 35.243,09€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 11.672,62€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, junto do Millennium BCP, do saldo a descoberto, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção (3,9M€) e da utilização (1,5M€) da conta corrente caucionada para a execução das operações de Reabilitação Urbana de diversos quarteirões, com exceção dos pertencentes ao Morro da Sé.

De notar que, uma vez que o saldo destes encargos está diretamente relacionado com o nível daqueles financiamentos, bem como dos respetivos juros suportados, verifica-se uma diminuição do mesmo, em 40%, face a 2015 (a Sociedade suportou encargos com este imposto no valor de 19.396,81€).

Para o total desta rubrica contribui, igualmente, a previsão do valor do IMI de 2016 a pagar apenas em 2017, no montante de 7.428,87€.

4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)

Para o apuramento do Resultado Operacional, negativo em 571.304,51€, foi considerado o montante de 63.169,10€ contabilizado na rubrica de Gastos de Depreciação e de Amortização

e referente aos valores de depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, bem como o registo de imparidades associadas ao valor do prédio pertencente à operação B do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, 54.214,11€, ainda que deduzidas da reversão das imparidades registadas no exercício de 2015 associadas à fração H do Quarteirão Corpo da Guarda, 3.704,73€, tendo em consideração a avaliação efetuada por perito externo independente.

4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor negativo de 733.011,36€, o Resultado antes de Impostos traduz, principalmente, o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 163.231,32€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (115.592,71€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (47.607,69€).

Se, no que refere a estas comissões, a diminuição face a 2015 é de cerca 3% (tendo sido contabilizado nesse período o valor de 49.266,51€), no que respeita aos juros suportados, e conforme apresentado na tabela seguinte, verifica-se uma diminuição dos mesmos de aproximadamente 41%, na sequência da evolução negativa das taxas de juro EURIBOR aplicáveis.

Entidade	2015	2016	Varição
Banca Comercial - Reabilitação	116.343,81	60.999,91	-55.343,90
IHRU/BEI - Reabilitação	81.026,40	54.592,80	-26.433,60
Total	197.370,21	115.592,71	-81.777,50

(unidade: euros)

Tabela 29: Juros de Financiamento Suportados com o Processo de Reabilitação Urbana

Tendo em consideração esta diminuição de gastos financeiros, bem como o aumento dos

Handwritten signature and initials in blue ink.

rendimentos financeiros (tendo os mesmos alcançado em 2016 o valor de 1.524,47€⁶⁰), há a destacar uma melhoria do resultado financeiro, ainda que o mesmo se mantenha negativo, em aproximadamente 85.200€.

4.4. Resultado Líquido do Período

O Resultado Líquido apurado no ano de 2016 reflete um prejuízo de 738.458,77€, evidenciando um decréscimo de cerca 1.087.600€ comparativamente ao contabilizado no ano de 2015, contribuindo para tal as seguintes rubricas, de acordo com o apresentado nos respetivos pontos:

- Aumento do resultado associado ao registo de imparidades e provisões, em cerca de 614.600€;
- Incremento do resultado positivo obtido com a alienação de frações, no valor total aproximado de 124.000€;
- Diminuição da rubrica de fornecimentos e serviços externos, no que respeita à sua componente estrutural, no valor aproximado de 162.300€, tendo em conta, principalmente, que nesse período a Sociedade suportou encargos extraordinários inerentes à aquisição de módulos informáticos contabilísticos e à elaboração de estudos de mercado e de viabilidade económica;
- Decréscimo dos gastos com pessoal em cerca de 79.700€, associado, principalmente, à diminuição do número de trabalhadores da Sociedade;
- Melhoria dos resultados financeiros em cerca de 85.200€, por força da diminuição do financiamento bancário, bem como da taxa Euribor aplicável a este e ao Desembolso

⁶⁰ Apesar de no final de 2015 a Sociedade não ter registado rendimentos financeiros, o montante obtido nesse ano com a aplicação em depósitos a prazo, 58.494,24€, está contabilizado como uma dívida da Sociedade, na medida em que a Inspeção Geral de Finanças poderá ter entendimento que estes, mesmo tendo sido obtidos através da constituição de depósitos a prazo em 2014, poderão ter que ser entregues no cofre do Estado, no âmbito da aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria.

Handwritten signature in black ink.

IHRU/BEI.

Destaca-se, no entanto, que no final do exercício de 2016, o capital próprio da Sociedade apresenta um valor inferior a 50% do capital social (2.889.395,71€), estando, assim, nas condições objetivas enunciadas no artigo 35.º do Código das Sociedades Comerciais. Este total, além de traduzir o resultado apurado neste ano, acarreta ainda a parte dos prejuízos referentes aos exercícios de 2012, 2013, 2014 e 2015 cuja reposição não foi deliberada pelos Acionistas (2.372.145,52€)⁶¹, conforme exposto na figura seguinte:

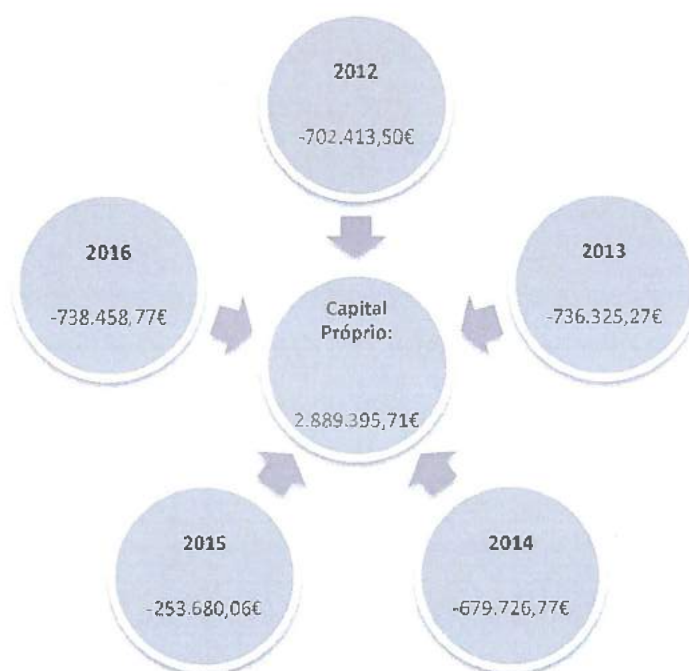


Figura 19: Componentes Negativas do Capital Próprio

De relevar, no entanto, que, esta situação é apenas provisória, na medida em que o nível da cobrança de taxas de licenciamento verificado em fevereiro de 2017 (em cerca de 1,28M€⁶²), permite que, na data de aprovação do presente relatório a Sociedade apresente um resultado líquido positivo (previsional) de cerca 1,1M€, aumentando, assim, o capital próprio da Sociedade para cerca de 4M€.

⁶¹ Corresponde ao valor dos resultados financeiros de cada ano acrescido do Imposto sobre o Rendimento apurado.

⁶² Tendo em consideração o processo de licenciamento de realização de obras no Quarteirão D. João I.

f
RL

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

M



Tabela 30: Balanço

(unidade: euros)

Balanço Individual em 31 de dezembro de 2016			
Rubricas	Notas	Periodos	
		31/12/2016	31/12/2015
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	3.1; 6	19.219,92	27.225,74
Propriedades de investimento	3.3; 8; 10.3	3.048.445,26	3.355.445,89
Ativos intangíveis	3.2; 5	2.653,97	5.549,20
		3.070.319,15	3.388.220,83
Ativo corrente			
Inventários	3.4; 9; 10.2	7.313.686,10	7.822.252,64
Clientes	3.5.2; 10.1; 17.1	36.975,96	44.660,30
Estado e outros entes públicos	16; 17.3	64.252,94	86.251,55
Accionistas/sócios	17.4	170.918,29	720.021,80
Outros créditos a receber	3.5.2; 17.1	95.740,91	138.795,03
Diferimentos	3.8; 20.2	62.044,90	49.773,79
Caixa e depósitos bancários	3.5.1; 3.7; 4	5.267.543,21	4.977.885,32
		13.011.162,31	13.839.640,43
Total do Ativo		16.081.481,46	17.227.861,26
Capital Próprio e Passivo			
Capital próprio			
Capital subscrito	17.4	6.000.000,00	6.000.000,00
Resultados transitados	17.4	-2.372.145,52	-2.118.465,46
		3.627.854,48	3.881.534,54
Resultado líquido do período		-738.458,77	-1.826.040,87
Total do capital próprio		2.889.395,71	2.055.493,67
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	3.9; 12	444.957,00	308.000,00
Financiamentos obtidos	3.5.4; 3.6; 7	10.800.000,00	10.800.000,00
		11.244.957,00	11.108.000,00
Passivo corrente			
Fornecedores	17.2; 20.3	145.000,00	1.866.466,59
Estado e outros entes públicos	16; 17.3	49.531,55	125.421,94
Financiamentos obtidos	3.5.4; 3.6; 7	1.500.000,00	1.500.000,00
Outras dívidas a pagar	3.5.3; 17.2	245.521,61	565.783,27
Diferimentos	3.8; 20.2	7.075,59	6.695,79
		1.947.128,75	4.064.367,59
Total do passivo		13.192.085,75	15.172.367,59
Total do capital próprio e do passivo		16.081.481,46	17.227.861,26

A Administração



O Contabilista Certificado

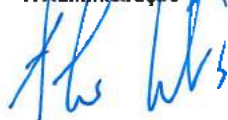
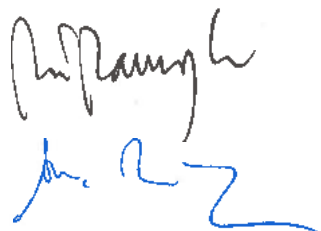



Tabela 31: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2016			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2016	2015
Vendas e serviços prestados	11	1.849.917,13	6.397.343,04
Subsídios à exploração	11; 13	24.955,96	532.469,23
Variação nos inventários da produção	9	-1.375.043,33	-8.294.122,17
Trabalhos para a própria entidade		0,00	2.476.889,90
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	9	-319.031,01	-149.037,28
Fornecimentos e serviços externos	20.1	-772.809,33	-2.069.111,46
Gastos com o pessoal	18	-971.258,46	-1.050.953,39
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	9;10.2	870.913,79	374.034,16
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	10.1	0,00	0,00
Provisões (aumentos/reduções)	3.9;12	-136.957,00	-308.000,00
Outros rendimentos	11	406.929,31	613.542,85
Outros gastos		-35.243,09	-42.903,37
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		-457.626,03	-1.519.848,49
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3.1; 3.2; 3.3; 5; 6; 8	-63.169,10	-55.324,85
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	8; 10.3	-50.509,38	2.812,53
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		-571.304,51	-1.572.360,81
Juros e rendimentos similares obtidos	11	1.524,47	0,00
Juros e gastos similares suportados	3.6	-163.231,32	-246.884,24
Resultado antes de impostos		-733.011,36	-1.819.245,05
Imposto sobre o rendimento do período	16	-5.447,41	-6.795,82
Resultado líquido do período		-738.458,77	-1.826.040,87
Resultado por ação básico		-123,08	-304,34

A Administração

O Contabilista Certificado



Tabela 32: Demonstrações das Alterações no Capital Próprio

(unidade: euros)

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe										Total do Capital Próprio					
		Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio		Resultado líquido do período	Total	Inteirasas minoritárias		
6	17.4	6.000.000,00					-1.438.798,77										2.681.497,83
7																	
8																	
9-7+8																	
10	17.4																
11-6+7+8+9+10		6.000.000,00															2.055.493,87
7																	
8																	
9-7+8																	
10	17.4																
11-6+7+8+9+10		6.000.000,00															2.055.493,87

DESCRIÇÃO	NOTAS	Capital Próprio atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe										Total do Capital Próprio						
		Capital realizado	Ações (quotas) próprias	Prestações suplementares e outros instrumentos de capital próprio	Prémios de emissão	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transferidos	Ajustamentos financeiros	Excedentes de revalorização	Outras variações no capital próprio		Resultado líquido do período	Total	Inteirasas minoritárias			
1	17.4	6.000.000,00					-2.118.485,46											2.055.493,87
2																		
3																		
4-2+3																		
5	17.4																	
6-1-2-3+5		6.000.000,00																2.055.493,87

O Contabilista Certifica de

A Administrador

Tabela 33: Demonstração de Fluxos de Caixa

(unidade: euros)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31 de dezembro de 2016			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2016	2015
<u>Fluxos de caixa das atividades operacionais</u>			
Recebimentos de clientes		774.135,25	2.147.951,67
Pagamentos a fornecedores		-1.764.777,16	-2.102.029,52
Pagamentos ao pessoal		-966.138,71	-1.060.431,08
Caixa gerada pelas operações		-1.956.780,62	-1.014.508,93
Pagamento/recebimento do imposto sobre o rendimento		33.486,46	37.238,08
Outros recebimentos/pagamentos		-179.961,10	301.269,65
Fluxos de caixa das atividades operacionais (1)		-2.103.255,26	-676.001,20
<u>Fluxos de caixa das atividades de investimento</u>			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-3.291,48	-40.914,12
SubTotal		-3.291,48	-40.914,12
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis		0,00	2.346,59
Investimentos financeiros		295.100,00	0,00
Outros activos		101.958,65	122.220,97
Juros e rendimentos similares		1.143,35	47.913,49
SubTotal		398.202,00	172.481,05
Fluxos de caixa das atividades de investimento (2)		394.910,52	131.566,93
<u>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</u>			
Recebimentos provenientes de:			
Cobertura de prejuizos		2.121.464,32	480.014,68
Outras operações de financiamento		59.012,30	480.779,49
SubTotal		2.180.476,62	960.794,17
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		0,00	-4.800.000,00
Juros e gastos similares		-182.443,07	-298.134,96
SubTotal		-182.443,07	-5.098.134,96
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (3)		1.998.033,55	-4.137.340,79
Variação de caixa e seus equivalente (4)= (1)+(2)+(3)		289.688,81	-4.681.775,06
Efeito das diferenças de câmbio	14	-30,92	17,70
Caixa e seus equivalentes no início do período		4.977.885,32	9.659.642,68
Caixa e seus equivalentes no fim do período	4	5.267.543,21	4.977.885,32

A Administração

O Contabilista Certificado

f
RL

**NOTAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016**



RL

1. IDENTIFICAÇÃO DA SOCIEDADE:

A sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., a seguir designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na Rua Mouzinho da Silveira n.º 208 a 214, 4050 - 417 Porto, foi constituída por escritura pública de 27 de novembro de 2004, outorgada pela Notária Privativa da Câmara Municipal do Porto, sendo Acionistas o Instituto Nacional da Habitação, atualmente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e a Câmara Municipal do Porto, com as participações no capital social de 60% e 40%, respetivamente.

De acordo com o deliberado na Assembleia Geral de 9 de junho de 2014, o objeto social da Porto Vivo, SRU tem a seguinte expressão, nos termos do Art.º 5º dos Estatutos da Sociedade:

“1 — A Porto Vivo tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

2 — Para a prossecução do seu objeto compete, nomeadamente, à Porto Vivo:

a) Selecionar os investidores com base em critérios determinados previamente, nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projetos de reabilitação, preços e prazos;

b) Celebrar com as entidades selecionadas e demais entidades envolvidas nos projetos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;

c) Diligenciar pela criação de infraestruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;

d) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;

M

e) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projetos de reabilitação e reconversão do património;

f) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

3 — Para a realização dos seus fins, a Porto Vivo pode associar-se com outras pessoas jurídicas, nomeadamente, constituir sociedades, agrupamentos complementares de empresas, consórcios e associações em participação, bem como adquirir, a título originário ou derivado, e alienar ou onerar, por qualquer forma, participações no capital de outras sociedades que estejam integradas no seu património, mediante prévia autorização da assembleia geral.

4 — A Porto Vivo poderá celebrar contratos programa com o Município do Porto ou outros organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edificado na cidade do Porto.”

2. REFERENCIAL CONTABILÍSTICO DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

As Demonstrações Financeiras Individuais foram preparadas com base no Sistema de Normalização Contabilístico (SNC), publicado no Decreto-Lei n.º 158/2009 de 13 de julho, e respetivas Normas Contabilísticas de Relato Financeiro (NCRF) e Normas Interpretativas (NI).

3. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS:

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

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

f
AR
RL

Os ativos fixos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações, que são calculadas pelo método da linha reta, com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Decreto Regulamentar (DR) n.º 25/2009, de 14 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens:

Equipamento Básico	8 – 15	Anos
Equipamento de Transporte	4	Anos
Equipamento Administrativo	3 – 8	Anos
Outros Ativos Fixos Tangíveis	4 – 8	Anos

3.2 Ativos Intangíveis

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

3.3 Propriedades de Investimento

O método de custeio adotado nas propriedades de investimento é o do custo, sendo o seu valor contabilístico o custo de produção, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade. De notar que os terrenos não são depreciados. De acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no DR n.º 25/2009, de 14 de setembro, a taxa de depreciação utilizada é de 2% ao ano.

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

3.4 Inventários



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

Os gastos relativos aos inventários vendidos ou consumidos são registados no mesmo período de reporte em que o rédito é reconhecido.

3.5 Instrumentos Financeiros

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

3.5.1 Caixa e depósitos bancários

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

3.5.2 Contas a receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

3.5.3 Contas a pagar

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large vertical stroke and the letters 'RL'.

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

3.5.4 Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

3.6 Custos de empréstimos obtidos

Os custos com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados do exercício, de acordo com o princípio do acréscimo.

3.7 Ativos e passivos expressos em moeda estrangeira

Todos os ativos e passivos expressos em moeda estrangeira são convertidos para a moeda de apresentação funcional, utilizando-se as cotações oficiais vigentes na data de reporte. As diferenças de câmbio, favoráveis e desfavoráveis, originadas pelas diferenças entre as taxas de câmbio em vigor na data das transações e aquelas em vigor na data das cobranças, pagamentos ou à data do balanço, são registadas, como rendimentos ou gastos, na demonstração dos resultados do período.

3.8 Princípio do Acréscimo

A Porto Vivo, SRU regista os réditos e os gastos de acordo com o princípio da periodização económica, pelo qual os réditos e os gastos são reconhecidos quando incorridos, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes réditos e gastos gerados são registadas nas rubricas de "outras contas a receber e a pagar" e "diferimentos".

Handwritten signature in black ink.

3.9 Provisões

As provisões são registadas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou implícita) resultante dum acontecimento passado, sendo provável que, para a liquidação dessa obrigação, ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante das provisões registadas consiste na melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa, revista em cada data de relato, é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados a cada obrigação.

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

3.10 Imposto sobre o rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado na demonstração dos resultados corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no capital próprio, caso em que são registados no capital próprio.

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

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de

f
RL

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

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

3.11. Principais fontes de incerteza associadas a estimativas

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

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

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



- vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;
- valor recuperável dos inventários;
- provisões para processos judiciais em curso.

4. FLUXOS DE CAIXA:

A rubrica de Caixa e seus equivalentes, constante do balanço e da demonstração de fluxos de caixa, tem a seguinte decomposição:

Decomposição		2016	2015
Caixa	Numerário	1 195,74	2 640,30
Depósitos bancários	Depósitos à ordem	5 266 347,47	4 975 245,02
	Depósitos a prazo	-	-
Saldo de caixa e depósitos bancários		5 267 543,21	4 977 885,32

Tabela 34: Composição da rubrica Caixa e seus equivalentes

Os referidos saldos estão integralmente disponíveis para utilização.

A Porto Vivo, SRU transferiu a maioria das suas disponibilidades financeiras para o Instituto de Gestão e Tesouraria e do Crédito Público, IGCP, E.P.E no sentido de proceder à aplicação do Princípio da Unidade de Tesouraria, mantendo ainda contas na banca comercial (Millennium BCP), conforme autorizado por ofício do IGCP datado de julho de 2016, para fazer face às necessidades correntes da empresa, nomeadamente: recebimentos por débito direto, pagamento de juros financeiros e das comissões bancárias associadas às linhas de financiamento, devendo o montante excedente aquelas necessidades ser de imediato transferido para a tesouraria do estado.

De referir ainda que não existem quaisquer aplicações financeiras no final deste período.

Handwritten signature and initials: RL

5. ATIVOS INTANGÍVEIS:

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

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

Os ativos intangíveis têm vidas finitas. As amortizações referentes ao ano foram calculadas em duodécimos, segundo o método da linha reta, as quais correspondem às taxas máximas legais, em conformidade com o DR n.º 25/2009, de 14 de setembro.

Como se pode verificar no quadro seguinte, não houve alterações nesta rubrica no período:

Ativos Fixos Intangíveis	2016				2015			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Programas de computador	61.907,84	-	-	61.907,84	61.907,84	-	-	61.907,84
Total	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84	61.907,84	0,00	0,00	61.907,84

Tabela 35: Movimento ocorrido nos ativos intangíveis

Quanto às amortizações acumuladas, os movimentos ocorridos foram os seguintes:

Amortizações Ativos Fixos Intangíveis	2016			2015		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	56.358,64	2.895,23	59.253,87	53.463,40	2.895,24	56.358,64
Total Amortizações	56.358,64	2.895,23	59.253,87	53.463,40	2.895,24	56.358,64

Tabela 36: Amortizações acumuladas nos ativos intangíveis

6. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS:

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

Handwritten signature

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

Durante o período o movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis, bem como das respetivas depreciações acumuladas expressa-se da seguinte forma:

Ativos Fixos Tangíveis	2016				2015			
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	91.619,76	-	-13.083,22	78.536,54	91.619,76	-	-	91.619,76
Equipamento transporte	35.250,00	-	-	35.250,00	35.250,00	-	-	35.250,00
Equipamento administrativo	95.240,53	-	-	95.240,53	101.456,72	3.210,75	-9.426,95	95.240,53
Outros ativos fixos tangíveis	11.979,35	-	-	11.979,35	11.979,35	-	-	11.979,35
Total	234.089,64	0,00	-13.083,22	221.006,42	240.305,83	3.210,75	-9.426,95	234.089,64

Tabela 37: Movimento ocorrido nos ativos fixos tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2016				2015			
	Saldo Inicial	Reforço	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	68.163,28	6.447,14	-13.083,22	61.527,20	60.648,28	7.515,00	-	68.163,28
Equipamento transporte	35.250,00	-	-	35.250,00	35.250,00	-	-	35.250,00
Equipamento administrativo	91.683,39	1.442,99	-	93.126,38	100.025,64	1.084,70	-9.426,95	91.683,39
Outros ativos fixos tangíveis	11.767,22	115,70	-	11.882,92	11.584,01	183,21	-	11.767,22
Total Depreciações	206.863,89	8.005,83	-13.083,22	201.786,50	207.507,93	8.782,91	-9.426,95	206.863,89

Tabela 38: Depreciações dos ativos fixos tangíveis

As alienações mencionadas nas tabelas anteriores referem-se à venda de equipamentos, nomeadamente, central telefónica e bastidor com cablagem, ao Município do Porto destinado à Proteção Civil, instalada no Largo Duque da Ribeira.

7. FINANCIAMENTOS OBTIDOS:

Esta rubrica está decomposta da seguinte forma:

EMPRÉSTIMOS OBTIDOS		2016	2015
Empréstimos bancários	Millennium BCP	1.500.000,00	1.500.000,00
Outros empréstimos obtidos	BEVHRU	10.800.000,00	10.800.000,00
Total		12.300.000,00	12.300.000,00

Tabela 39: Empréstimos obtidos

Os empréstimos bancários existentes são contratados com a banca comercial (contratos já existentes desde 2007), estando, na sua integralidade, denominados em euros e vencendo juros às taxas de mercado, não existindo garantias para o cumprimento das respetivas responsabilidades.

Os “Outros empréstimos obtidos” correspondem ao empréstimo do IHRU ao abrigo do financiamento BEI, tendo sido constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca no valor total de 1.445.735,04€ a favor do IHRU sobre 28 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia e 1 parcela do Quarteirão do Souto.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO:

As propriedades de investimento estão contabilizadas pelo valor de produção. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem. No final do período, as propriedades de investimento são constituídas pelos seguintes imóveis:

Parcela	Propriedades de Investimento
	R. de Miragaia 13,14
	Fracção A
	Fracção B
	Fracção D
	R. Comércio do Porto 93,97
	Fracção A
	Fracção D
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344
	Fracção F
	Fracção H
	Fracção P
	Fracção R
	Quarteirão Seminário
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - P 2)
	Quarteirão Bainharia
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - P 11)
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - P 8)
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - P 10)
	Quarteirão Ponte Neva - R. das Flores 150/160
9	Fracção A

Tabela 40: Propriedades de investimento

Os movimentos ocorridos no período foram os seguintes:

Parcela	Propriedades de Investimento	2016				2015			
		Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Saldo Final
	R. de Miragaia 13,14								
	Fracção A	59 360,55	-	-	59 360,55	-	59 360,55	-	59 360,55
	Fracção B	72 032,74	-	-	72 032,74	72 032,74	-	-	72 032,74
	Fracção D	120 592,72	-	-	120 592,72	-	120 592,72	-	120 592,72
	R. Comércio do Porto 93,97								
	Fracção A	63 348,52	-	-	63 348,52	-	63 348,52	-	63 348,52
	Fracção D	121 348,89	-	-	121 348,89	-	121 348,89	-	121 348,89
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	176 130,00	-	-	176 130,00	-	176 130,00	-	176 130,00
	Fracção H	174 228,97	-	-	174 228,97	174 228,97	-	-	174 228,97
	Fracção P	149 364,02	-	-	149 364,02	-	149 364,02	-	149 364,02
	Fracção R	243 153,00	-	-	243 153,00	-	243 153,00	-	243 153,00
	Fracção Y	206 924,00	-	208 924,00	-	-	206 924,00	-	208 924,00
	Quarteirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - P)2)	429 043,95	-	-	429 043,95	-	429 043,95	-	429 043,95
	Quarteirão Balnearia								
22	Rua da Balnearia, 50 e 52 (Operação F - P)11)	248 482,85	-	-	248 482,85	-	248 482,85	-	248 482,85
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa, 5, 7 (Operação E1 - P)9)	550 561,91	-	-	550 561,91	-	550 561,91	-	550 561,91
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - P)10)	109 063,44	-	-	109 063,44	-	109 063,44	-	109 063,44
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/150								
9	Fracção A	774 627,87	-	-	774 627,87	774 627,87	-	-	774 627,87
	Total	3 500 263,43	0,00	208 924,00	3 291 339,43	1 020 685,58	2 476 373,85	0,00	3 500 263,43

Tabela 41: Movimentos ocorridos nas propriedades de investimento

Em junho de 2016 o Conselho de Administração deliberou proceder à alienação das frações dos prédios sitos na Rua de Miragaia e Rua Comércio do Porto bem como das frações do Quarteirão Corpo da Guarda, tendo como resultado a alienação da fração Y do Quarteirão Corpo da Guarda.

No âmbito das depreciações, expõe-se o seguinte:

Parcela	Propriedades de Investimento	2016				2015			
		Saldo Inicial	Reforço	Anul./Ver.	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Anul./Ver.	Saldo Final
	R. de Miragaia 13,14								
	Fracção A	519,40	890,41	-	1 409,81	-	519,40	-	519,40
	Fracção B	1 881,88	1 080,68	-	2 962,56	810,37	1 071,51	-	1 881,88
	Fracção D	1 055,19	1 808,89	-	2 864,08	-	1 055,19	-	1 055,19
	R. Comércio do Porto 93,97								
	Fracção A	554,90	950,23	-	1 504,53	-	554,30	-	554,30
	Fracção D	1 081,80	1 820,23	-	2 892,03	-	1 081,80	-	1 081,80
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344								
	Fracção F	1 541,14	2 641,85	-	4 183,09	-	1 541,14	-	1 541,14
	Fracção H	4 483,24	2 556,16	-	7 039,40	1 960,08	2 523,16	-	4 483,24
	Fracção P	1 306,84	2 240,46	-	3 547,40	-	1 306,94	-	1 306,94
	Fracção R	2 127,59	3 647,29	-	5 774,88	-	2 127,59	-	2 127,59
	Fracção Y	1 828,09	2 872,71	-	4 700,80	-	1 828,09	-	1 828,09
	Quarteirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - P)2)	5 881,76	6 448,08	-	12 329,84	-	5 881,76	-	5 881,76
	Quarteirão Balnearia								
22	Rua da Balnearia, 50 e 52 (Operação F - P)11)	3 416,64	3 727,24	-	7 143,88	-	3 416,64	-	3 416,64
26/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa, 5, 7 (Operação E1 - P)9)	7 570,23	8 258,43	-	15 828,66	-	7 570,23	-	7 570,23
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - P)10)	1 499,62	1 635,95	-	3 135,57	-	1 499,62	-	1 499,62
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/150								
9	Fracção A	106 384,99	11 889,34	-	118 074,33	84 695,66	11 869,33	-	108 384,99
	Total Depreciações	141 112,81	52 288,05	-4 700,80	166 680,08	97 466,11	43 646,70	0,00	141 112,81

Tabela 42: Depreciações das propriedades de investimento

Tal como mencionado na nota 3.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas à taxa de 2% ao ano, em duodécimos, segundo o método da linha reta, à qual

RL

corresponde a taxa máxima legal, em conformidade com o DR n.º 25/2009, de 14 de setembro. De notar que o terreno não é depreciado.

Quanto às imparidades, à semelhança dos anos anteriores, no final do período em análise foi efetuada uma avaliação das propriedades de investimento por um perito externo independente (contratado para o efeito), com vista a aferir se o valor contabilizado é ou não inferior ao valor realizável líquido. Da avaliação resultaram os seguintes movimentos nesta rubrica:

Parcela	Propriedades de Investimento	2016				2015			
		Saldo Inicial	Reforço	Anul./Ver.	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Anul./Ver.	Saldo Final
	R. de Miregaite 13,14	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração B	-	-	-	-	589,37	-	589,37	-
	Fração D	-	-	-	-	-	-	-	-
	R. Comércio do Porto 93,97	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração D	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quartelão Corpo da Guarda - R. Mouzinho da Silveira 322/344	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração F	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração H	3 704,73	-	- 3 704,73	-	5 927,89	-	- 2 223,16	3 704,73
	Fração P	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração R	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fração Y	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quartelão Seminário	-	-	-	-	-	-	-	-
11	R. dos Marcadores 116.122 (Operação B - P1,2)	-	54 214,11	-	54 214,11	-	-	-	-
	Quartelão Belnheria	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Rua da Banheira, 56 e 52 (Operação F - P1,11)	-	-	-	-	-	-	-	-
28/27	R. Sant'Ana, 28, 30 e Lg. Pena Ventosa, 9, 11 e R. Sant'Ana, 24, 26 e Lg. Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - P1B)	-	-	-	-	-	-	-	-
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - P11a)	-	-	-	-	-	-	-	-
	Quartelão Ponte Nova - R. das Fieiras 150/160	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Fração A	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total Imparidades	3 704,73	54 214,11	-3 704,73	54 214,11	6 517,26	0,00	-2 812,53	3 704,73

Tabela 43: Movimentos ocorridos nas imparidades das propriedades de investimento

Como podemos verificar, foi anulado o valor da imparidade da fração H do Empreendimento Corpo da Guarda, uma vez que o valor realizável líquido apresentado pelo perito avaliador é superior ao contabilizado. Foi, no entanto, necessário proceder-se ao registo contabilístico de imparidade no valor de 54.214,11€ no imóvel que é correspondente à operação B do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, pois o valor registado na contabilidade no final do período (416.714,11€) era superior ao valor realizável líquido (362.500€).

Assim, após todos os registos contabilísticos do período, as propriedades de investimento estavam escrituradas de acordo a tabela seguinte:

M

Parcela	Propriedades de Investimento	2016				2015			
		Valor Contabilístico	Depreciação Acumulada	Imperidade Acumulada	Quantia Escriturada	Valor Contabilístico	Depreciação Acumulada	Imperidade Acumulada	Quantia Escriturada
	R. de Miragema 13,14								
	Fracção A	59 360,55	1 409,81	-	57 950,74	59 360,55	519,40	-	58 841,15
	Fracção B	72 032,74	2 962,56	-	69 070,18	72 032,74	1 881,88	-	70 150,86
	Fracção D	120 592,72	2 864,08	-	117 729,64	120 592,72	1 055,19	-	119 537,53
	R. Comércio do Porto 83,97								
	Fracção A	63 348,52	1 504,53	-	61 843,99	63 348,52	554,30	-	62 794,22
	Fracção D	121 348,89	2 882,03	-	118 466,86	121 348,89	1 061,80	-	120 287,09
	Quarteirão Corpo da Guarda - R. Mouzinho de Silveira 322/344								
	Fracção F	176 130,00	4 183,09	-	171 946,91	176 130,00	1 541,14	-	174 588,86
	Fracção H	174 228,97	7 039,40	-	167 189,57	174 228,97	4 483,24	3 704,73	166 041,00
	Fracção P	149 364,02	3 547,40	-	145 816,62	149 364,02	1 308,84	-	148 057,08
	Fracção R	243 153,00	5 774,88	-	237 378,12	243 153,00	2 127,59	-	241 025,41
	Fracção Y	-	-	-	-	208 924,00	1 828,09	-	207 095,91
	Quarteirão Seminário								
11	R. dos Mercadores 116,122 (Operação B - Pj2)	429 043,95	12 329,84	54 214,11	362 500,00	429 043,95	5 881,76	-	423 162,19
	Quarteirão Bainharia								
22	Rua da Bainharia, 50 e 52 (Operação F - Pj,11)	248 482,85	7 143,88	-	241 338,97	248 482,85	3 416,64	-	245 066,21
26/27	R.Sant'Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 9, 11 e R.Sant'Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa 5, 7 (Operação E1 - Pj8)	550 561,91	15 828,66	-	534 733,25	550 561,91	7 570,23	-	542 991,68
56	Rua da Pena Ventosa, 25, 27 (Operação E1 - Pj10)	109 063,44	3 135,57	-	105 927,87	109 063,44	1 499,52	-	107 563,82
	Quarteirão Ponte Nova - R. das Flores 150/160								
9	Fracção A	774 627,87	118 074,33	-	656 553,54	774 627,87	106 384,99	-	668 242,88
	Total	3 291 339,43	188 680,06	54 214,11	3 048 445,28	3 500 283,43	141 112,81	3 704,73	3 355 445,89

Tabela 44: Quantia escriturada das propriedades de investimento

No decorrer de 2016, foram reconhecidos nos resultados os rendimentos com as rendas destas propriedades, no valor de 130.528,06€, tendo sido 96.146,28€ o valor reconhecido em 2015.

9. INVENTÁRIOS:

Os inventários estão valorados ao custo de produção, que inclui, para além do custo com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos imóveis, classificados em "fornecimentos e serviços externos", como já acima referido no ponto 3.4.

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

Os inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo.

f
RL
R

No presente exercício foram avaliados todos os imóveis existentes, com a exceção das frações C e AU do Quarteirão das Cardosas e das frações E e F da parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto.

No final do período, estavam por alienar no Quarteirão das Cardosas as frações C e AU, tendo sido já ultrapassado o período correspondente ao direito de comercialização por parte do Parceiro Privado para ambas as frações (1 ano após a emissão da licença de utilização), e para efeitos do estipulado no ponto n.º 7 do artigo n.º 4 do respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, foi efetuada a avaliação por parte dos três peritos (um nomeado pela Porto Vivo, SRU, um nomeado pelo Parceiro Privado e um terceiro nomeado por ambos, aqui designado como "independente"), facilitando, assim, no curto prazo, a efetivação da respetiva transmissão de propriedade para o Parceiro Privado.

A Porto Vivo SRU teve acesso aos relatórios de avaliação do perito avaliador por si nomeado, que apresentou uma avaliação conjunta das duas frações no total de 1.591.972,80€ (o que se traduz numa contrapartida para a Porto Vivo, SRU de 795.986,40€), e do perito avaliador "independente" que apresentou uma avaliação de 1.198.675,04€ (correspondendo a uma contrapartida para a Porto Vivo, SRU de 599.337,52€), não tendo acesso, no entanto, à avaliação efetuada pelo perito nomeado pelo Parceiro Privado. Foi admitido pela Sociedade que a avaliação final para efeitos de transmissão de propriedade das frações para o Parceiro Privado traduzirá o valor apresentado pelo perito "independente", não sendo tão sobrevalorizada como a do nomeado pela Porto Vivo, SRU nem tão subvalorizada como se prevê que seja a do nomeado pelo Parceiro, pelo que se prevê que a contrapartida a receber alcance o valor de 599.337,52€.

Quanto aos custos, no final do ano de 2016 foi revista a previsão dos custos totais deste Quarteirão, estimando-se o valor de 13,625M€, não obstante estarem ainda em curso os processos judiciais das parcelas 36 e 37 associados a prejuízos que os proprietários alegam ter sofrido nos seus imóveis e condições de habitabilidade em consequência e no decurso das obras no interior do Quarteirão, cujos custos previstos são de cerca de 147.000€, que serão da responsabilidade exclusiva do Parceiro Privado nos termos contratualmente estipulados.

Face ao exposto, tendo em consideração que foram registadas até 2015 imparidades referentes às frações C e AU no montante de 502.345,89€, que se estima que o custo das

mesmas atinja o valor de 996.395,84€, e que a sociedade obtenha receitas com a respetiva transmissão no valor de 599.337,52€ (50% da avaliação do perito “independente”), procedeu-se ao registo contabilístico de reversão das imparidades no montante global de 105.287,58€.

No que respeita às frações E/F da parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, o preço de venda está fixado, sendo superior ao total dos custos contabilizados até à data, pelo que não se procedeu à respetiva avaliação, assim como não foi registada qualquer imparidade nestas frações.

No âmbito dos restantes imóveis propriedade desta Sociedade, concluiu-se que, após uma análise criteriosa das avaliações, existiam alguns casos em que o valor realizável líquido era inferior ao valor contabilizado pelo que foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade, bem como se verificou noutros casos que a Sociedade estava em condições de reverter a imparidade registada no ano anterior tendo que em consideração que o valor contabilizado como custo de alguns dos imóveis era inferior ao valor da avaliação do perito. Assim, no final do período, o valor total da rubrica de Inventários era de 7.313.686,10€ conforme a seguir se decompõe:

Inventários	2016			2015		
	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	231.244,84	0,00	231.244,84	230.389,84	0,00	230.389,84
R. Ponte Nova 50/54	157.648,02	0,00	157.648,02	156.793,02	0,00	156.793,02
R. Vimara peres 21/23	73.596,82	0,00	73.596,82	73.596,82	0,00	73.596,82
Quarteirões	7.494.117,07	411.675,81	7.082.441,26	8.874.452,40	1.282.589,60	7.591.862,80
Quarteirão Carlos Alberto	259.830,03	0,00	259.830,03	289.213,98	0,00	289.213,98
Quarteirão das Cardosas	991.792,47	397.058,32	594.734,15	2.648.231,86	1.222.953,69	1.425.278,17
Quarteirão Porto Vivo	0,00	0,00	0,00	18.625,86	0,00	18.625,86
Quart. dos Pelames (Alojamento Turístico)	369.306,13	0,00	369.306,13	368.189,43	0,00	368.189,43
Quart. Bainharia (Residência de Estudantes)	1.895.501,32	0,00	1.895.501,32	1.895.853,94	0,00	1.895.853,94
Realojamentos Definitivos Morro da sé	3.977.687,12	14.617,49	3.963.069,63	3.654.337,33	59.635,91	3.594.701,42
Operação A	353.314,04	0,00	353.314,04	335.503,95	0,00	335.503,95
Operação C	373.087,65	0,00	373.087,65	275.388,13	0,00	275.388,13
Operação D	486.055,12	0,00	486.055,12	478.062,37	46.247,43	431.814,94
Operação E2	600.175,80	0,00	600.175,80	583.459,75	0,00	583.459,75
Operação G	1.101.729,01	13.129,01	1.088.600,00	961.247,43	0,00	961.247,43
Operação H	996.837,02	0,00	996.837,02	954.187,22	13.388,48	940.798,74
Operação I	66.488,48	1.488,48	65.000,00	66.488,48	0,00	66.488,48
Total Inventários	7.725.361,91	411.675,81	7.313.686,10	9.104.842,24	1.282.589,60	7.822.252,64

Tabela 45: Inventários 2016 e 2015

RL

Quanto à variação da produção, esta foi decomposta no ano de 2016 e 2015 da seguinte forma:

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2016			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	51 953,77	-81 337,72	-29 383,95
Cardosas	319 031,01	-29,15	-1 971 004,25	-1 652 002,39
Morro da Sé	0,00	324 113,87	0,00	324 113,87
Ponte Nova	0,00	855,00	0,00	855,00
Porto Vivo	0,00	0,00	-18 625,86	-18 625,86
Total	319 031,01	376 893,49	-2 070 967,83	-1 375 043,33

Tabela 46: Variação da Produção 2016

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2015			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Carlos Alberto	0,00	-6 044,16	0,00	-6 044,16
Cardosas	69 211,88	6 700,70	-2 235 794,63	-2 159 882,05
D. João I	79 825,40	1 697,54	-4 483 643,45	-4 402 120,51
Corpo da Guarda	0,00	0,00	-777 571,02	-777 571,02
Morro da Sé	0,00	750 814,45	-1 334 668,20	-583 853,75
R. de Miragaia	0,00	0,00	-179 953,27	-179 953,27
R. Comércio do Porto	0,00	0,00	-184 697,41	-184 697,41
Total	149 037,28	753 168,53	-9 196 327,98	-8 294 122,17

Tabela 47: Variação da Produção 2015

O valor das compras está refletido na rubrica “Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas” que apresentou os seguintes movimentos em 2016 e 2015:

Movimentos	2016		2015	
	Mercadorias	Mat.-primas, subsidiárias e de consumo	Mercadorias	Mat.-primas, subsidiárias e de consumo
Existências Iniciais	-	-	-	-
Compras	-	319 031,01	-	149 037,28
Regularização de Existências	-	-	-	-
Existências finais	-	-	-	-

Tabela 48: Movimentos CMVMC em 2016 e 2015

Os movimentos registados em 2016 na variação da produção são justificados da seguinte forma:

M

- **Quarteirão Carlos Alberto**

Os valores afetos à variação de produção neste Quarteirão dizem respeito essencialmente aos gastos de empreitada relativos à fração F, que foi vendida em junho de 2016 pelo valor de 100.000€. Com a venda desta fração a Porto Vivo SRU registou um ganho no valor de 18.662,28€. Foram também afetos à variação de produção o valor das rendas recebidas do arrendatário da parcela 14 que totalizaram 6.010,92€, deduzidos dos gastos com honorários jurídicos decorrentes do processo judicial em curso da parcela 6. Importa ainda salientar que a Sociedade recebeu em janeiro de 2016 o valor de 4.750€ decorrente da revogação por mutuo acordo do aditamento ao Contrato de Reabilitação Urbana com o Parceiro Privado, que diz respeito ao encargo previsto com as obras a realizar nas fachadas de tardo das parcelas 5 e 27, bem como à finalização de trabalhos em duas instalações sanitárias no empreendimento Pateo Luso;

- **Quarteirão das Cardosas**

Neste quarteirão, as compras referem-se aos depósitos autónomos pagos ao proprietário e ao arrendatário da parcela 20 decorrente do processo expropriativo entretanto findo. Os gastos afetos à variação da produção resultam igualmente dos processos de expropriação, devido a serem despesas de assessoria jurídica, contencioso e notariado. Foram ainda re-faturadas ao proprietário das antigas parcelas 27 e 42 despesas havidas com honorários de assessoria jurídica, no valor de 8.445,84€, bem como procedeu à transmissão de propriedade da fração B, pelo valor de 1,37M€, conforme acordado com o mesmo, em sede de expropriação dessas parcelas. Com a transferência desta fração via dação em pagamento, obteve-se um ganho no valor de 119.603,54€ de acordo com a tabela seguinte:

Ano	Total de frações vendidas / permutadas	Total de custos (1)	Imparidade (2)	Contrapartida recebida pela Porto Vivo, SRU (3)	Resultado da venda (3-1+2)
2016	1	1 971 004,25	720 607,79	1 370 000,00	119 603,54
2015	16	2 235 794,63	823 877,08	1 538 187,50	126 269,95

Tabela 49: Resultado das vendas no quarteirão das Cardosas em 2016 e 2015

- **Morro da Sé**

Os gastos com maior impacto nesta rúbrica foram os relacionados com a execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, com

f
R
C

empreitadas de reabilitação, projetos de engenharia, ramais de eletricidade e saneamento, ligação à rede de eletricidade, limpeza e remoção de escombros, coordenação e segurança na obra, entre outros com menor relevância. De destacar ainda que a sociedade recebeu 29.346,42€ relativos à sanção contratual aplicada por atraso na conclusão da operação G.

- **Quarteirão Ponte Nova**
Os gastos contabilizados neste quarteirão referem-se maioritariamente aos trabalhos de reparação da cobertura do edifício.
- **Quarteirão Porto Vivo**
Foi vendida em março de 2016 pelo valor de 47.500€, a parcela 17 deste quarteirão, registando a sociedade um ganho com esta alienação no montante de 28.874,14€.

10. IMPARIDADE DE ATIVOS

10.1 Clientes

O montante das perdas por imparidade registadas na rubrica de clientes foi utilizado na sua totalidade uma vez que os valores aí registados diziam respeito a dívidas de sociedades que, se encontram insolventes e no caso da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica, foi extinta, pelo que os recebimentos não estão previstos.

Face ao exposto, não existe no final do período registo de imparidades de clientes, de acordo com a tabela seguinte:

	2016	2015
Perdas por imparidade acumuladas	-	47 311,76

Tabela 50: Perdas por imparidade acumuladas

M

10.2 Inventários

Tal como já explicado anteriormente, para o cálculo das imparidades foram efetuadas avaliações por perito externo independente aos imóveis integrantes nos diversos quarteirões registados da rubrica de inventários.

No que respeita às frações E/F da parcela 27 do Quarteirão Carlos Alberto, tendo em consideração o estipulado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, o preço de venda está também fixado, e é superior ao total dos custos contabilizados até à data, pelo que não se procedeu à respetiva avaliação bem como não se registou imparidade.

Quanto ao Quarteirão das Cardosas, tendo em consideração que foram registadas até 2015 imparidades referentes às frações C e AU no montante de 502.345,89€, que se estima que o custo das mesmas atinja o valor de 996.395,84€, e que a sociedade obtenha receitas com a respetiva transmissão no valor de 599.337,52€ (50% da avaliação do perito “independente”), procedeu-se ao registo contabilístico de reversão das imparidades registadas no montante de 105.287,58€, de acordo com a tabela seguinte:

Fração	Custos Totais Previstos	Contrapartida Porto Vivo SRU	Resultado Final	Imparidades contabilizadas nos anos anteriores	Anulação Imparidade 2016
C	811 396,62	485 434,56	-325 962,06	-406 487,27	80 525,21
AU	184 999,22	113 902,96	-71 096,26	-95 858,63	24 762,37
Total	996 395,84	599 337,52	-397 058,32	-502 345,90	105 287,58

Tabela 51: Reversão da imparidade no Quarteirão das Cardosas

Assim, no final de 2016 as perdas por imparidade neste quarteirão apresentaram o valor de 397.058,32€. Durante o período o movimento ocorrido expressa-se da seguinte forma:

Quarteirão das Cardosas	Saldo inicial	Aumento	Reversão	Saldo Final
Perdas por imparidade 2016	1 222 953,69	-	825 895,37	397 058,32
Perdas por imparidade 2015	1 856 623,76	390 207,01	823 877,08	1 222 953,69

Tabela 52: Movimentos ocorridos nas perdas por imparidade no Quarteirão das Cardosas

Quanto aos restantes quarteirões, após uma análise criteriosa das avaliações efetuadas ao nível do quarteirão em geral, concluiu-se que existiam alguns casos em que o valor realizável líquido era inferior ao valor contabilizado pelo que foi necessário proceder-se ao registo contabilístico de perdas por imparidade nos imóveis, bem como se verificou que a Sociedade

f
RL

estava em condições de reverter a imparidade registada no ano anterior tendo que em consideração que o valor contabilizado como custo de alguns dos imóveis era inferior ao valor da avaliação do perito. Assim:

- Operação D – reversão da imparidade registada no valor de 46.247,43€;
- Operação H – reversão da imparidade registada no valor de 13.388,48€.
- Operação I – imparidade registada no valor de 1.488,48€;
- Operação G - imparidade registada no valor de 13.129,01€ - o registo contabilístico da imparidade desta operação teve como base de cálculo a presunção de ser considerado responsabilidade da Porto Vivo SRU o pagamento de cerca de 30.000€ relativos a desequilíbrios financeiros reivindicados pelo empreiteiro responsável pela obra. Assim, acrescentando aquele valor ao já contabilizado até à data (1.101.729,01€), esta operação atinge no final de 2016 o valor total de custos de 1.131.729,01€. Sendo a avaliação de 1.118.600€ inferior aquele montante, procedeu-se ao registo de imparidade no valor da diferença.

10.3 Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no ponto 8, para os imóveis registados nesta rubrica também foi efetuada avaliação por perito externo independente, tendo sido anuíado o valor da imparidade da fração H do Empreendimento Corpo da Guarda uma vez que o valor realizável líquido apresentado pelo perito avaliador é superior ao valor contabilizado. Foi ainda registada imparidade relativa ao imóvel que constitui a Operação B do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, pois o valor registado na contabilidade era inferior ao valor realizável líquido.

Assim, durante o período o movimento ocorrido expressa-se da seguinte forma:

Propriedades de Investimento	Saldo inicial	Aumento	Reversão	Saldo Final
Perdas por imparidade 2016	3 704,73	54 214,11	3 704,73	54 214,11
Perdas por imparidade 2015	6 517,26	-	2 812,53	3 704,73

Tabela 53: Movimento ocorrido nas perdas por imparidade nas Propriedades de Investimento

M

11. RÉDITO E OUTROS RENDIMENTOS

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2016 e 2015 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2016		2015	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Venda de bens	1 517 500,00	67,19%	6 029 629,40	86,00%
Prestação de serviços	332 417,13	14,72%	367 713,64	5,24%
Outros Rendimentos e Ganhos	406 929,31	18,02%	613 542,85	8,75%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	1 524,47	0,07%	0,00	0,00%
Totais	2 258 370,91	100,00%	7 010 885,89	100,00%

Tabela 54: Réditos reconhecidos

12. PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ACTIVOS CONTINGENTES:

À semelhança do que já aconteceu no ano anterior, o Conselho de Administração, após avaliar os riscos prováveis dos desfechos das ações judiciais de natureza laboral em curso e analisar a informação prestada pelos consultores jurídicos, bem como tendo em conta o princípio da prudência, deliberou em 2016 proceder ao reforço de 136.957€ da provisão já existente no valor de 308.000€, valor este referente à atualização à data de 31/12/2016 do valor das petições iniciais das ações judiciais instauradas por três colaboradores, encargo este que poderá incorrer a Empresa se vierem a ser considerados procedentes os respetivos processos judiciais.

13. SUBSÍDIOS DO GOVERNO E APOIOS DO GOVERNO:

A sociedade contabilizou no período em análise os seguintes valores nesta rúbrica:

Subsídios	2016	2015
Subsídios do Estado e outros	11 556,06	566,92
Subsídios de estágio do IEFP	11 556,06	566,92
Subsídios de outras entidades	13 399,90	531 902,31
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé	4 335,59	470 345,29
Pedidos de reembolso de despesas ao QREN no âmbito do Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores	5 768,41	489,24
Pedidos de reembolso de despesas suportadas no âmbito do projeto "CSI Europe: City Sustainable Investment in Europe – Making financial instruments work for cities"	3 295,90	29 663,14
Pedidos de reembolso de despesas ao POVT no âmbito da operação "1ª Avenida – Dinamização Económica e Social da Baixa do Porto"	0,00	31 424,64
Totais	24 955,96	532 489,23

Tabela 55: Subsídios de Governo e Apoios do Governo

14. EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO:

Foi contabilizado neste período o valor de 30,92€ relativo a diferenças de câmbio desfavoráveis.

Em 2016 foram realizadas viagens a Inglaterra para reuniões de trabalho relativas a novos projetos, pelo que a moeda utilizada foi a libra esterlina (GBP), estando ainda previstas reuniões no ano de 2017, razão pela qual se mantêm em caixa no final do período 244,20£.

15. ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DO BALANÇO:

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

16. IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO:

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 5.447,41€. Este valor resulta única e exclusivamente do apuramento das Tributações Autónomas do ano de 2016. Uma vez que o resultado é negativo, não existe mais nenhum valor a acrescentar aquele. Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de ativos e passivos por impostos diferidos.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

17.1 Clientes e outros créditos a receber

A conta de Clientes apresenta um saldo de 36.975,96€ (44.660,30€ em 2015) que traduz o montante em dívida das entidades com quem a Porto Vivo, SRU mantém uma relação de prestação de serviços ou decorrente de acordos e contratos celebrados. De realçar que, no saldo mencionado, destaca-se a dívida no final do período no valor de 30.750,00€ devido pela “Caixa Geral de Depósitos”, no âmbito do protocolo celebrado referente a participações para campanhas publicitárias e para o serviço prestado pela Loja de Reabilitação Urbana, entretanto recebida em fevereiro de 2017.

A conta “Outros créditos a receber” inclui o seguinte:

Outros créditos a receber	2016	2015
Devedores por acréscimos de rendimentos	21.815,59	57.607,52
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	21.815,59	57.607,52
Outros devedores	73.925,32	81.187,51
TOTAL	95.740,91	138.795,03

Tabela 56: Outros créditos a receber

Na sequência da inclusão da Porto Vivo, SRU no perímetro orçamental do Estado, ficou esta sociedade obrigada ao cumprimento do princípio de unidade de tesouraria, razão pela qual foram transferidas para a conta residente na tesouraria central do Estado todas as disponibilidades que a sociedade disponha junto de instituições de crédito, seja sob a forma



de depósitos à ordem, seja sob a forma de aplicações financeiras. Foram assim criadas as condições necessárias para a aplicação em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) junto da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., que venceram antes do final do ano, razão pela qual não existe nenhuma aplicação no final do período.

Quanto aos outros acréscimos de rendimentos, estes resultam maioritariamente do reconhecimento como rendimento das participações do QREN a receber em 2017 no âmbito das seguintes operações:

- "Valorização da Imagem e da Eficiência Energética" no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- "Plano de Comunicação" inserida no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores_CH.2;

A conta de outros devedores traduz essencialmente as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, já pagas, e ainda não reembolsadas, bem como o valor a receber dos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, "Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund" e "Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portofolio Imobiliário", relativo a despesas e indemnizações suportadas pela Sociedade após a celebração da escritura de transmissão de propriedade das parcelas celebrada em 11/05/2015.

17.2 Fornecedores e outras dívidas a pagar

A conta de fornecedores registou uma diminuição face ao ano anterior, apresentando em 31 de dezembro de 2016 o valor de 145.000€ referente às seguintes operações:



Descrição	2016	2015
Parcela 27 e 42 das Cardosas - Indemnização pela expropriação (transmissão em direito de propriedade plena de fração futura)	-	1 370 000,00
Parcela 20 das Cardosas - Garantia Bancária	-	316 632,50
Parcela 33 das Cardosas - Indemnização pela cessação de contrato (transmissão em direito de propriedade plena de fração futura)	-	-
Parcela 6 de Carlos Alberto - Permuta	100 000,00	100 000,00
Parcela 8 das Cardosas - Indemnização pela expropriação (transmissão em direito de propriedade plena de fração futura)	-	-
Parcela 10 da Viela do Anjo - Escritura de Permuta (transmissão em direito de propriedade plena de fração futura)	45 000,00	45 000,00
Parcela 20 das Cardosas - Garantia Bancária Arrendatário	-	34 834,09
Parcela 15 das Cardosas - Garantia Bancária	-	-
Total	145 000,00 €	1 866 466,59 €

Tabela 57: Fornecedores

A diminuição apresentada nesta rubrica resulta da realização da escritura de transmissão de propriedade para os antigos proprietários das parcelas 27 e 42 do Quarteirão das Cardosas, bem como do cancelamento das garantias bancárias relativas à parcela 20, na sequência do pagamento da respetiva indemnização aos antigos proprietários e arrendatários e da respetiva ordem do Tribunal competente, no âmbito do processo de expropriação judicial, entretanto findo.

Quanto à rubrica de outras dívidas a pagar estava distribuída no final do período da seguinte forma:

Outras dívidas a pagar	2016	2015
Credores por acréscimos de gastos	141 796,32	155 700,55
Remunerações a liquidar	128 963,91	140 899,58
Juros a liquidar	2 011,20	2 913,60
Outros credores por acréscimos de gastos	10 821,21	11 887,37
Outros credores	103 725,29	410 082,72
TOTAL	245 521,61	565 783,27

Tabela 58: Outras dívidas a pagar

O valor da rubrica de Outros Credores diz respeito essencialmente a valores a pagar a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas de reabilitação associadas ao desenvolvimento do "Programa de Realojamento Definitivo" pertencente do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, bem como a fornecedores de serviços de estrutura (montantes a liquidar no prazo médio de 30 dias ou conforme contratualizado). De realçar ainda que para aquele valor contribui também o valor dos juros que se prevê restituir ao

Estado para fazer face ao cumprimento do princípio da unidade de tesouraria, proveniente de juros recebidos em 2015 de Contas de Depósito a Prazo e à Ordem da Banca Comercial.

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2016 foi no valor de 128.963,91€ (140.899,58€ em 2015), apurados de acordo com a legislação em vigor.

Foram ainda contabilizados na rubrica de Outras Dívidas a Pagar os juros de financiamento relativos a 2016 que apenas se vencerão no próximo período.

17.3 Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2016 não há dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2013 a 2016 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

Na sequência da inspeção levada a cabo pela Inspeção-Geral de Finanças em 2015 e consequente decisão do Conselho de Administração de retificar os processamentos dos vencimentos em questão, bem como proceder às respetivas regularizações contributivas e fiscais, importa salientar que no ano de 2016:

- foi aceite pelo Instituto da Segurança Social, I.P. o acolhimento das correções às remunerações efetuadas, mediante a aceitação das declarações de remunerações retificativas submetidas, tendo sido restituído o montante de 6.184,09€;
- quanto à Reclamação Graciosa apresentada à Autoridade Tributária no sentido de procederem à restituição do montante de 3.908,85€ pago em excesso, até à data de elaboração do presente relatório ainda se encontra em fase de análise, pelo que continuamos a aguardar a notificação do Projeto de Decisão.

M

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

17.4 Capital social e Acionistas

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

O Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana, I.P. detém 60% do Capital Social e o Município do Porto 40%.

Em 2016, foi efetuada transferência bancária por parte do Município do Porto no valor de 628 944,32€, relativa à cobertura de prejuízos (parte operacional) do ano de 2015, enquanto o Acionista IHRU procedeu à transferência do valor de 772.497,97€, estando ainda pendente receber o valor de 170 918,29€. Foi ainda recebido do IHRU, em maio de 2016, o valor 720 022,03€ relativos à cobertura de prejuízos do ano de 2014.

Em Assembleia Geral de Acionistas realizada em 27 de setembro de 2016, os Acionistas deliberaram por unanimidade transferir para a conta Resultados Transitados o Resultado Líquido negativo de 2015, no montante de 1.826.040,87€, bem como, proceder à reposição do resultado operacional negativo (antes de gastos de financiamento e impostos) no montante de 1.572.360,81€, conforme consta na Demonstração de Resultados por Naturezas, mantendo-se a diferença entre aqueles dois valores na conta Resultados Transitados.

18. GASTOS COM PESSOAL

No final do período de 2016 e 2015, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme Tabela 59.

RL

Encontram-se ao serviço da empresa 3 Administradores (um Executivo e dois não executivos), 26 colaboradores com vínculo laboral (21 efetivos e 5 requisitados). No ano de 2016 verificou-se a saída de dois colaboradores por denúncia do contrato de trabalho, sendo um por situação de reforma.

O Presidente do Conselho de Administração auferiu no ano de 2016 um vencimento de 80 510,53€, não sendo os restantes membros remunerados.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ (deduzidos da respetiva redução remuneratória), relativos à revisão legal de contas de 2016.

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2016		2015	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	780 825,22	80,39%	819 404,89	77,97%
Indemnizações	0,00	0,00%	30 421,67	2,89%
Encargos sobre remunerações	179 036,36	18,43%	188 047,01	17,89%
Seguros de acidentes de trabalho	6 441,39	0,66%	6 330,61	0,60%
Formações	484,43	0,05%	426,66	0,04%
Outros	4 471,06	0,46%	6 322,55	0,60%
Totais	971 258,46	100,00%	1 050 953,39	100,00%

Tabela 59: Distribuição dos encargos com pessoal

19. PARTES RELACIONADAS

As entidades que participam na sociedade são as mencionadas na nota 17.4 acima, ou seja, o Instituto da Habitação da Reabilitação Urbana, I.P. que detém 60% do Capital Social e o Município do Porto que detém 40%.

Em 2016, foi recebida uma transferência no mês de novembro no montante de 628 944,32€ relativo à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2015, correspondente à participação social do Município do Porto.

M

Acrescido ao valor transferido referente à cobertura de prejuízos, foi recebido do Município do Porto, o valor de 50.000€, respeitante aos custos suportados com os recursos humanos necessários à revisão e implementação do Plano de Ação do Centro Histórico do Porto do ano de 2016, no âmbito do Protocolo celebrado em 29 de junho de 2016.

De mencionar ainda que foram pagos ao Município do Porto os seguintes valores:

- 31.871,16€ relativos ao arrendamento da sede (na sequência da extinção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto);
- 13.960,65€ relativos às faturas de arrendamento de 3 habitações inerentes ao realojamento temporário de famílias que residiam em parcelas expropriadas no Morro da Sé.

Do Acionista IHRU a Sociedade recebeu em 2016 os valores de 720 022,03€ e de 772.497,97€ relativos à reposição de prejuízos dos resultados operacionais do exercício de 2014 e 2015, respetivamente.

20. OUTRAS INFORMAÇÕES

20.1 Fornecimentos e serviços

A conta de fornecimentos e serviços externos apresentava-se distribuída da seguinte forma:

DESCRIÇÃO	2016		2015	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos	402.312,12	52,06%	1.506.548,98	72,76%
Serviços Especializados	182.628,50	23,63%	347.385,10	16,79%
Materiais	9.666,68	1,25%	14.636,73	0,71%
Energia e Fluidos	15.219,15	1,97%	18.772,66	0,91%
Deslocações, Estadas e Transportes	13.054,71	1,69%	22.765,18	1,10%
Serviços Diversos	149.928,07	19,40%	160.002,81	7,73%
TOTAL	772.809,33	100%	2.069.111,46	100%

Tabela 60: Fornecimentos e serviços externos

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

- os subcontratos dizem respeito a despesas nas obras de reabilitação nas parcelas pertencentes à operação Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé;
- em serviços especializados foram contabilizadas avenças de apoio jurídico e contabilístico, trabalhos de publicidade, honorários de peritos avaliadores, e outros prestadores de serviços que dão apoio em toda a atividade operacional da empresa;
- relativamente ao valor apresentado na conta de serviços diversos, este valor diz respeito, essencialmente, à importância paga de rendas de espaços (sede e outros), aluguer de equipamentos informáticos, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos expropriativos.

20.2 Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava no final do período a seguinte decomposição:

Diferimentos	2016	2015
Gastos a reconhecer (Ativo)	62 044,90	49 773,79
Seguros	23 339,45	15 099,18
Outros gastos a reconhecer	38 705,45	34 674,61
Rendimentos a reconhecer (Passivo)	7 075,59	6 695,79
Rendas	7 075,59	6 695,79

Tabela 61: Diferimentos

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2016 relativas a gastos de 2017, bem como às comissões de gestão de 2017 da conta corrente e da conta reabilitação do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2016.

Em contrapartida, o valor contabilizado em rendimentos a reconhecer refere-se a rendas cobradas em 2016, mas que se referem a rendimentos de 2017 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente).

20.3 Garantias bancárias

Tendo em consideração que foram fixados pelo Tribunal os valores finais de indemnização dos processos de expropriação judicial das parcelas 10 e 20 do Quarteirão das Cardosas, em 2016 a Sociedade procedeu ao respetivo pagamento pelo que foram canceladas todas as garantias bancárias prestadas.

20.4 Responsabilidades

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

21. AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS CONTAS

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (10.03.2017).

A Administração



O Contabilista Certificado



for
RL

EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 2016

M

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AP' and 'RL'.

1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente prestada, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final de 2016 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2016”, aprovado pelo Conselho de Administração a 23 de dezembro de 2015, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

Não obstante, e tendo em consideração que, para efeitos de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2017”, as perspetivas foram reanalisadas, apresenta-se, igualmente, uma comparação entre os resultados previstos nessa data (22 de julho de 2016) e os efetivamente apurados.

2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

a. Resultado Líquido Previsto a 23 de dezembro de 2015

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2016 estimava-se que no final do exercício a Sociedade registasse um resultado positivo de 532.852,43€, conforme apresentado na respetiva página 69 e sintetizado na tabela seguinte. Ora, tendo em consideração que o prejuízo se cifrou em 738.458,77€, verifica-se, assim, uma deterioração do resultado em aproximadamente 1,27M€, justificado, principalmente, pelo facto de não se ter concretizado a contrapartida financeira orçamentada de 2M€ a receber dos Acionistas no âmbito do Contrato-Programa celebrado, dada a recusa do visto do Tribunal de Contas referente ao Contrato de Transmissão de Ações do IHRU para o Município do Porto.

Não obstante, e retirando tal impacto do resultado líquido orçamentado, registar-se-ia, assim,

Handwritten signature in black ink.

um prejuízo de 1.467.147,38€⁶³, pelo que, face a 2015, verificar-se-ia uma melhoria do mesmo em cerca de 728.700€.

	2015	2019				Variação 2016/2015	
	Executado (A)	Previsto (B)	Executado (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
Gastos Estrutura							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	208.281	457.860	189.895	-267.962	-59%	-18.363	-9%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	183.165	131.000	101.759	-29.242	-22%	-81.407	-44%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	40.383	25.717	19.240	-6.477	-25%	-21.143	-52%
Remunerações e Encargos Sociais	1.050.953	1.130.755	871.258	-159.497	-14%	-79.895	-8%
Impostos (I. Selo, I.MI, imposto da Periodo)	41.891	75.303	31.545	-44.757	-59%	-10.248	-25%
Outros Gastos	7.608	2.500	4.890	2.391	96%	-2.918	-37%
Depreciação e Amortização	55.325	78.051	63.169	-14.882	-19%	7.644	14%
Outro Ativo Não Corrente	11.879	12.258	10.501	-1.757	-11%	-777	-7%
Frações (Rua das Flores, C. Guarda, Miragaia, PRD - Morro Sê)	43.847	65.793	52.268	-13.525	-21%	8.621	20%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	19.547	21.760	22.884	1.124	-	3.367	17%
Total dos Gastos Estrutura	1.807.324	1.923.946	1.494.844	-519.302	-27%	-292.690	-13%
Rendimentos							
Comparticipações com Espaço	5.000	5.000	5.000	-	-	-	-
Comparticipações com Comunicação e Publicidade	20.000	20.000	20.000	-	-	-	-
Licenciamentos	358.859	190.000	320.544	130.544	69%	-38.115	-11%
Trabalhos para a própria empresa	2.478.890	3.311.510	-	-3.311.510	-100%	-2.478.890	-100%
Subsídios à Exploração	532.469	21.839	24.956	3.117	14%	-507.513	-95%
Outros Rendimentos e Ganhos	466.555	65.800	137.541	71.741	109%	-328.014	-71%
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	1.524	1.524	-	1.524	-
Contrato Programa Acionistas	-	2.000.000	-	-2.000.000	-	-	-
Total dos Rendimentos	3.859.573	5.614.149	599.555	-5.104.584	-91%	-3.350.008	-87%
Investimento							
Investimento em Imobilizado	2.475.970	3.311.510	-272.517	-3.584.027	-104%	-2.748.487	-111%
Reabilitação							
Gastos							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	1.601.058	1.357.103	427.107	-829.898	-69%	-1.173.981	-73%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	149.037	878.859	319.031	-559.822	-64%	189.904	114%
Gastos Financeiros	228.966	188.431	140.920	-27.511	-16%	-88.047	-38%
Rendimentos							
Vendas	6.029.529	2.395.043	1.608.377	-798.666	-33%	-4.421.253	-73%
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	823	-	-3.107	-3.107	-	-3.930	-477%
Rendas Realojamentos Definitivos	6.427	59.301	17.620	-41.681	-70%	11.193	174%
Renda Prédio Rua das Flores	46.848	47.465	46.940	-525	-1%	92	0%
Rendas (O. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comércio Porto)	42.330	85.942	65.443	-499	-1%	23.113	55%
Contrapartida Parceiro Privado (Morro Sê)	-	180.000	-	-180.000	-100%	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	-	-	-	-	-	-	-
Total da Reabilitação	-4.148.985	-343.354	-649.216	-504.651	147%	3.298.770	-80%
Variação da Produção	-8.294.122	-4.421.350	-1.375.043	3.046.307	-69%	6.919.079	-83%
Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)	68.847	920.834	883.447	-237.167	-26%	614.601	893%
Resultado Líquido	-1.828.041	532.852,62	-736.459	-1.271.311	-239%	1.087.683	-88%

Tabela 62: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado (23.12.2015) e Apurado

⁶³ Corresponde à diferença entre o resultado líquido previsto para o final do ano de 2016 (532.852,43€) e o valor da contrapartida orçamentada a receber dos Acionistas (2M€).

Assim, e conforme se pode verificar na tabela apresentada, tal variação positiva do resultado seria justificada, principalmente, pela evolução dos seguintes fatores:

- decréscimo dos custos financeiros suportados, em aproximadamente 27.000€, tendo em consideração a evolução negativa da taxa Euribor⁶⁴;
- diminuição dos fornecimentos e serviços externos relacionados com a estrutura da Sociedade, em cerca de 303.700€, justificadas, principalmente, por não se ter concretizado a elaboração do estudo intitulado “Diagnóstico Estratégico e Prospetivo para a Regeneração Urbana na Baixa do Porto”, por não se ter adquirido/atualizado o programa informático (Primavera) associado aos Recursos Humanos, por não se terem adjudicados serviços jurídicos relacionados com os procedimentos de reabilitação do prédio sito na Rua Ponte Nova (optando-se pela sua alienação), bem como por não se ter alcançado o nível de execução estimado referente aos projetos comunitários;
- resultado positivo obtido com a alienação da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo, da fração F do empreendimento “Pátio Luso” no Quarteirão Carlos Alberto e da fração Y do empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, em cerca de 138.400€, tendo em consideração que estas operações não estavam orçamentadas, de acordo com o apresentado na Tabela 5: Venda de Frações/Prédios constante na página 60 do Plano de Atividades e Orçamento 2016;
- resultado positivo obtido com a alienação da fração B do empreendimento do Quarteirão das Cardosas, em aproximadamente 119.600€, na medida em que se estimava que a mesma representasse um impacto nulo, uma vez que foram já apuradas as respetivas imparidades em 2015. Ora, não se tendo alcançado o nível de custos estimados nessa data, esta venda permitiu que o resultado previsto fosse, assim, superior;
- incremento das taxas de licenciamento cobradas, em cerca de 130.500€, dado o aumento verificado nos respetivos pedidos face ao orçamentado;

⁶⁴ Na data de aprovação do Orçamento para 2016, a taxa Euribor a 1 mês apresentava um valor de -0,201% e a taxa Euribor a 3 meses cifrava-se em -0,131%, sendo que a 31 de dezembro de 2016 estas exibiam um valor de -0,368% e -0,319%, respetivamente.

- diminuição dos encargos com pessoal em cerca de 159.500€, tendo em consideração que foi orçamentado o pagamento de parte das diferenças salariais solicitadas por trabalhadores no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral em curso, não se tendo verificado os mesmos (conforme apresentado na página 49 do Plano de Atividades e Orçamento 2016).

De realçar que a alteração do modelo de financiamento da Sociedade, através de participações financeiras por parte dos Acionistas, e não de reposição de prejuízos (conforme se tem verificado até ao presente exercício), além de não representar, um acréscimo significativo de transferências para a Sociedade por parte dos Acionistas, permitiria uma melhor concretização das metas estabelecidas, bem como uma adequada avaliação dos resultados obtidos.

|| b. Resultado Líquido Previsto a 22 de julho de 2016

Tendo em consideração que para efeito de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento de 2017 foi necessário atualizar as perspetivas para 2016, o presente capítulo pretende comparar as estimativas efetuadas a 22 de julho de 2016 com as obtidas no final do exercício.

Assim, e conforme apresentado seguidamente, e dada a recusa do visto por parte do Tribunal de Contas, e a não assunção da obtenção de participações por parte dos Acionistas, estimava-se, nessa data, que no final do exercício de 2016 a Sociedade apresentasse um resultado líquido negativo de 931.413,87€ (conforme apresentado na página 75 daquele documento), evidenciando-se, assim, uma melhoria do resultado de cerca 193.000€.

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, esta evolução deve-se, principalmente à diminuição dos encargos com pessoal (140.600€), bem como pelo registo de imparidades associadas ao valor das propriedades de investimento (50.500€).

f 19
122

Rendimentos e Gastos	2016	
	Previsão	Execução
Vendas e serviços prestados	3.042.103,40	1.849.917,13
Subsídios à exploração	22.702,00	24.955,96
Variação nos inventários da produção	-1.557.382,10	-1.375.043,33
Trabalhos para a própria entidade	-	-
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas	-630.711,98	-319.031,01
Fornecimentos e serviços externos	-1.815.734,62	-772.809,33
Gastos com o pessoal	-1.111.828,00	-971.258,46
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	1.222.953,69	870.913,79
Provisões (aumentos/reduções)	-137.000,00	-136.957,00
Outros rendimentos	323.298,31	406.929,31
Outros gastos	-30.558,89	-35.243,09
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	-672.158,19	-457.626,03
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-63.640,08	-63.169,10
Imparidade de ativos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	-	-50.509,38
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	-735.798,27	-571.304,51
Juros e rendimentos similares obtidos	1.507,14	1.524,47
Juros e gastos similares suportados	-190.191,00	-163.231,32
Resultado antes de impostos	-924.482,13	-733.011,36
Imposto sobre o rendimento do período	-6.931,74	-5.447,41
Resultado líquido do período	-931.413,87	-738.458,77
Resultado por ação básico	-155,24	-123,08

Tabela 63: Comparação entre Resultado Líquido Previsto (22.07.2016) e Apurado

3. Execução Orçamental

a. Despesas

Com um valor de despesas pagas que totaliza 3.159.007,22€, assiste-se a uma execução de cerca 78% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2016”, com principal destaque para peso do nível do investimento realizado. De facto, para este total, contribuiu o pagamento de cerca 670.000€ associado a indemnizações ao proprietário e arrendatário da parcela 20 do Quarteirão das Cardosas, bem como o total de 297.000€



referente a trabalhos prestados em 2015 mas que apenas foram pagos em 2016.

Não obstante, esta rubrica apresenta uma execução inferior à prevista (76%), tendo em consideração, principalmente, o facto de não ter sido pago à entidade “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.” o valor de 313.357,64€, referente à contrapartida prevista pelo realojamento definitivo de famílias que residiam em prédios afetos à Unidade de Alojamento Turístico e à Residência de Estudantes. Contribui, ainda, o facto de não se ter iniciado o processo de reabilitação da operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, bem como das parcelas 6 e 14 do Quarteirão Carlos Alberto (conforme exposto nas páginas 54 e 55 daquele documento).

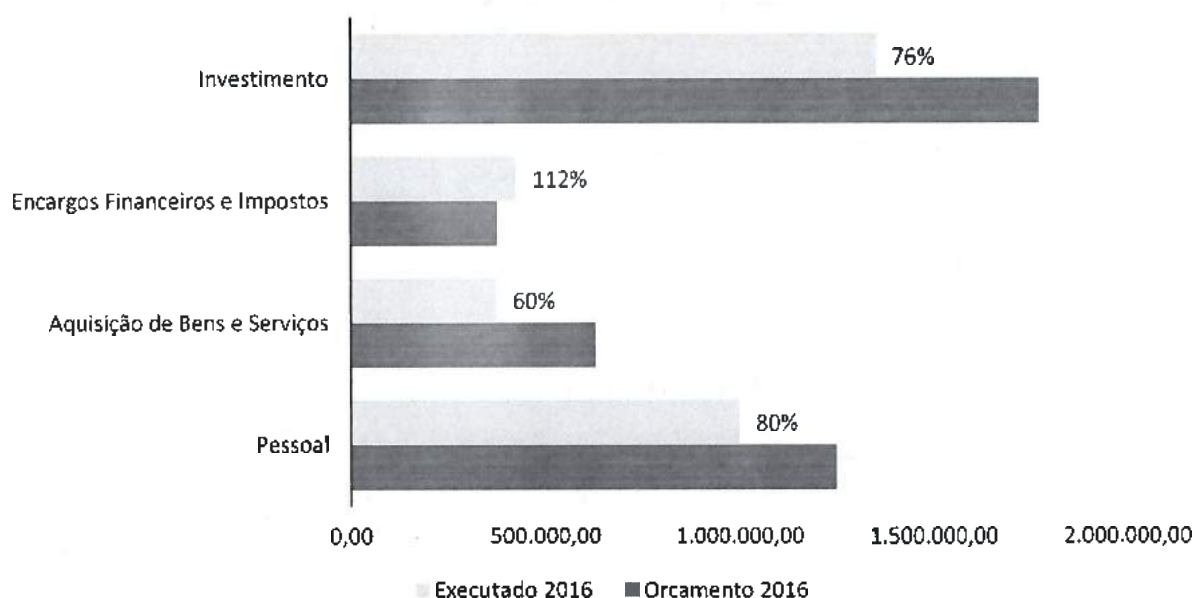


Gráfico 12: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga⁶⁵

Tendo em consideração o aumento dos impostos pagos face ao orçamento (112%), por força da consideração das retenções na fonte efetuadas por arrendatários ao valor das rendas pagas mensalmente à Porto Vivo, SRU, como despesas, tendo em consideração as indicações da Direção Geral do Orçamento, a Sociedade teve que diminuir, em contrapartida, a aquisição de bens e serviços, tendo esta alcançado uma execução de apenas 60%. Releva-se, no entanto, que para tal diminuição, e conforme já apresentado anteriormente, contribuiu

⁶⁵ Na rubrica referente à aquisição de bens e serviços estão incluídas as despesas suportadas no âmbito da execução dos projetos comunitários e, por esse motivo, financiadas pelos respetivos fundos.

RL

o facto de não se ter concretizado a elaboração do estudo intitulado “Diagnóstico Estratégico e prospetivo para a Regeneração Urbana na Baixa do Porto”, não se ter adquirido/atualizado o programa informático (Primavera) associado aos Recursos Humanos, não se terem adjudicados serviços jurídicos relacionados com os procedimentos de reabilitação do prédio sito na Rua Ponte Nova (optando-se pela sua alienação), bem por não se ter alcançado o nível de execução estimado referente aos projetos comunitários.

Adicionalmente, importa referir que, dado o nível de cativação efetuado às despesas com pessoal, 119.324€, e às referentes à aquisição de bens e serviços, 109.887€, o grau de execução deste tipo de despesas não poderia ultrapassar os 90% e 83%, respetivamente. De facto, a acrescer a este motivo, a rubrica de gastos com pessoal ficou aquém do estimado, pois não foram pagas as diferenças salariais solicitadas no âmbito dos processos judiciais em curso previstas.

b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 3.445.301,55€, verifica-se, no final de 2016, uma execução do orçamento de 104%, por força do acréscimo das transferências dos Acionistas, de outras receitas genéricas cobradas, bem como dos subsídios à exploração recebidos.

Ora, para o exercício de 2016 a Sociedade previa receber dos Acionistas o valor de 2M€ referente às participações financeiras no âmbito do Contrato-Programa (conforme exposto na página 57 do Plano de Atividades e Orçamento 2016), no entanto, e tendo em consideração que o mesmo não entrou em vigor, dado a recusa do visto por parte do Tribunal de Contas, este recebimento não se concretizou. Por outro lado, e tendo em consideração que o IHRU apenas procedeu à reposição de prejuízos de 2014 em 2016, e que foi ainda aprovada a reposição de prejuízos de 2015, tendo os Acionistas procedido à mesma (ainda que o IHRU o tenha feito parcialmente), o valor total recebido destes foi, assim, superior ao estimado (106%).

Ainda, e conforme se pode verificar no gráfico seguinte, a Sociedade apresenta taxas de execução de 190% e de 271% em outras receitas obtidas e nos subsídios à exploração,

M

respetivamente, dada, principalmente, a sanção aplicada à “Nortejuvil – Sociedade de Construções, Lda.” pelo atraso na execução da empreitada da operação G do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e o reembolso de despesas suportadas em anos anteriores no âmbito da execução de diferentes operações comunitárias, tendo em consideração que apenas no presente ano foram aprovados os respetivos relatórios finais.

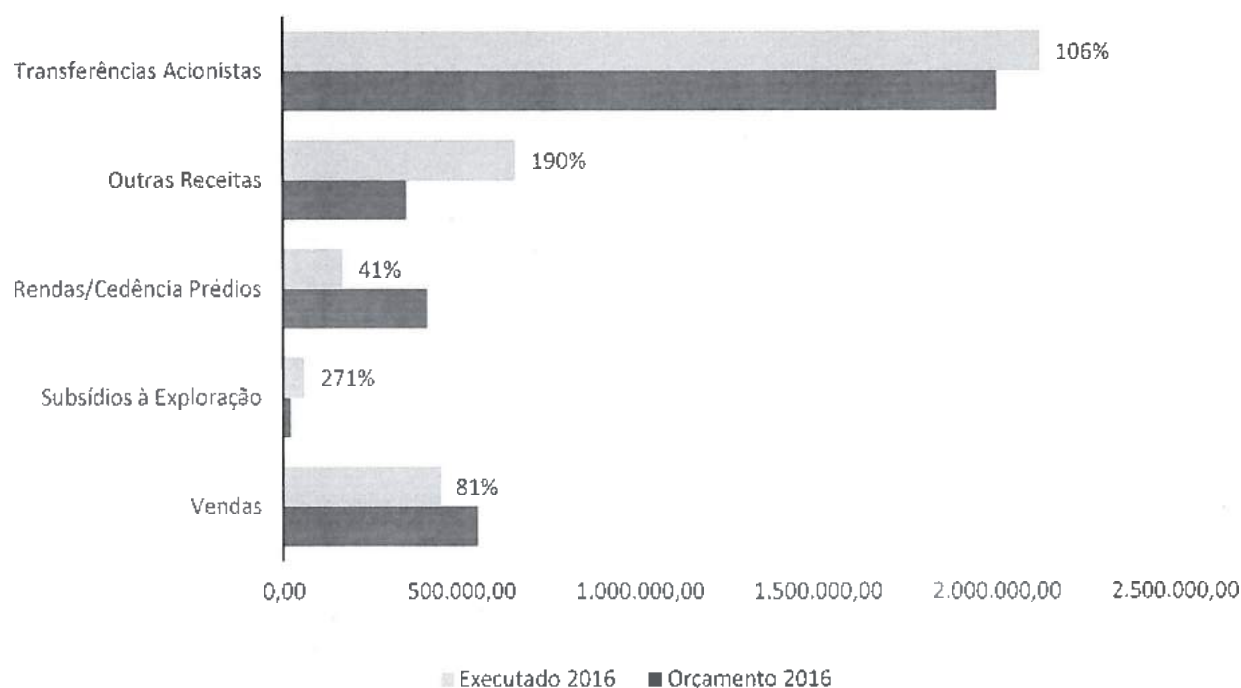


Gráfico 13: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida⁶⁶

Contrariamente àquelas rubricas, o nível orçamentado das receitas referentes à cobrança de rendas e de contrapartidas a receber de Parceiros Privados, alcançou apenas os 41%, na medida em que não foram celebrados os contratos de arrendamento estimados (dado o atraso na execução de operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé) e o lançamento do concurso público inerente à criação do empreendimento da “Unidade de Alojamento Turístico” foi suspenso por deliberação dos Exmos. Acionistas desta Sociedade.

⁶⁶ Na rubrica referente a outras receitas estão incluídas principalmente as provenientes dos processos de licenciamento, bem como as resultantes da celebração de acordos e protocolos. Na rubrica associada a rendas/cedência de prédios está considerada a contrapartida orçamentada a receber do novo parceiro privado no âmbito da criação do empreendimento “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé.

f 19
RL

Não obstante a Sociedade ter registado vendas de frações/prédios que não estavam previstas em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento 2016, designadamente, da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo, da fração F pertencente ao empreendimento “Pátio Luso” no Quarteirão Carlos Alberto e da fração Y do empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, pelo valor total de 442.600€, o montante obtido foi inferior ao previsto e associado à alienação das frações C e AU do empreendimento do Quarteirão das Cardosas, comercialização esta que não se verificou em 2016.

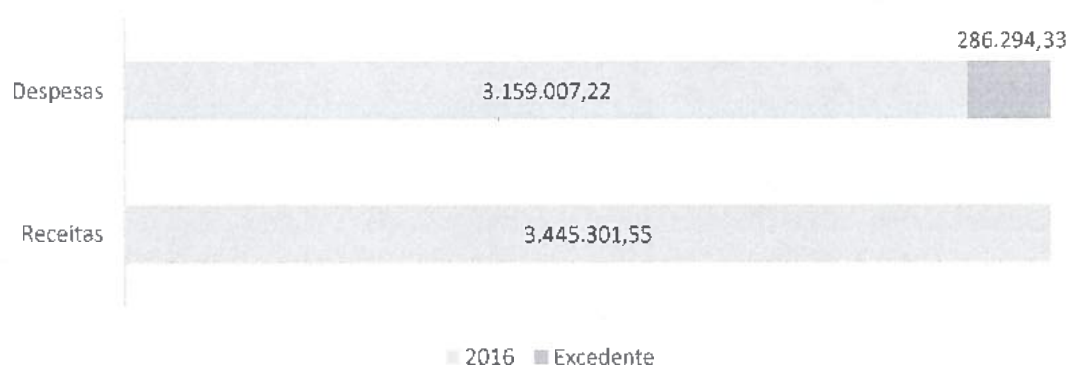
De notar que, uma vez que não se estimava que a Sociedade recebesse em 2016 o valor da reposição de prejuízos de 2015, no que respeita ao IHRU, tendo em consideração que os respeitantes a 2014 apenas foram recebidos em 2016, foram submetidos, ao Ministério do Ambiente, dois pedidos de aplicação de saldos de 2015 em despesa, precavendo-se, assim, a necessidade de utilização dessas disponibilidades financeiras para colmatar a totalidade das despesas estimadas. No entanto, tendo-se verificado tal encaixe, os valores das receitas obtidas foram suficientes, invalidando, assim, tal necessidade, conforme sintetizado seguidamente.

c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final de 2016, um excedente orçamental no valor de 286.294,33€, na medida em que as receitas cobradas (3.445.301,55€) foram superiores às despesas pagas (3.159.007,22€).

Assim, e tendo em consideração este valor, e após a validação por parte da Direção Geral do Orçamento relativamente à transição de saldos de 2016 para 2017, será analisada a hipótese de se proceder à amortização do financiamento bancário no mesmo montante, conforme apresentado na página 52 do Plano de Atividades e Orçamento para 2016, estando a mesmo, dependente, no entanto, da autorização prévia do Ministério do Ambiente e das Finanças.

M



(unidade: euros)

Gráfico 14: Receitas, Despesas e Excedente

Deste modo, no final de 2016 as disponibilidades financeiras da Sociedade contabilizam o valor de 5.267.543,21€, para as quais contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte:



Figura 20: Caracterização das Disponibilidades Financeiras Atuais⁶⁷

⁶⁷ O valor positivo associado a fundos alheios representa a diferença entre verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: retenções na fonte efetuadas pelos trabalhadores) e verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outra entidade (ex: retenções prediais no âmbito de processos de arrendamento).

Conforme apresentado no ponto 3.2.6 Caixa e Depósitos Bancários, desse total, 2.916.692,12€ são associados a verbas por utilizar do Desembolso do IHRU/BEI, e 2.350.851,09€ representam fundos destinados ao funcionamento corrente da Sociedade e ao processo de reabilitação urbana dos diferentes quarteirões (com exceção do Morro da Sé)

f 89
RL



f
RL

RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO 2016

M

I. Missão, Objetivos e Políticas

1. Missão e valores que orientam a empresa.

A missão da Porto Vivo, SRU passa por promover e conduzir a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto ao abrigo do regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo Decreto-lei n.º 307/2009 de 23.10, na sua redação atual.

No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

A Porto Vivo, SRU tem como visão a constituição do centro da cidade do Porto como um espaço de sociabilidade e residência, acolhendo atividades económicas diversificadas e competitivas, com elevada qualidade urbana e proporcionando experiências únicas, por via de um processo exemplar de reabilitação de uma cidade histórica viva.

Para desenvolver a sua atividade, de forma eficaz e eficiente, a Porto Vivo, SRU determina as suas prioridades, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, regendo-se por valores organizacionais como o progresso e a sustentabilidade, o orgulho e a identidade, a responsabilidade e a transparência, a tradição e o património e a ousadia e a ambição.

2. Políticas e linhas de ação desencadeadas no âmbito da estratégia definida:

a) Objetivos e resultados definidos pelos Acionistas relativos ao desenvolvimento da atividade empresarial a alcançar em cada ano e triénio, em especial os económicos e financeiros:

Conforme expresso nos Estatutos da Sociedade, na sua versão atual de 19 de agosto de 2014, a Porto Vivo, SRU tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de

24 de Agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e o Município do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foram definidos os seguintes principais objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015-2019):

- o Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período;
- o Implementação de um novo organograma da empresa, adequado à nova estratégia de reabilitação e aos objetivos de captação de investidores, bem como de maximização de oportunidades de financiamento comunitário;
- o Promover a dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto e, designadamente, orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais de que dispõe.

Os objetivos estratégicos para 2016, segundo o Plano de Atividades e Orçamento 2016 da Porto Vivo, SRU, aprovado em Conselho de Administração em 23 de dezembro de 2015, apresentam-se resumidos de seguida:

- o Reequilíbrio operacional, regularização de serviços de dívida e redução do endividamento, com o início da execução do Contrato-Programa a vigorar por um período de cinco anos;
- o Dinamização da reabilitação e reconversão do património degradado da Baixa Portuense, correspondente à antiga Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, em especial o Centro Histórico da cidade.
 - i. Reabilitação da ARU do Centro Histórico do Porto e execução da respetiva ORU;
 - ii. Reabilitação das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado;
 - iii. Prioridade à reabilitação simples.

f
JR
RL

- o Orientação do processo de reabilitação urbana da Baixa Portuense, elaborando a estratégia de intervenção e atuando como mediadora entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe são conferidos.
 - i. Apoio e incentivo aos proprietários particulares;
 - ii. Atração de investimento;
 - iii. Mobilização de parceiros institucionais;
 - iv. Divulgação da reabilitação urbana, a nível nacional e internacional;
 - v. Cooperação com as instituições nacionais e internacionais, de modo a reforçar a visibilidade e notoriedade internacional da Baixa Portuense, a par do reforço da capacidade técnica, científica e cultural da Porto Vivo, SRU, das suas entidades parceiras e dos restantes atores.

b) Grau de cumprimento dos mesmos e justificação dos desvios verificados:

Relativamente ao grau de cumprimento dos objetivos estratégicos de 2016, importa destacar o seguinte:

- o Foi dinamizada a reabilitação e reconversão do património degradado, nomeadamente:
- o Foram emitidos 87 alvarás de obras e 53 alvarás de utilização, entre janeiro e dezembro de 2016;
- o Foi desenvolvido o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, sendo que as operações B, E1, E2, F, G e H foram concluídas e já estão ocupadas em parte, ora através do realojamento definitivo de famílias antes deslocadas para urbanizações sociais, ora através de concursos para arrendamento. Estão em curso as Empreitadas das Operações A e C e em fase de preparação as Operações D e I. No final do ano de 2016 foi lançado um concurso para o arrendamento de 39 frações de vários prédios no Morro da Sé. São 28 fogos e 11 espaços comerciais, distribuídos pelas ruas dos

W

Mercadores, Sant'Ana, Bainharia e Pelames, além do Largo da Pena Ventosa e da Viela do Anjo;

- o Deu-se continuidade à participação no Steering Committee do projeto ICP Europe;
- o Iniciou-se a participação no Projeto "2nd Chance" no âmbito da aprovação da candidatura ao programa URBACT III.
- o Prosseguiu-se com a ação de "Monitorização", no âmbito do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, e desenvolveu-se a Gestão de Área Urbana, bem como a ação da Loja de Reabilitação Urbana;
- o Foi preparada a candidatura "AtlaS.WH - Heritage in the Atlantic Area: sustainability of the urban world heritage sites", realizada pela CM Porto.
- o O valor das transações constantes dos processos relativos ao exercício dos direitos de preferência, no período entre 2007 e 2016, foi de 588 milhões de Euros, sendo o valor total de transações em 2016 na área de intervenção de 152 milhões de Euros.

Face ao aprovado em sede de Plano de Atividades e Orçamento 2016, verificou-se uma diminuição do resultado líquido previsto em cerca 1,27M€, associada ao facto de, contrariamente ao previsto, não ter sido realizada a transferência por parte dos Acionistas do valor anual de 2M€ (a título de Outros Rendimentos), no âmbito do Contrato-Programa celebrado, tendo em consideração o facto de o Tribunal de Contas ter recusado o visto referente à transmissão de ações do IHRU para o Município do Porto.

Não obstante, e retirando tal impacto do resultado líquido orçamentado, registar-se-ia, assim, um prejuízo de 1.467.147,38€⁶⁸, pelo que, face a 2015, verificar-se-ia uma melhoria do mesmo em cerca de 728.700€, tendo em consideração, principalmente, os seguintes fatores:

⁶⁸ Corresponde à diferença entre o resultado líquido previsto para o final do ano de 2016 (532.852,43€) e o valor da contrapartida orçamentada a receber dos Acionistas (2M€).

f
RL

- o decréscimo dos custos financeiros suportados, em aproximadamente 27.000€, tendo em consideração a evolução negativa da taxa Euribor⁶⁹;
- o diminuição dos fornecimentos e serviços externos relacionados com a estrutura da Sociedade, em cerca de 303.700€, justificadas, principalmente, por não se ter concretizado a elaboração do estudo intitulado “Diagnóstico Estratégico e Prospetivo para a Regeneração Urbana na Baixa do Porto”, por não se ter adquirido/atualizado o programa informático (Primavera) associado aos Recursos Humanos, por não se terem adjudicados serviços jurídicos relacionados com os procedimentos de reabilitação do prédio sito na Rua Ponte Nova (optando-se pela sua alienação), bem como por não se ter alcançado o nível de execução estimado referente aos projetos comunitários;
- o resultado positivo obtido com a alienação da parcela 17 do Quarteirão Porto Vivo, da fração F do empreendimento “Pátio Luso” no Quarteirão Carlos Alberto e da fração Y do empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda, em cerca de 138.400€, tendo em consideração que estas operações não estavam orçamentadas, de acordo com o apresentado na Tabela 5: Venda de Frações/Prédios constante na página 60 do Plano de Atividades e Orçamento 2016;
- o resultado positivo obtido com a alienação da fração B do empreendimento do Quarteirão das Cardosas, em aproximadamente 119.600€, na medida em que se estimava que a mesma representasse um impacto nulo, uma vez que foram já apuradas as respetivas imparidades em 2015. Ora, não se tendo alcançado o nível de custos estimados nessa data, esta venda permitiu que o resultado previsto fosse, assim, superior;
- o incremento das taxas de licenciamento cobradas, em cerca de 130.500€, dado o aumento verificado nos respetivos pedidos face ao orçamentado;
- o diminuição dos encargos com pessoal em cerca de 159.500€, tendo em

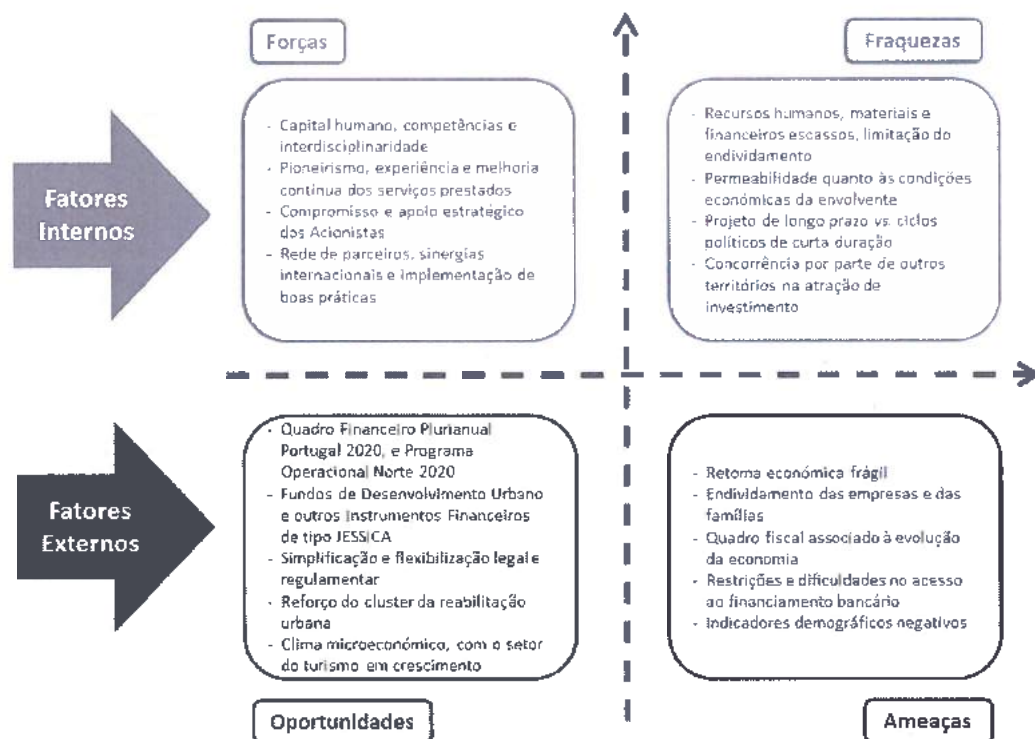
⁶⁹ Na data de aprovação do Orçamento para 2016, a taxa Euribor a 1 mês apresentava um valor de -0,201% e a taxa Euribor a 3 meses cifrava-se em -0,131%, sendo que a 31 de dezembro de 2016 estas exibiam um valor de -0,368% e -0,319%, respetivamente.

M

consideração que foi orçamentado o pagamento de parte das diferenças salariais solicitadas por trabalhadores no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral em curso, não se tendo verificado os mesmos (conforme apresentado na página 49 do Plano de Atividades e Orçamento 2016).

3. Indicação dos fatores chave de que dependem os resultados da empresa.

No Plano de Atividades e Orçamento de 2016 (cf., pp. 22), conforme se sintetiza seguidamente, é apresentada uma análise SWOT que permite determinar o posicionamento estratégico da Porto Vivo, SRU, considerando-se portanto os fatores chave que influenciam a sua atividade e determinam o seu resultado.



Fonte: Plano de Atividades e Orçamento de 2016 (pp. 22)

Figura 21: Análise SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2016

Importa assim destacar, no plano das oportunidades, a importância da disponibilidade de fundos comunitários para a reabilitação e revitalização urbana, por via do Portugal 2020 e do Programa Operacional Norte 2020, bem como dos instrumentos financeiros de tipo

reembolsável, bem como as condições macroeconómicas do país, que, são favoráveis e beneficiam a atração de investimento para a economia, potenciando o reforço da atividade de reabilitação urbana.

Efetivamente, no campo das ameaças, alertava-se para a fragilidade da retoma económica e o impacto do quadro fiscal no desempenho das empresas, no consumo privado e na própria atração de investimento produtivo.

Contudo, a flexibilização legal e regulamentar associada à confiança conferida pelo quadro programático e fiscal de reabilitação do Centro Histórico do Porto, considerando a Operação de Reabilitação Urbana conduzida na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, permitia prever um resultado muito positivo na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, tendo-se em conta aliás o desempenho e dinamismo do setor do turismo, em particular.

4. Atuação em conformidade com as orientações definidas pelos ministérios sectoriais, designadamente as relativas à política sectorial a prosseguir, às orientações específicas a cada empresa, aos objetivos a alcançar no exercício da atividade operacional e ao nível de serviço público a prestar pela empresa.

A atividade desenvolvida pela Porto Vivo, SRU, nomeadamente, de promoção e dinamização da regeneração urbana na sua área de intervenção, e em virtude das características específicas deste território, vai de encontro aos objetivos traçados na Estratégia Nacional para a Habitação (2015), na Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 (2015), e no Compromisso para o Crescimento Verde (2015), bem como se enquadra na Estratégia Europa 2020 e nos objetivos contidos no Acordo de Parceria 2014-2020 – Portugal 2020, nomeadamente, em matéria de desenvolvimento sustentável, dinamização da atividade económica, emprego, inclusão social e energia.

No exercício de 2016, a Sociedade cumpriu com as orientações definidas no “Memorando de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinado a 8 de maio de 2014.

Em linha com o Memorando de Entendimento, o Conselho de Administração aprovou o documento “Porto Vivo 2020 - Plano de Atividades e Orçamento Quinquenal” e o “Plano de Contenção e Sustentabilidade Financeira”

II. Estrutura de Capital

1. Estrutura de capital.

O capital social da Porto Vivo, SRU é de 6.000.000€, representado por 6.000 ações com o valor unitário de 1.000€. O quadro Acionista inicial manteve-se inalterado, em 31 de dezembro de 2016, cabendo 60% das ações, ou seja, 3.600 ações, no valor de 3.600.000€, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e 40% das ações ao Município do Porto, no valor de 2.400.000€, correspondentes a 2.400 ações, conforme revelam os Estatutos da Sociedade.

Em fevereiro de 2016 a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao Contrato de Transmissão de Ações entre o IHRU e o Município do Porto, celebrado em 5 de outubro de 2015, com vista ao Município adquirir as 3.600 ações sob titularidade do IHRU, passando assim a deter 100% do capital social da Porto Vivo, SRU condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

2. Limitações à titularidade e/ou transmissibilidade das ações.

Estatutariamente não existem.

3. Acordos parassociais.

Existe um acordo parassocial, que prevê que o IHRU (na altura INH) aceitava reduzir a sua participação social para menos de 50% no prazo de 3 anos. Acontece que este acordo foi outorgado em Outubro de 2004, logo o prazo de 3 anos acabou em outubro de 2007.

FR
RL

III. Participações Sociais e Obrigações Detidas

1. Identificação das pessoas singulares (órgãos sociais) e/ou coletivas (empresa) que, direta ou indiretamente, são titulares de participações qualificadas noutras entidades, com indicação detalhada da percentagem de capital e de votos.

A Sociedade não detém qualquer participação social em qualquer empresa.

2. Aquisição e alienação de participações sociais, bem como da participação em quaisquer entidades de natureza associativa ou fundacional.

A Porto Vivo, SRU é associada fundadora da Agência de Energia do Porto, procurando-se, assim, e em todo o momento, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidos.

Esta colaboração desenvolve-se, desde logo, no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-Ambiental dos edifícios da cidade do Porto, conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008.

Durante o período em causa, a Porto Vivo, SRU participou na Assembleia Geral da AdE Porto. É também associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT, participando ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um *cluster* de atividades criativas no Norte de Portugal.

De referir que a Porto Vivo, SRU participou na reunião das entidades fundadoras, que decorreu a 7 de julho, foram abordadas a apreciação da proposta do anexo às demonstrações financeiras e contas do exercício de 2015 e a apreciação e discussão da proposta de apresentação pública, pelo Professor Augusto Mateus, do projeto “A Economia Criativa em Portugal – Relevância para a Competitividade e Internacionalização da Economia Portuguesa”. Salienta-se, no âmbito desta reunião, a nomeação para Vogal da Direção, o Presidente do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, Eng.º Álvaro Santos.

3. Indicação do número de ações e obrigações detidas por membros dos órgãos de administração e de fiscalização.

Não aplicável.



4. Informação sobre a existência de relações de natureza comercial entre os titulares de participações e a sociedade.

Não aplicável.

IV. Órgãos Sociais e Comissões

A. Mesa da Assembleia Geral

1. Composição da mesa da assembleia geral.

De acordo com o previsto no art.º 10.º dos Estatutos, a Mesa da Assembleia Geral é composta por um Presidente e um Secretário. O Presidente é substituído, nas suas faltas e impedimentos pelo Secretário.

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Remuneração Anual	
			Fixada (€) ⁽¹⁾	Bruto (€) ⁽²⁾
2014-2017	Presidente	Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso	630,60 €	<i>Prescindiu</i>
2014-2017	Secretária	Vera Lúcia Ladeira Rodrigues	315,30 €	<i>Prescindiu</i>

Legenda: (1) - Valor da senha de presença fixada; (2) - Antes de reduções remuneratórias

Tabela 64: Composição da Mesa da Assembleia Geral

O estatuto remuneratório dos membros dos Órgãos Sociais foi fixado em Deliberação Unânime dos Acionistas (N.º 23, de 9 de junho de 2014), indexando-o à Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/12, de 14 de fevereiro, que determina os vencimentos dos gestores públicos das empresas do Grupo C.

Assim, o valor a auferir pelo Presidente da Mesa, a título de senhas de presenças, por reunião, corresponde ao montante equivalente a 15% do vencimento base dos Administradores Delegados com funções executivas, sendo 7,5% do mesmo valor das senhas de presença a auferir pelo Secretário da Mesa.

RL

No ano de 2016, quer o Presidente, quer a Secretária da Mesa, abdicaram dos valores a que teriam direito, não recebendo por isso qualquer importância.

2. Identificação das deliberações Acionistas que, por imposição estatutária, só podem ser tomadas com maioria qualificada, para além das legalmente previstas, e indicação dessas maiorias.

O art.º 12.º n.º 2 dos Estatutos da Sociedade refere que, qualquer proposta que implique endividamento adicional, não previsto no Plano de Atividades aprovado, exige o acordo expresso dos dois Acionistas da Sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

De acordo com o previsto na alínea d) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, é à Assembleia Geral que compete eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes órgãos. No entanto, a alínea a) do n.º 2 do art.º 11.º refere que o Conselho de Administração integra um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto, ou seja, em ambas situações terá que haver unanimidade.

B. Administração e Supervisão

1. Identificação do modelo de governo adotado.

A Porto Vivo, SRU assume um modelo de governo societário que assegura a efetiva separação entre as funções de administração executiva e as funções de fiscalização, tal como previsto no n.º 1 do art.º 30º do DL 133/2013 de 3/10.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o modelo de governo conforme explicitado no art.º 7.º dos Estatutos, no qual são Órgãos Sociais da Porto Vivo, SRU:

- a) Assembleia Geral;
- b) Conselho de Administração;
- c) Fiscal Único.

M

2. Indicação das regras estatutárias sobre procedimentos aplicáveis à nomeação e substituição dos membros do Conselho de Administração.

O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos Órgãos da Porto Vivo, SRU têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

O art.º 11º dos Estatutos refere que a Administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não Executivos.

O Conselho de Administração integra:

- a) Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento do território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- b) Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- c) Um Vogal não executivo proposto pela Câmara Municipal do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

3. Composição do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração é composto por 3 membros: 1 Presidente e 2 Vogais.

O mandato dos membros do Conselho de Administração tem a duração de 4 anos, podendo ser renovado.

Handwritten signature and initials: f, 30, RL

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação legal da atual nomeação	Nº de Mandatos	Observações
2014-2017	Presidente	Álvaro Manuel Reis Santos	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	1	
2014-2017	Vogal	Rui Ramos Loza	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014	2	
2015 - 2017	Vogal	Ana Maria Machado Ribeiro	Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	1	
2014 - 2015	Vogal	Luisa Maria Rodrigues Gonçalves Lima Aparício	Deliberação da AG, Ata n.º 30 de 09/06/2014 Despacho do IHRU n.º 603467 de 11/06/2015	2	

Tabela 65: Composição do Conselho de Administração

4. Distinção dos membros executivos e não executivos do Conselho de Administração.

O art.º 11.º dos Estatutos refere que a administração da Porto Vivo, SRU é exercida pelo Conselho de Administração, composto por três membros: um Presidente Executivo, eleito pela Assembleia Geral, e dois Vogais não executivos.

O Conselho de Administração integra:

- Um Presidente proposto pelo membro do Governo responsável pela área das finanças e pelo ordenamento do território, o qual deverá ter o acordo prévio da Câmara Municipal do Porto;
- Um Vogal não executivo, por inerência do cargo de um dirigente do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IP (IHRU), em representação do Acionista IHRU;
- Um Vogal não executivo proposto pela Câmara Municipal do Porto, em representação do Acionista Município do Porto.

O mandato do Vogal representante do Acionista IHRU termina com a cessação de funções no respetivo cargo, sem prejuízo da continuidade de funções até efetiva substituição.

Handwritten signature

5. Elementos curriculares relevantes de cada um dos membros do Conselho de Administração.

Presidente do Conselho de Administração: Álvaro Manuel Reis Santos

Data de Nascimento: 19 de abril de 1968

Habilitações Académicas:

- Doutorando na Universidade Fernando Pessoa com a tese “A importância da regeneração urbana para a competitividade e sustentabilidade das cidades” (2013-?);
- Mestre em Planeamento do Território e Ambiente pelas Faculdades de Engenharia e de Arquitetura da Universidade do Porto (1998);
- Licenciado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (1994).

Atividade Profissional:

- Administrador da VECTOR ESTRATÉGICO - Estudos e Consultoria, SA (2006-2011 e 2013-2014);
- Chefe de Gabinete do Secretário de Estado Adjunto da Economia e Desenvolvimento Regional, do XIX Governo Constitucional (2011-2013);
- Sócio-Gerente da empresa Álvaro Reis Santos - Consultoria em Planeamento do Território e Ambiente (2000-2003 e 2006 a 2011);
- Presidente da Direção da INOVA-GAIA – Centro de Incubação de Base Tecnológica de Vila Nova de Gaia (2007-2010);
- Consultor autárquico para as áreas do Planeamento Estratégico, Desenvolvimento Urbano e Ambiente (2000-2003 e 2006 a 2011);
- Diretor-Geral do Gabinete de Estudos e Planeamento do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, do XV Governo Constitucional (2003-2005);
- Diretor da Agência de Desenvolvimento Regional do Entre Douro e Vouga (2000 a 2003);
- Assistente convidado na Universidade Atlântica, na Universidade Católica e no Instituto Superior da Maia (2000-2003);
- Consultor da Comissão de Coordenação da Região do Norte (1998-2000);
- Perito do Comité das Regiões da União Europeia (1999-2000);

f R
RL

- Vereador da Câmara Municipal de Ovar, em regime de não permanência (1997-1998 e 2005 a 2011);
- Formador de vários cursos de pós-graduação em diversas instituições públicas e privadas;
- Autor de dois livros e diversas intervenções em dezenas de conferências, palestras e seminários, em Portugal e no estrangeiro.

Vogal Não Executivo: Rui Ramos Loza

Data de Nascimento: 21 de Fevereiro de 1949

Arquiteto, licenciado pela ESBAL (Escola Superior de Belas Artes de Lisboa) em 1977, iniciou a atividade profissional como arquiteto do GAT (Gabinete de Apoio Técnico) de Lamego, onde trabalhou até 1981.

Transferiu-se para a, então, CCRN (Comissão de Coordenação da Região do Norte) onde trabalhou 10 anos (de 1981 a 1990) nas áreas do Ordenamento do Território e do Ambiente.

Foi docente no curso de arquitetura da ESAP (Escola Superior Artística do Porto), em acumulação, nos anos de 1984 a 1988

Foi durante 13 anos (de 1990 a 2003) Diretor do CRUAR (Projeto Municipal para a Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto) onde desenvolveu atividade na área da Reabilitação Urbana tendo sido coordenador da elaboração do processo de candidatura do Centro Histórico do Porto à inclusão na Lista do Património Mundial da UNESCO.

Foi professor convidado da Universidade de Aveiro, desde 1988 até 2010, no curso de Planeamento Regional e Urbano.

Terminou em 2002 o 2º ano do curso de doutoramento em problemas da arquitetura, da Universidade de Valladolid, Espanha, tendo obtido o grau de investigador.

É autor de numerosos planos e projetos de arquitetura e de urbanismo e de um grande número de artigos, comunicações e conferências sobre Arquitetura, Planeamento, Reabilitação Urbana e Património.

É autor de dezenas de artigos, comunicações e conferências sobre cidade, arquitetura e reabilitação urbana.

Coordenou a equipa que elaborou, em 2008, o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.

M

Foi vice-presidente da Direção da ADDICT - Agência para o Desenvolvimento do Cluster das Indústrias Criativas do Norte de Portugal em representação da Porto Vivo, SRU, entre 2008 e 2011.

Foi Diretor da Delegação do Porto do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) entre 2009 e 2012 em comissão de serviço, e, no mesmo período, administrador da Porto Vivo – SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense.

Foi, em 2012 representante de Portugal no comité de peritos da UNECE (United Nations Economic Committee for Europe) sobre habitação sustentável, saudável e económica.

Foi coordenador e professor no curso de especialização em reabilitação urbana/patrimonial da Universidade Católica Portuguesa em 2012.

Aposentado da Função Pública, tendo exercido as funções de técnico superior na CCDR-N (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional - Norte) até 1 de Maio de 2014.

É presentemente Administrador, não executivo, da Porto Vivo – SRU.

Vogal Não Executivo: Ana Maria Machado Ribeiro

Data de Nascimento: 07 de novembro de 1966

Habilitações Académicas:

- Licenciatura em Direito

Atividade Profissional:

- Vogal não executiva do C.A. da Porto Vivo, SRU. (2015);
- Coordenadora do Departamento de Gestão do Património do Norte, da Delegação do Porto (2013);
- IHRU - Assessora da Direção Jurídica a exercer funções na Delegação do Porto (2008-2012);
- IHRU – Técnica Superior da Direção Jurídica a exercer funções na Delegação do Porto (2007-2008);
- INH – Delegação do Crédito Norte – Gabinete de Apoio Jurídico, responsável na sua área geográfica de intervenção pelo serviço de contencioso, estudos, relatórios e pareceres de natureza jurídica, bem como pela contratação e elaboração de protocolos (2003-2007);
- Ferreira Construções S.A., Jurista – Advogada (2002-2003);

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly 'DL' and 'AP'.

- INH – Delegação de Crédito Norte – Funções Jurídicas na área da contratação, análise de processos de financiamento e pareceres jurídicos (2000-2002);
- Formadora do Centro de Estudos de Tecnologia Têxtil em Higiene e Segurança no Trabalho (2000-2002);
- Formadora no Centro de Formação Profissional da Indústria e Construção Civil e Obras Públicas do Norte em Direito do Trabalho e Legislação de Empreitadas (1995-2002);
- Colaboradora em escritório de advogados (1995-2000);
- Inscrição na Ordem dos Advogadas (1995).

6. Declaração de cada um dos membros do órgão de administração ao órgão de administração e ao órgão de fiscalização, bem como ao IGF, de quaisquer participações patrimoniais que detenham na empresa, assim como quaisquer relações que mantenham com os seus fornecedores, clientes, instituições financeiras ou quaisquer outros parceiros de negócio, suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Declarações dos Administradores em anexo.

7. Identificação de relações familiares, profissionais ou comerciais, habituais e significativas, dos membros do Conselho de Administração com Acionistas a quem seja imputável participação qualificada superior a 2% dos direitos de voto.

Não aplicável.

8. Organograma da Porto Vivo, SRU.

Assembleia Geral:

De acordo com o previsto no art.º 9.º dos Estatutos, compete à Assembleia Geral:

- a) Deliberar sobre o relatório de gestão e contas do exercício;
- b) Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;
- c) Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- d) Eleger os titulares de Órgãos Sociais, bem como designar o Presidente de cada um destes Órgãos;
- e) Deliberar sobre propostas de alterações dos Estatutos;

Handwritten signature in black ink.

- f) Deliberar sobre as remunerações dos membros dos Órgãos Sociais;
- g) Definir os princípios gerais a que devem obedecer os atos a que se refere o n.º 3 do art.º 5.º e autorizar a realização dos mesmos;
- h) Deliberar sobre qualquer outro assunto para que tenha sido convocada.

Conselho de Administração:

As competências do Conselho de Administração estão definidas no art.º 12.º dos Estatutos, e incluem a gestão de atividades da Sociedade e a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objeto social, nos termos dos Estatutos da Sociedade e dentro dos limites que lhe sejam assinalados pela lei aplicável, pelo contrato de Sociedade e pelas deliberações da Assembleia Geral.

Fiscal Único:

Além das competências constantes da lei aplicável, cabe especialmente ao Fiscal Único emitir parecer acerca do Orçamento, do Balanço e das Contas anuais.

O Organograma da Sociedade é o seguinte:

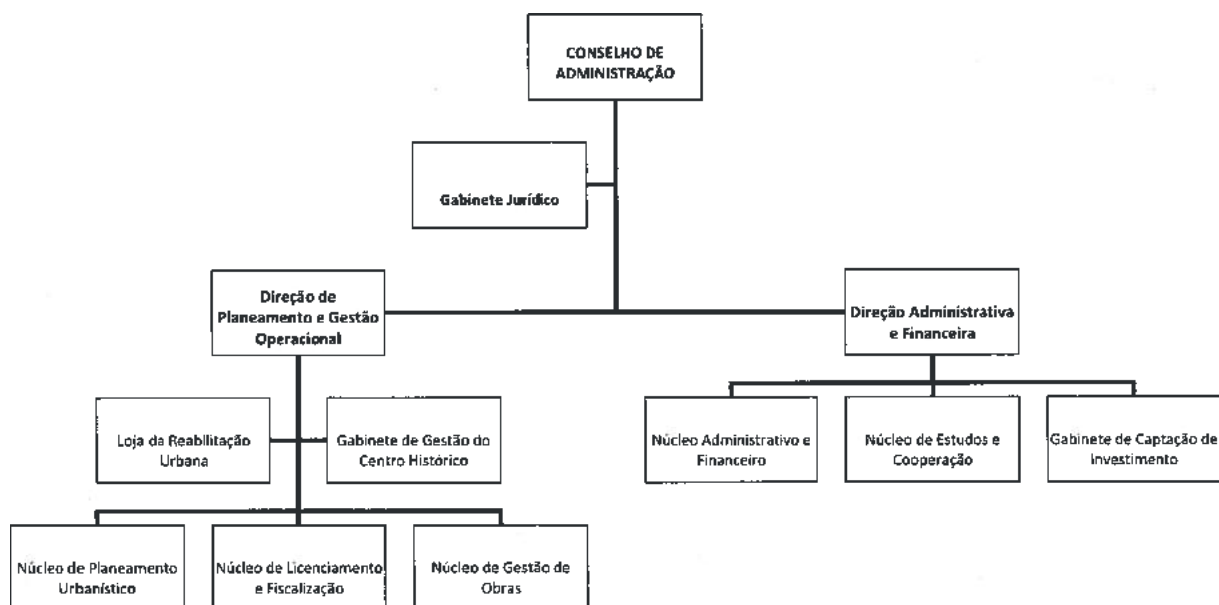


Figura 22: Organograma da Porto Vivo, SRU

9. Funcionamento do Conselho de Administração:

a) Número de reuniões realizadas e grau de assiduidade de cada membro às reuniões realizadas;

De acordo com o previsto no art.º 15.º dos Estatutos:

1. O Conselho de Administração reúne ordinariamente pelo menos uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme exista ou não delegação da gestão corrente, nos termos do art.º 12º.
2. O Conselho de Administração pode deliberar validamente quando estiver presente a maioria dos seus membros, sendo as respetivas deliberações tomadas por maioria de votos dos membros presentes ou representados, dispondo o Presidente, em caso de empate na votação, de voto de qualidade.
3. Os membros do Conselho de Administração podem fazer-se representar nas reuniões por outro administrador, mediante carta dirigida ao Presidente.
4. Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas pré-estabelecidas ou as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do Conselho de Administração, com a indicação do local, dia e hora, ou ainda as reuniões convocadas com a antecedência de, pelo menos, cinco dias.

Durante o ano de 2016 o Conselho de Administração realizou 24 reuniões nas seguintes datas:

Data da reunião	Ata	Presenças
14/01/2016	1000	100%
28/01/2016	1001	100%
04/02/2016	1002	100%
11/02/2016	1003	100%
03/03/2016	1004	100%
17/03/2016	1005	100%
04/04/2016	1006	100%
29/04/2016	1007	100%
05/05/2016	1008	100%
19/05/2016	1009	100%
02/06/2016	1010	100%
09/06/2016	1011	100%
30/06/2016	1012	100%
14/07/2016	1013	100%
22/07/2016	1014	100%
17/08/2016	1015	100%
17/08/2016	1016	100%
29/09/2016	1017	100%
27/10/2016	1018	100%
04/11/2016	1019	100%
11/11/2016	1020	100%
30/11/2016	1021	100%
15/12/2016	1022	100%
21/12/2016	1023	100%

Tabela 66: Reuniões Realizadas pelo Conselho de Administração em 2016

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas:

Presidente do Conselho de Administração:

- Álvaro Santos: Exercício exclusivo na Porto Vivo, SRU, na qualidade de Presidente Executivo, não obstante o exercício pontual como Vogal da Direção da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT.

Vogais não executivos do Conselho de Administração:

- Ana Ribeiro: Diretora da Delegação do IHRU, Porto, exercendo o cargo de Administradora não executiva, por inerência, de acordo com o

FR
RL

previsto na alínea b) do n.º 2 do art.º 11.º dos Estatutos e art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro.

- Rui Loza: Exercício exclusivo na Porto Vivo, SRU como representante do Município do Porto, de acordo com o previsto na alínea c) do n.º 2 do art.º 11.º dos Estatutos e art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 133/2013, de 3 de outubro, não obstante o exercício pontual como Vereador do Município do Porto, sem funções executivas.

c) Órgãos da sociedade competentes para realizar a avaliação de desempenho dos administradores executivos e critérios pré-determinados para a avaliação de desempenho dos mesmos.

Não existe nenhum órgão para avaliar o desempenho do Administrador Executivo.

d) Comissões existentes no órgão de administração.

Não existem comissões.

C. Fiscalização

1. Composição.

De acordo com o previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 278.º do Código das Sociedades Comerciais, a Porto Vivo, SRU adotou o seguinte modelo de governo.

Conselho de Administração e Conselho Fiscal (Fiscal Único)

O art.º 7.º dos Estatutos refere que são órgãos da Porto Vivo, SRU:

- a) A assembleia geral;
- b) O conselho de administração;
- c) O fiscal único.



O n.º 2 do art.º 7.º dos Estatutos refere que os mandatos dos órgãos da Porto Vivo, SRU, têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros, em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do art.º 11.º.

2. Identificação, consoante aplicável, dos membros do Conselho Fiscal, da Comissão de Auditoria, do Conselho Geral e de Supervisão ou da Comissão para as Matérias Financeiras que se considerem independentes, nos termos do art.º 414.º, n.º 5 do Código das Sociedades Comerciais (CSC).

António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas atua como Fiscal Único da Porto Vivo, SRU desde 9 de junho de 2014, inscrita na lista dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 53 e registada na CMVM com n.º 1975, representada por um efetivo e um suplente, respetivamente, o seu Administrador, Sr. Dr. António Monteiro de Magalhães (ROC n.º 179) e Sra. Dra. Mária Maria Machado Lapa de Barros Peixoto, Revisor Oficial de Contas n.º 1259.

3. Elementos curriculares dos membros do Conselho Fiscal.

Fiscal Único: António Monteiro de Magalhães

Habilitações Literárias: Licenciatura em Economia pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto, em 1969

Experiência Profissional:

- Revisor Oficial de Contas, Membro do Conselho Fiscal ou Fiscal Único desde 1974. Atualmente Revisor, executor ou orientador em várias Sociedades Comerciais, Cooperativas, Agrícolas, Fundações, Instituições Financeiras e outras;
- Sócio e Administrador da Sociedade “António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas” desde a sua constituição em 1989;
- Membro do Conselho Fiscal das sociedades: Montepio Holding, SGPS, S.A., Montepio Investimento S.A. e Cin - Corporação Industrial do Norte, S.A.;
- Presidente do Conselho Fiscal da Nexponor – Sociedade Especial de Investimento Imobiliário de Capital Fixo – SICAFI, S.A.;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 2012/2014;



- Presidente da Mesa da Assembleia Geral da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2006/2008 e 2009/2011;
- Presidente do Conselho Superior da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas nos mandatos de 2000/2002 e 2003/2005;
- Vice-Presidente do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1998/2000;
- Secretário do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1995/1997;
- Membro do Conselho Geral da Câmara dos Revisores Oficiais de Contas no mandato de 1993/1995;
- Membro efetivo da Comissão de Normalização Contabilística em representação da Associação Comercial do Porto, desde 1999 até 2009.

4. Caracterização do funcionamento do Conselho Fiscal:

a) Número de reuniões realizadas e respetivo grau de assiduidade por parte de cada membro;

Não aplicável.

b) Cargos exercidos em simultâneo em outras empresas, dentro e fora do grupo, e outras atividades relevantes exercidas pelos membros daqueles órgãos no decurso do exercício;

Não aplicável.

c) Procedimentos e critérios aplicáveis à intervenção do órgão de fiscalização para efeitos de contratação de serviços adicionais ao auditor externo;

Não aplicável.

d) Outras funções dos órgãos de fiscalização e, se aplicável, da Comissão para as Matérias Financeiras.



Não aplicável.

D. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Não aplicável.

E. Auditor Externo

1. Identificação do auditor externo.

Embora o art.º 45º do Decreto-Lei 133/2013 determine que a informação financeira anual deva ser submetida a uma auditoria externa realizada por uma SROC registada na CMVM, a Porto Vivo, SRU apenas submete a sua informação financeira à SROC António Magalhães & Carlos Santos – Sociedade Revisores Oficiais de Contas, na qualidade de órgão social da sociedade.

2. Política e periodicidade da rotação do auditor externo.

Não aplicável.

3. Identificação de trabalhos, distintos dos de auditoria, realizados pelo auditor externo para a sociedade e/ou para sociedades que com ela se encontrem em relação de domínio.

Não aplicável.

4. Indicação do montante da remuneração anual paga.

Não aplicável.

|| V. Organização Interna

A. Estatutos e Comunicações

1. Regras aplicáveis à alteração dos Estatutos da sociedade.

De acordo com o previsto no n.º 2 do art.º 9.º dos Estatutos, o Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Meios e política de comunicação de irregularidades ocorridas na sociedade.

A Sociedade está submetida à atividade inspetiva da IGF e Tribunal de Contas, para além da atividade fiscalizadora permanente do Revisor Oficial de Contas.

3. Políticas antifraude adotadas e identificação de ferramentas existentes com vista à mitigação e prevenção de fraude organizacional.

Os serviços públicos são estruturas em que se verificam riscos de gestão, de todo o tipo, incluindo riscos de corrupção e infrações conexas, sendo que a corrupção constitui-se como um obstáculo ao normal funcionamento das instituições.

O controlo interno é uma componente essencial da gestão do risco, funcionando como salvaguarda da retidão da tomada de decisões, uma vez que previne e permite detetar situações anómalas.

A Porto Vivo, SRU, consciente de que a corrupção e os riscos conexas são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos, conforme consta do Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, aprovado em reunião do Conselho de Administração (cf., Ata n.º 1016, de 17 de agosto de 2016).

Os riscos a ter em conta são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;

- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa.
- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;
- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;
- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;

Handwritten signature and initials: "F" and "RL".

- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros.
- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo.
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam quer que a avaliação dos trabalhadores seja leva levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes.
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;
- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;

Handwritten signature.

- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção e armazenagem de bens e produtos;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;
- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

As políticas preventivas e de antifraude, que surgem como forma de “combate” aos riscos possíveis são:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes.
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicitação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento.
- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;

- A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
- A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
- A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;
- A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
- No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento.
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades.

- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Disponibilização, em local visível e acessível o público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;
- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização de formulários – tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento.
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço.
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

1. Sistema de controlo interno (SCI).

A Porto Vivo, SRU dispõe de um sistema de controlo interno (SCI) compatível com a dimensão e complexidade da empresa, de modo a proteger os investimentos e os seus ativos.

São órgãos da Porto Vivo, SRU a Assembleia Geral, o Conselho de Administração e o Fiscal

Único. A estes competem as seguintes tarefas, entre outras, devidamente segmentadas no que se refere ao controlo interno e gestão de riscos:

- Deliberar sobre o relatório de gestão e contas do exercício, sobre a proposta de aplicação de resultados, sobre propostas de alterações dos Estatutos, sobre as remunerações dos membros dos órgãos sociais e sobre qualquer outro assunto pertinente;
- Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- Eleger os titulares de órgãos sociais (designando também o Presidente de cada um destes órgãos);
- Gerir as atividades da sociedade e assegurar a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objetivo social;
- Emitir pareceres acerca do orçamento, do balanço e das contas anuais.

Anualmente é elaborado o Plano de Atividades e Orçamento, cuja execução é objetivo de relatórios trimestrais e relatório anual, analisados pelo Conselho de Administração.

Além do Presidente, o Conselho de Administração é composto por dois administradores não executivos que acompanham e avaliam continuamente a gestão da empresa.

A função da Administração é supervisionada pelas Tutelas, cabendo a fiscalização das contas dos exercícios ao Fiscal Único.

O controlo financeiro da empresa está submetido à jurisdição e controlo do Tribunal de Contas e da IGF – Inspeção-Geral de Finanças, e beneficia igualmente do acompanhamento permanente da 3ª Delegação da Direção-Geral do Orçamento.

A empresa dispõe de uma Estratégia Empresarial Integrada, em concreto, o Masterplan (2005), e de processos, políticas e procedimentos definidos pelo Conselho de Administração, para garantir a disponibilidade de informação financeira e de gestão fiável, o mais completa possível, um desempenho eficiente e rentável da atividade, e o respeito de todas as leis e regulamentos aplicáveis.

Os contratos públicos e os projetos com financiamento europeu são também alvo de auditoria por parte das respetivas Autoridades de Gestão.

Os Estatutos da Porto Vivo, SRU são alterados de acordo com o Código das Sociedades Comerciais e aprovados em Assembleia Geral, tal como consta na alínea e) do n.º 1 do Art.º 9.º dos Estatutos da empresa. De acordo com o previsto no n.º 4 do art.º 9.º dos Estatutos, o

Acionista Município do Porto detém um direito de veto relativamente às deliberações que tenham por objeto a extinção da Porto Vivo, SRU ou a alteração dos presentes Estatutos.

2. Pessoas, órgãos e/ou comissões responsáveis pela auditoria interna e/ou pela implementação de sistema de gestão e controlo de risco.

No organograma organizacional [de 2014] da Porto Vivo, SRU constam as funções atribuídas às diversas direções, entre as quais as referentes a atividades de controlo interno, que de forma integrada e com reporte ao Conselho de Administração, compõem o sistema de controlo interno em vigor na empresa.

De acordo com o referido documento, compete ao Gabinete Jurídico da Porto Vivo, SRU, cujo Diretor é o Dr. Nuno Lopes, as seguintes funções:

- Assegurar os serviços jurídicos de apoio à Administração e aos diversos serviços da Porto Vivo, SRU, nomeadamente em matéria de representação judicial, assessoria jurídica e solicitadoria;
- Análise e estudo de toda a legislação que conforma a atividade da Sociedade, quer no âmbito do Direito Administrativo, quer no âmbito do Direito Civil, Laboral e Fiscal, e com especial destaque para o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana;
- Análise e definição dos procedimentos legais inerentes a todo o processo de reabilitação urbana;
- Assegurar a implementação dos instrumentos de execução das operações de reabilitação urbana e de execução das políticas urbanísticas em que a Porto Vivo, SRU está legalmente investida ou que lhe foram delegadas pelo Município.

Cabe à Direção Administrativa e Financeira, cuja Diretora é a Dra. Vera Ladeira, a coordenação e orientação das funções dos elementos que a integram, assegurando:

- A gestão administrativa, financeira e orçamental, a gestão fiscal e contabilística, bem como recursos humanos, os sistemas de informação, a manutenção e a logística, assegurando a preparação e elaboração de relatórios informativos de apoio à decisão interna e de comunicação com agentes externos;
- A gestão do processo de captação de financiamento e investimento ao nível nacional e internacional.

FR
RL

Constituem funções da Direção de Planeamento e Gestão Operacional, cujo Diretor é o Arq. Paulo Valença:

- Reportar à Administração e estabelecer a ligação à estrutura técnica dependente;
- Interagir sistematicamente com a Direção Jurídica e com a Direção Administrativa e Financeira;
- Coordenar as atividades desenvolvidas pelos Núcleos de Planeamento Urbanístico, de Licenciamento e Fiscalização e de Execução de Obras, pelo Gabinete do Centro Histórico e pela LRU;
- Participar nas candidaturas a promover no âmbito do período de programação financeira comunitária 2014/2020 ou decorrentes de outros instrumentos de apoio à execução de projetos integrados ou de apoio específico à reabilitação urbana;
- Manter a gestão operacional dos Programas de Acção e Operações que se enquadram no período de programação financeira comunitária 2007/2013;
- Coordenar a criação de parcerias de investimento e de procedimentos para aquisição de edifícios.

3. Plano estratégico e de política de risco da sociedade.

A política de risco da Sociedade está objetivada no Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas da organização, onde é possível perceber quais os riscos e consequentes políticas adotadas que são considerados no exercício da atividade da empresa.

Tal como descrito anteriormente, na alínea 3) do ponto A no capítulo V, a Porto Vivo, SRU consciente de que a corrupção e os riscos conexos são um sério obstáculo ao normal funcionamento das instituições, prejudicando a seriedade das relações entre a Administração Pública e os cidadãos, criando desigualdades entre cidadãos e pessoas coletivas, adotou políticas antifraude e de prevenção à fraude organizacional, através de vários mecanismos.

Os riscos identificados no Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas são:

- Deficiente avaliação das necessidades;
- Deficiente estimativa de custos;
- Deficiente planeamento nas ações a desenvolver e na intenção de contratar em geral, obrigando ao recurso excessivo do ajuste direto;
- Deficiente planeamento dos procedimentos a desenvolver;
- Inexistência de cabimentação prévia da despesa.

M

- Fixação insuficiente, no caderno de encargos, das especificações técnicas, relativamente à natureza dos serviços a contratar;
- Subjetividade dos critérios de avaliação das propostas;
- Enunciação deficiente dos critérios de adjudicação e dos fatores de avaliação das propostas;
- Deficiente controlo dos prazos;
- Admissão nos procedimentos de entidades em situações de impedimento;
- Inexistência de correspondência entre as cláusulas contratuais e as estabelecidas nas peças do respetivo concurso;
- Existência de lacunas ou omissões no clausulado;
- Não verificação ou verificação deficiente das cláusulas contratuais que prevejam ou regulem os suprimentos dos erros ou omissões;
- Fundamentação insuficiente para a natureza imprevista dos trabalhos;
- Deficiente controlo relativamente à execução do contrato de aquisição de bens estabelecido;
- Falta de verificação da boa e atempada execução dos contratos por parte dos fornecedores;
- Não acompanhamento e avaliação regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de qualidade e quantidade definidos no contrato;
- Inexistência de controlo rigoroso dos custos do contrato tendo por pressupostos os valores orçamentados;
- Inexistência de calendarização dos trabalhos a executar;
- Inexistência de advertências logo que são detetadas situações irregulares ou derrapagens nos custos e nos prazos;
- Inexistência de inspeção que certifique a quantidade e qualidade dos bens e serviços antes de ser emitida nota de pagamento;
- Existência de conflitos que ponham em causa a transparência dos procedimentos;
- Existência de situações de conluio entre os concorrentes e eventual corrupção dos trabalhadores;
- Existência de favoritismo injustificado, nomeadamente, como resultado do contacto direto com proprietários e investidores;
- Não existência de avaliação *à posteriori* do nível de qualidade e do preço dos bens e serviços adquiridos e empreitadas realizadas aos diversos fornecedores/empreiteiros.

FR
RL

- Falta de imparcialidade potenciada pela intervenção sistemática de determinado(s) técnico(s) em processos da mesma natureza, processos instruídos pelos mesmos requerentes, ou processos instruídos por requerentes com alguma relação pessoal e/ou profissional, que poderá propiciar o favorecimento ou desfavorecimento;
- Acumulação de funções públicas que podem comprometer a isenção na análise e decisão do processo;
- Exercício de atividade profissional fora do âmbito da atividade da empresa, na mesma área geográfica;
- Atraso injustificado do tempo de decisão;
- Ausência de informação procedimental sistematizada de forma clara e disponível a todo o tempo.
- Utilização de critérios de avaliação dos colaboradores pouco objetivos, comportando uma excessiva margem de discricionariedade e que não permitam que a avaliação dos trabalhadores seja levada a cabo dentro de princípios de equidade, quer que a fundamentação das decisões finais de avaliação seja facilmente perceptível;
- Intervenção no procedimento de seleção ou na avaliação do pessoal de elementos com relações de proximidade, relações familiares ou de parentesco com os candidatos ou avaliados;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos atos de seleção de pessoal;
- Ausência ou deficiente fundamentação dos resultados das decisões de avaliação;
- Utilização da contratação a termo ou das prestações de serviços como forma de satisfazer as necessidades de serviço permanentes.
- Realização e pagamento de trabalhos a mais antes da respetiva despesa ter sido devidamente autorizada;
- Pagamento de revisões de preços nas empreitadas sem que a respetiva despesa seja autorizada previamente pela entidade com competência para o efeito;
- Pagamentos dos honorários a projetistas relativamente a situações não previstas contratualmente;
- Assunção de despesas sem prévio cabimento na respetiva dotação orçamental;
- Regularizações de existências que conduzem a perdas extraordinárias por divergências verificadas entre os registos contabilísticos e as contagens físicas;
- Fraco controlo interno na área do aprovisionamento quanto à execução dos concursos, gestão de *stocks*, receção e armazenagem de bens e produtos;
- Erros de soma e de transposição de saldos nos mapas de prestação de contas;

M

- Omissões na prestação de contas do movimento de operações de tesouraria;
- Deficiente controlo dos compromissos assumidos e das dotações orçamentais disponíveis;
- Não inscrição de receitas provenientes de juros das instituições de crédito;
- Despesas objeto de inadequada classificação económica;
- Deficiências ao nível da inventariação e avaliação dos bens.

No mesmo Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, as políticas preventivas e de antifraude identificadas são:

- Avaliação das necessidades com informação técnica fundamentada por parte das unidades orgânicas intervenientes no processo;
- Aprovação de instruções/procedimentos escritos que regulem os procedimentos de planeamento, com todas as fases do concurso e seus possíveis incidentes.
- Definição do procedimento do concurso público como procedimento preferencial para a contratação de especialistas externos;
- Garantir que caso se adote o ajuste direto com base em critérios materiais, o mesmo é rigorosamente fundamentado, baseando-se em dados objetivos e devidamente documentados;
- Explicitação clara, completa e não discriminatória das cláusulas técnicas fixadas no caderno de encargos;
- Definição de modelos de avaliação de propostas com carácter objetivo e baseados em dados quantificáveis e comparáveis;
- Clara e detalhada enunciação dos critérios de adjudicação e/ou dos fatores de avaliação das propostas no respetivo programa de procedimento ou convite;
- Verificação de existência de situações de impedimento.
- Implementação de um sistema de controlo interno que garanta:
 - A legalidade das cláusulas contratuais;
 - A correspondência entre as cláusulas contratuais e o estabelecido nas peças do respetivo concurso;
 - A clareza e rigor do clausulado, não existindo erros, ambiguidades, lacunas ou omissões que possam implicar, designadamente, o agravamento dos custos contratuais ou atraso dos prazos de execução;
 - A previsão e regulação rigorosa das situações de eventual falta de licenças ou autorizações fundamentais para a execução do contrato;

fnc

- A previsão e regulação do eventual suprimento de erros e omissões;
- No caso da aquisição de bens, que o prazo estabelecido para a vigência do contrato (incluindo as eventuais prorrogações) não excede os 3 anos, salvo nas situações legalmente previstas;
- Verificação da garantia, no caso das empreitadas, de que a execução de trabalhos de suprimento de erros e omissões não excede os limites quantitativos estabelecidos na lei;
- Implementação de normas internas de controlo do cumprimento integral e atempado dos contratos por parte dos fornecedores/prestadores de serviços/empreiteiros, mediante:
 - Fiscalização regular do desempenho do contratante, de acordo com os níveis de quantidade e/ou qualidade estabelecidos nos contratos e documentos anexos;
 - Controlo rigoroso dos custos do contrato, garantindo a sua concordância com os valores orçamentados;
 - Calendarização sistemática;
 - Envio de advertências, em devido tempo, ao fornecedor/prestador de serviços/empreiteiro, logo que sejam detetadas irregularidades e/ou aumento de custos e atraso no cumprimento de prazos contratuais;
- Realização de atos prévios de inspeção e certificação da quantidade e da qualidade dos bens e serviços adquiridos, assim como a medição dos trabalhos e a vistoria da obra, relativamente à emissão da ordem de pagamento.
- Publicitação dos documentos com os resultados das análises levadas a cabo;
- Implementação de procedimentos de análise da informação recolhida para identificar eventuais lacunas e/ou vulnerabilidades.
- Promover, nos casos em que tal se verifique, a comunicação da infração às respetivas ordens profissionais, nomeadamente no que respeita à intervenção em procedimentos em que possa existir conflito de interesses;
- Assegurar a transparência dos processos e a participação dos interessados, conforme o definido por lei;
- Disponibilização, em local visível e acessível ao público, de um organograma dos meios de reclamação que o requerente tem à sua disposição, dos prazos de decisão e identificação da entidade decisora;

- Elaboração de um relatório anual das reclamações apresentadas, segmentadas por tipo, frequência e resultado da decisão;
- Disponibilização de formulários – tipo relativos aos pedidos de informação procedimental e de apresentação de reclamações, que facilitem a utilização deste tipo de instrumento.
- Criação de um elenco de critérios de seleção de candidatos que permita que a fundamentação das decisões de contratar seja facilmente perceptível;
- Elaboração de critérios de avaliação objetivos;
- Identificação de relações familiares e/ou de parentesco nos processos de contratação / seleção / avaliação e respetiva erradicação
- Não utilização da contratação a termo resolutivo como meio de suprir as necessidades permanentes de serviço.
- Maior responsabilização pelo cumprimento das normas financeiras;
- Aplicação de padrões rigorosos de desempenho e responsabilização aos colaboradores;
- Uso eficiente e económico dos recursos, avaliando a otimização dos mesmos para obter o cumprimento dos objetivos;
- Realização periódica de auditorias externas.

4. Explicitação das relações de dependência hierárquica e/ou funcional face a outros órgãos ou comissões da sociedade.

Como referido anteriormente, na alínea 2 deste ponto B, a gestão de riscos está implementada e incorporada na organização de uma forma transversal, sendo o organograma organizacional o seguinte:

Handwritten signature/initials in blue ink.

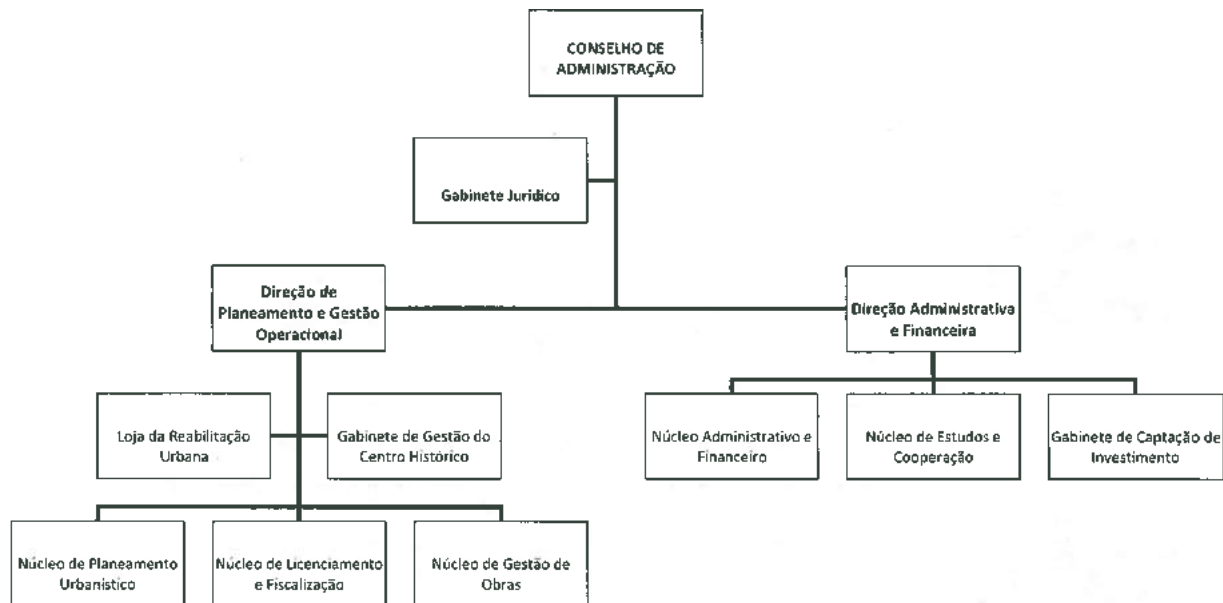


Figura 23: Organograma da Porto Vivo, SRU

5. Existência de outras áreas funcionais com competências no controlo de riscos.

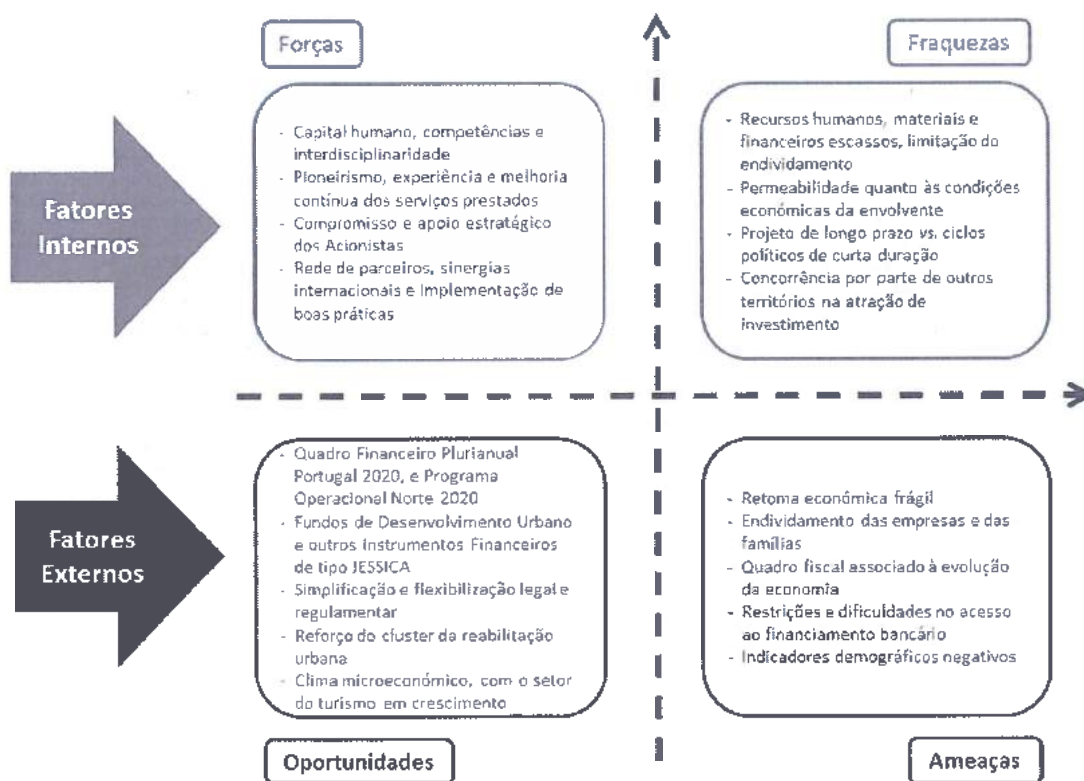
As áreas funcionais com competência e responsabilidades no âmbito do controlo de riscos foram referidas e assinaladas anteriormente, na alínea 2.

6. Identificação e descrição dos principais tipos de riscos (económicos, financeiros, operacionais e jurídicos) a que a sociedade se expõe no exercício da atividade.

Os riscos foram já descritos nos pontos 3 das subsecções A e B do presente capítulo V.

Não obstante, os principais riscos transversais, sendo eles económicos, financeiros, operacionais ou jurídicos, são facilmente relacionáveis com as ameaças inerentes à atividade da empresa, e portanto, são também relacionáveis com as forças, fraquezas e oportunidades, tal como é possível perceber na seguinte análise/figura:

Handwritten signature/initials in black ink.



Fonte: Plano de Atividades e Orçamento de 2016 (pp. 22)

Figura 24: Análise da SWOT à Atividade da Porto Vivo, SRU em 2016

7. Descrição do processo de identificação, avaliação, acompanhamento, controlo, gestão e mitigação de riscos.

Conforme referido no PGRIC, poderá ser constituído um Grupo de Coordenação e Monitorização do Plano de Gestão dos Riscos de Corrupção e Infrações Conexas, para coordenar a sua implementação, realizar reuniões periódicas de acompanhamento e elaborar o relatório anual de execução do PGRIC.

Em última análise, a implementação, a execução e a avaliação do Plano são da responsabilidade do Conselho de Administração, que promoverá anualmente a elaboração do relatório de avaliação e a formulação de propostas de atuação.

Compete ainda ao Conselho de Administração o envio do Plano e dos relatórios acima referidos às entidades competentes.

8. Principais elementos do SCI e de gestão de risco implementados na sociedade relativamente ao processo de divulgação de informação financeira.

A empresa dispõe devidamente segregadas as funções de elaboração de contas e relato financeiro das funções de controlo de gestão. Em paralelo, reporta trimestralmente ao Revisor Oficial de Contas as demonstrações financeiras e os relatórios de informação de gestão, sendo o orçamento anual alvo, igualmente, de parecer por parte do mesmo.

Dando cumprimento à legislação em vigor, a Porto Vivo, SRU reporta informação financeira trimestralmente aos Acionistas e às Tutelas sectorial e financeira, e outros organismos de informação financeira e da atividade operacional da empresa, como consta na seguinte tabela:

Entidade	Informação	Periodicidade
MAMB	Mapa de Fundos Disponíveis	Mensal
DGO	Execução Orçamental e Alterações Orçamentais	Mensal
DGO	Mapa dos Pagamentos em Atraso	Mensal
MAMB	Previsão Mensal da Execução	Mensal
DGO	Despesas com Pessoal	Mensal
DGO	Unidade de Tesouraria	Trimestral
DGO	Execução de Compromissos Plurianuais	Trimestral
DGO	Balancete Analítico	Trimestral
DGAEP	Informação dos dados dos Recursos Humanos	Trimestral
ICI	Transações Imobiliárias	Semestral
DGO	Declaração de pagamento em atraso	Anual
DGO	Declaração de recebimentos em atraso	Anual
DGO	Declaração de compromissos plurianuais assumidos	Anual
TC	Prestação de Contas	Anual

Tabela 67: Identificação das entidades externas destinatárias da informação financeira e periodicidade

A empresa está sujeita a inspeções e fiscalizações externas, nomeadamente da Inspeção-Geral das Finanças e do Tribunal de Contas.

Os Relatórios de Gestão e Contas e os Planos de Atividades e Orçamentos anuais são publicados no *website* da organização.

C. Regulamentos e Códigos

1. Regulamentos internos aplicáveis e regulamentos externos.

Não obstante a Sociedade dispor de diversas normas de funcionamento interno, não elaborou qualquer regulamento interno. Relativamente a regulamentos externos, a sociedade tem vindo a adotar, nomeadamente no âmbito da cobrança de taxas e licenciamento, o Código Regulamentar do Município do Porto.

2. Códigos de conduta e Código de Ética.

A empresa elaborou o “Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PGRCIC), aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17.08.2017 (Ata n.º 1016). Neste âmbito, o PGRCIC estabelece um compromisso ético, o qual determina que as relações que se estabelecem entre todos os membros da Porto Vivo, SRU assentam num conjunto de valores que definem a cultura organizacional da Sociedade e determinam o rol de prioridades da sua atividade, mantendo a sua estratégia coerente e responsável, a lembrar:

- Progresso e Sustentabilidade
- Orgulho e Identidade
- Responsabilidade e Transparência
- Tradição e Património
- Ousadia e Ambição

3. Planos de Ação para prevenir fraudes internas e externas.

A empresa elaborou o “Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas”, aprovado em reunião do Conselho de Administração de 17.08.2017 (Ata n.º 1016).

D. Deveres especiais de informação

1. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de informação:

a) Prestação de garantias financeiras ou assunção de dívidas ou passivos de outras entidades:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/saldo-de-dividas-a-fornecedores>

f
RL

b) Grau de execução dos objetivos fixados:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/relatorios-e-contas>

c) Planos de atividades e orçamento, anuais e plurianuais:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

d) Orçamento anual e plurianual;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

e) Documentos anuais de prestação de contas;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financieira/relatorios-e-contas>

f) Relatórios trimestrais de execução orçamental acompanhados dos relatórios do órgão de fiscalização.

Não aplicável.

2. Plataforma utilizada para cumprimento dos deveres de transparência.

Esta informação está disponível em:

M

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

E. Sítio da Internet

1. Endereço(s) utilizado(s) na divulgação de elementos sobre a empresa:

a) Sede e demais elementos mencionados no art.º 171.º do CSC;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt>

b) Estatutos e regulamentos de funcionamento dos órgãos:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/Estatutos>

c) Titulares de órgãos sociais e outros órgãos estatutários e respetivos elementos curriculares, bem como as respetivas remunerações e outros benefícios;

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/governo-da-sociedade/orgaos-sociais>

d) Documentos de prestação de contas anuais:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

e) Obrigações de serviço público a que a empresa está sujeita:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/apresentacao>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/missao-e-estrategia>

f) Modelo de financiamento subjacente e os apoios financeiros recebidos do Estado nos últimos três exercícios:

Esta informação está disponível em:

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/relatorios-e-contas>

<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/informacao-financeira/planos-de-atividades-e-orcamentos>

VI. Remunerações

A. Competência para a Determinação

1. Competência para a determinação da remuneração dos órgãos sociais:

De acordo com os artºs 1º, 2º e 3º do DL 71/2007 de 27/03 na versão dada pelo DL 8/2012 de 18/01, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e ou como membros de conselhos diretivos de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o DL 8/2012, estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-Ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.



No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de ¼ da remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação. Não obstante, no caso dos Vogais do Conselho de Administração em funções no período em causa, estes não auferiram de quaisquer remunerações, uma vez que, no caso da Dra. Ana Ribeiro, como exerce as funções por inerência, auferir o vencimento como Diretora da Delegação do IHRU, Porto; e no caso do Arq. Rui Loza, não auferir o vencimento uma vez que está aposentado e portanto está impedido de receber qualquer remuneração pelo exercício do cargo de Vogal não executivo.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28 do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012 de 18 de janeiro.

Nestes termos, e conforme previsto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU, foi fixado pela Assembleia Geral, conforme deliberação unânime dos Acionistas n.º 23, de 09.06.2014, e nos seguintes montantes:

Remuneração dos membros dos Órgãos Sociais

Mesa da Assembleia Geral

Cargo	Nome	Remuneração
Presidente	Dr. Augusto Lopes Cardoso	<i>Prescindiú</i>
Secretário	Dra. Vera Ladeira	<i>Prescindiú</i>

Tabela 68: Remunerações da Mesa da Assembleia Geral

Conselho de Administração

Cargo	Nome	Deliberação	Remuneração
Presidente	Álvaro Manuel Reis Santos	Deliberação unânime dos Acionistas nº 23 de 09.06.2014	a)
Vogal	Rui Ramos Loza		b)
Vogal	Ana Maria Machado Ribeiro		c)

Tabela 69: Remunerações do Conselho de Administração

- a) Estatuto remuneratório dos Membros dos Órgãos Sociais indexado à Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/2012 de 14 fevereiro, que determina os vencimentos dos Gestores Públicos das empresas do Grupo C, auferindo este o vencimento mensal de 4.578,20€, acrescido de despesas de representação no valor de 1.831,28€, sujeitos a reduções remuneratórias, de acordo com a legislação em vigor;
- b) Não auferem remuneração;
- c) Não auferem remuneração por exercer funções de vogal não executivo por inerência do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P (IHRU).

2. Mecanismos adotados para prevenir a existência de conflitos de interesses, atuais ou potenciais, entre os membros de órgãos ou comissões societárias e a sociedade, designadamente na aprovação de despesas por si realizadas.

Os Membros de Conselho de Administração da Sociedade abstêm-se de intervir nas decisões que envolvem os seus próprios interesses, designadamente despesas por si realizadas.

3. Declaração dos membros do órgão de administração a referir que estes se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses.

Não obstante não existir declaração formal arquivada dos Membros de Conselho de Administração da Sociedade a referir que se abstêm de interferir nas decisões que envolvam os seus próprios interesses, os mesmos não têm votado em decisões que envolvem os seus próprios interesses.

B. Comissão de Fixação de Remunerações

1. Composição da comissão de fixação de remunerações.

Não existe.

C. Estrutura das Remunerações

1. Descrição da política de remuneração dos órgãos de administração e de fiscalização.

Nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 do art.º 9º dos Estatutos, o vencimento mensal dos membros dos órgãos sociais da Porto Vivo, SRU, foi fixado em Assembleia Geral de Acionistas, conforme deliberações unânimes n.º 23 e 24, ambas de 09.06.2014.

2. Modo como a remuneração é estruturada de forma a permitir o alinhamento dos interesses dos membros do órgão de administração com os interesses de longo prazo da sociedade.

De acordo com os art.ºs 1º, 2º e 3º do DL 71/2007 de 27/03 na versão dada pelo DL 8/2012 de 18/01, é considerado gestor público quem seja designado para órgão de gestão ou administração das empresas públicas, e ou como membros de conselhos diretivos de institutos públicos de regime especial ou de autoridades reguladoras independentes.

Com o DL 8/2012, estabeleceu-se um novo equilíbrio entre as remunerações auferidas por gestores públicos em setores não concorrenciais que não podem ultrapassar o vencimento mensal do Primeiro-ministro. O vencimento é fixado em função de critérios decorrentes da complexidade, exigência e responsabilidade medido através da classificação da empresa. No caso das sociedades anónimas, a fixação das remunerações compete à assembleia geral ou a uma comissão de remunerações designada por aquela ou pelo conselho geral e de supervisão.

Nesta matéria importa distinguir a remuneração de administradores não executivos e dos administradores que exerçam funções executivas.

No que diz respeito aos administradores não executivos, estes têm direito a uma remuneração fixa, correspondente à atividade normal que desempenhem, até ao limite de ¼ da

Handwritten signature and initials in blue ink.

remuneração de igual natureza estabelecida para os administradores executivos. Esta remuneração não integra qualquer abono mensal para despesas de representação.

À remuneração prevista acresce abono mensal, a título de despesas de representação, no valor de 40% do respetivo vencimento e pago 12 meses ao ano, de acordo com o previsto no art.º 28 do Estatuto do Gestor Público, conforme Decreto-Lei n.º 71/2007, de 27 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 8/2012 de 18 de janeiro.

3. Componente variável da remuneração, critérios de atribuição e informação sobre eventual impacto da avaliação de desempenho nesta componente.

Não aplicável.

4. Diferimento do pagamento da componente variável da remuneração, com menção do período de diferimento.

Não aplicável.

5. Parâmetros e fundamentos definidos no contrato de gestão para efeitos de atribuição de prémio.

Não aplicável.

6. Regimes complementares de pensões ou de reforma antecipada para os administradores.

Não aplicável.

D. Divulgação das Remunerações

1. Montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de administração da sociedade.

Handwritten signature in black ink.

O Presidente Conselho de Administração auferiu no ano de 2016 um vencimento de €80.511,05, de acordo com a seguinte composição:

- Vencimento – 50.799,68€
- Subsídio de Férias – 4.349,28€
- Subsídio de Natal – 4.218,75€
- Subsídio de Alimentação – 892,43€
- Despesas de Representação – 20.250,39€

2. Montantes pagos, por outras sociedades em relação de domínio ou de grupo ou que se encontrem sujeita a um domínio comum.

Não aplicável.

3. Remuneração paga sob a forma de participação nos lucros e/ou de pagamento de prémios.

Não aplicável.

4. Indemnizações pagas ou devidas a ex-administradores executivos relativamente à cessação das suas funções durante o exercício.

Não aplicável.

5. Indicação do montante anual da remuneração auferida, de forma agregada e individual, pelos membros do órgão de fiscalização da sociedade.

Os honorários auferidos pelo Revisor Oficial de Contas e Fiscal Único em 2016 são no valor de 15.000€ (deduzidos da respetiva redução remuneratória).

6. Indicação da remuneração no ano de referência dos membros da mesa da assembleia geral.

Os atuais membros da Mesa da Assembleia Geral prescindiram de receber qualquer valor pelo exercício destas funções.

Handwritten signature and initials: a blue scribble above 'RL'.

VII. Transações com partes Relacionadas e Outras

1. Mecanismos implementados pela sociedade para efeitos de controlo de transações com partes relacionadas.

As transações com os Acionistas estão contratualizadas e processam-se de acordo com as respetivas condições fixadas contratualmente.

2. Informação sobre outras transações:

a) Procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços;

Os procedimentos adotados em matéria de aquisição de bens e serviços são sempre realizados de acordo com as normas da contratação pública e os procedimentos correram sempre ou por correio eletrónico ou pela plataforma eletrónica gateway.

Todos os ajustes diretos foram registados no portal: base.gov

b) Universo das transações que não tenham ocorrido em condições de mercado;

Não houve transações ocorridas fora das condições de mercado.

c) Lista de fornecedores com transações com a empresa que representem mais de 5% dos fornecimentos e serviços externos (no caso de ultrapassar 1 milhão de euros).

Não aplicável.

VIII. Análise de sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental

1. Estratégias adotadas e grau de cumprimento das metas fixadas.

Na sequência e no respeito pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Governo e a Câmara Municipal do Porto, no dia 8 de maio de 2014, foi definido como um dos principais

Handwritten signature.

objetivos estratégicos para o horizonte de cinco anos (2015-2019):

- Assegurar o reequilíbrio económico-financeiro da Porto Vivo, SRU por via do Contrato-Programa de 10 milhões de euros para os próximos cinco anos garantindo o regular funcionamento da empresa durante esse período.

De entre os objetivos estratégicos para 2016, segundo o Plano de Atividades e Orçamento 2016 da Porto Vivo, SRU, aprovado em Conselho de Administração em 23 de dezembro de 2016, consta o reequilíbrio operacional, regularização de serviços de dívida e redução do endividamento, com o início da execução do Contrato-Programa a vigorar por um período de cinco anos.

Em fevereiro de 2016 a Sociedade foi notificada da recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente ao contrato de transmissão de ações e do Contrato – Programa, ambos celebrados em 5 de outubro de 2015 entre o IHRU e o Município do Porto, condicionando a produção imediata dos respetivos efeitos.

Não obstante, o Relatório de Gestão de 2016 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a sustentabilidade da empresa nos domínios económicos, social e ambiental, não obstante esta matéria estar mais desenvolvida no âmbito do Relatório de Atividades e Relatório de Contas de 2016.

2. Políticas prosseguidas com vista a garantir a eficiência económica, financeira, social e ambiental e a salvaguardar normas de qualidade.

As políticas prosseguidas durante o exercício são descritas em detalhe no âmbito do Relatório de Atividades e Relatório de Contas de 2016.

3. Forma de cumprimento dos princípios inerentes a uma adequada gestão empresarial:

a) Política de responsabilidade social:

O Relatório de Gestão de 2016 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política de responsabilidade social e de desenvolvimento sustentável.

RL JP

b) Políticas adotadas para a promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial:

O Relatório de Gestão de 2016 apresenta no ponto 8 do capítulo referente à Identidade Organizacional, uma descrição sumária das ações que contribuíram durante o exercício para a implementação da política promoção da proteção ambiental e do respeito por princípios de legalidade e ética empresarial.

c) Planos de igualdade:

A Igualdade entre Mulheres e Homens, ou Igualdade de Género, significa igualdade de direitos e liberdades para a igualdade de oportunidades de participação, reconhecimento e valorização de mulheres e de homens, em todos os domínios da sociedade, político, económico, laboral, pessoal e familiar.

A Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, de forma a eliminar qualquer tipo de discriminações entre homens e mulheres.

d) Princípio da Igualdade do Género:

A Porto Vivo, SRU sempre respeitou o princípio da igualdade de tratamento e de oportunidades entre géneros, como é evidente, por exemplo, na forma de contratação dos respetivos recursos humanos.

De salientar também que a empresa sempre pugnou para que haja uma harmoniosa conciliação entre a vida profissional pessoal e familiar de todos os seus colaboradores.

M

IX. Avaliação do Governo Societário

1. Cumprimento das recomendações recebidas relativamente à estrutura e prática de governo societário:

a) Cumprimento da recomendação:

Foram cumpridas as recomendações expressas nos “Memorandos de Entendimento entre o Estado Português e o Município do Porto com vista à viabilização económico-financeira da sociedade Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.”, assinados a 8 de maio de 2014 e 31 de Julho de 2015.

f pp
RL

ANEXOS



f 19
RL

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**EXPOSIÇÃO DO CRITÉRIO VALORIMÉTRICO APROVADO
PELOS ACIONISTAS E REGISTOS CONTABILÍSTICOS ANUAIS**

M

RLC

|| Introdução

Tendo em consideração a complexidade do registo contabilístico associado ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, na medida em que, para a contabilização de imparidades, foi necessário estimar o nível dos proveitos a obter com a alienação das frações resultantes e o total do investimento associado a tal processo, o presente anexo pretende expor tais procedimentos.

|| Exercício de 2012

Neste ano foram elaboradas três versões do respetivo Relatório & Contas, dados os diferentes critérios valorimétricos adotados, de acordo com o seguinte:

1.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 20 de março de 2013.

Nesta versão foi mantido o critério valorimétrico relativamente aos custos a afetar às frações vendidas, isto é, em julho de 2012 a Sociedade procedeu à contabilização, numa única conta da rubrica de Inventários, de todos os custos suportados até à data com o Quarteirão das Cardosas no montante total de 12.930.874,19€. Este Quarteirão, que até essa data englobava um conjunto de parcelas com contabilização de custos autónoma, passou a ser representado como um empreendimento, constituído por 67 frações, cuja valorização estava assim dependente da respetiva permissão no total do empreendimento. Assim, tendo em consideração a emissão do alvará de utilização da fração A, correspondente ao parque de estacionamento, foi efetuada a contabilização da venda desta fração o que, dada a respetiva permissão, representou um custo para a Sociedade de 7.683.784,06€, traduzindo-se, deste

M

modo, numa contribuição negativa para os resultados a apurar no exercício no montante de 7.583.784,06€.

Naquela Assembleia Geral, os Representantes dos Acionistas solicitaram ao Conselho de Administração e ao Fiscal Único a alteração dos critérios valorimétricos subjacentes à contabilização da operação de reabilitação urbana do Quarteirão Cardosas, no sentido de a mesma espelhar não apenas o resultado naquela data, isto é, o resultado das operações realizadas em 2012, mas também os resultados finais da reabilitação dos empreendimentos, nomeadamente, a previsão das receitas de venda a realizar nos anos futuros.

2.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 16 de abril de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 18 de abril de 2013.

Em resultado da decisão anterior dos Acionistas, a segunda versão do Relatório & Contas referente ao ano de 2012 refletiu as previsões de receita resultantes das vendas das frações, nos anos futuros, bem como dos respetivos custos. Assim, previu-se uma receita no valor total de 7.990.006,75€, para o qual contribuiu o valor de 100.000€ recebido em numerário, o montante de 1.728.492,50€ referente ao valor das frações futuras a receber (e correspondente ao valor fixado no acordo de expropriação com os respetivos proprietários e arrendatários), bem como o montante de 6.161.514,25€ associado a 50% do valor de comercialização esperado das frações habitacionais e comerciais. Para a fixação deste último, e para as frações para o qual não era conhecido o respetivo valor de venda, foi considerado um desconto de 25% do valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Atendendo a que se encontravam em curso processos expropriativos judiciais de diferentes parcelas, a Sociedade estimava realizar, até final do processo de reabilitação deste empreendimento, um investimento total de 13,5M€, conduzindo, deste modo, a um resultado negativo previsto de 5.509.993,25€.

Naquela Assembleia Geral, o Relatório e Contas de 2012 mereceu o voto contra do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o voto a favor do Município do Porto, indicando o Acionista maioritário «...*que o Conselho de Administração proceda à reforma das contas da*

Handwritten initials: "AP" and "RL" in blue ink.

sociedade, no que respeita à operação do quarteirão das "Cardosas", de forma a assegurar a devida valorização dos ativos existentes e eliminando as correspondentes imparidades...».

3.ª Versão: Aprovada pelo Conselho de Administração em 20 de maio de 2013 e submetida à apreciação dos Acionistas em Assembleia Geral no dia 10 de julho de 2013.

No sentido de ir ao encontro do estipulado pelo Acionista IHRU, procedeu-se à retificação do valor estimado dos proveitos a obter com a alienação das frações reabilitadas pertencentes ao Quarteirão das Cardosas, não se aplicando um desconto de 25% sobre o valor de venda de tabela apresentado pelo Parceiro Privado. Esta alteração implicou que o resultado negativo previsto associado a este processo de reabilitação urbana se fixasse em 4.245.943€.

Tendo em consideração que, na data daquela Assembleia estava a decorrer a auditoria da Inspeção-Geral de Finanças às contas da Porto Vivo, SRU, abrangendo os anos de 2012, 2011 e 2010 (na sequência do despacho da Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, de 31 de maio, e da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, de 7 de junho), os Acionistas entenderam que não faria sentido deliberar naquela data sobre a aprovação das referidas contas sem que fosse conhecido o resultado da citada auditoria.

Versão Aprovada do Exercício de 2012:

A 18 de março de 2014 a Sociedade foi notificada da respetiva decisão final da Auditoria realizada pela Inspeção-Geral de Finanças, e devidamente homologada pela Tutela, sendo que, neste seguimento, e na Assembleia Geral de Acionistas datada de 9 de junho de 2014, os Acionistas aprovaram por unanimidade a 2.ª versão do Relatório & Contas do exercício de 2012, de acordo com o Relatório da Inspeção-Geral de Finanças, isto é, a contabilização de imparidades tendo em consideração um custo estimado total de 13,5M€ e a aplicação de um desconto de 25% do valor de venda (face ao valor de tabela) das frações para o qual não era

Handwritten signature in blue ink.

conhecido o mesmo, o que se traduziu num resultado líquido negativo de 5.509.993,25€ associado a este processo de reabilitação.

De facto, o relatório do IGF determinava que: *“A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo; A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização; A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário”.*

Exercícios de 2013 e 2014

Nos exercícios de 2013 e 2014 foram mantidos os mesmos critérios valorimétricos (aprovados pelos Acionistas em 9 de junho de 2014 referentes ao exercício de 2012) para o apuramento do resultado do Quarteirão das Cardosas, quer os associados ao valor do investimento total estimado (13,5M€), quer no que se refere à previsão dos proveitos a obter.

Exercício de 2015

No exercício de 2015, e tendo em consideração a atualização do valor da indemnização devida ao proprietário e arrendatário da parcela 20, foi revisto o valor do investimento total previsto, passando este a contabilizar um montante de 13,8M€. Esta alteração determina que o resultado final previsto (a 31 de dezembro de 2015) associado a este processo de reabilitação, seja negativo em 4.838.672,10€, conforme apresentado na tabela 17 do Relatório & Contas de 2015.

f R
RLC

De notar que, ao longo do exercício de 2015 as frações vendidas apresentaram um valor de venda superior ao estimado (na medida em que não se verificou um decréscimo de 25% face ao valor de venda de tabela inicial), contribuindo assim para uma melhoria dos resultados nesse ano (conforme tabela 16 do Relatório & Contas de 2015).

|| Exercício de 2016

Durante o ano de 2016, a Sociedade obteve um resultado positivo associada à transmissão de propriedade da fração B para o antigo proprietário das parcelas 27 e 42 de 119.603,54€, aumentando, o resultado final a obter com o processo de reabilitação dos empreendimentos pertencentes a este Quarteirão. Tal incremento deveu-se ao facto de os custos totais efetivos suportados com a reabilitação desta fração, 1.971.004,25€, terem sido inferiores aos estimados para efeitos de apuramento de imparidades no final do exercício de 2015, 2.090.607,79€.

Por outro lado, tendo em consideração que o valor total do investimento previsto foi atualizado para 13,625M€ (dado o parecer jurídico relativamente à responsabilidade do Parceiro Privado nos processos judiciais em curso, e referentes a pedidos de indemnização dos proprietários das parcelas 36 e 37, por prejuízos decorrentes do decurso das obras no interior do quarteirão), e que os valores previstos das receitas a obter com a transmissão de propriedade das frações C e AU para o Parceiro Privado aumentou de 549.446,40€⁷⁰ para 599.337,52€ (por força da avaliação efetuado pelo perito avaliador indicado pelo perito nomeado pela Porto Vivo, SRU e pelo Parceiro Privado), verificou-se, assim, em 2016, um impacto positivo no resultado de 224.287,58€.

⁷⁰ Correspondente aos valores aos valores de tabela de venda inicial apresentado pelo Parceiro Privado, mas com redução de 25%, conforme apresentado no ponto referente ao exercício de 2009.



Síntese

Face ao exposto nos pontos anteriores, apresenta-se na tabela seguinte o resumo do registado ao longo dos diferentes exercícios, e respetivas justificações, no que respeita ao resultado apurado estimado. Conforme se pode concluir, ao longo dos mesmos tem-se verificado uma melhoria do resultado total previsto, sendo que, em 2012, o mesmo alcançava o valor negativo de 5.509.993,25€, contabilizando-se, no final de 2016, um total negativo de 4.613.780,98€, justificado, principalmente, pelo incremento do valor de comercialização das diferentes frações face ao previsto⁷¹ em 2012, bem como pela diminuição dos custos efetivos comparativamente aos estimados nesse ano para efeitos do apuramento de imparidades.

Exercício	Resultado Negativo Previsto	Páginas do Relatório & Contas	Justificação
2012	5.509.993,25 €	164, 165, 166	Resultado da Auditoria IGF
2013	5.042.611,75 €	161, 162, 163	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2014	4.574.735,04 €	138, 139, 140, 141	Valor de comercialização das frações vendidas (no ano) superior ao estimado
2015	4.838.672,10 €	137, 138, 139	Aumento do investimento previsto em 300.000€, por força da atualização do valor da indemnização da Parcela 20
2016	4.613.780,98 €	118, 119	Diminuição do investimento previsto em 175.000€ e aumento das receitas previstas a obter em 49.891,12€

Tabela 70: Resultado Negativo Previsto com o Processo de Reabilitação Urbana do Quarteirão das Cardosas: 2012 – 2016

⁷¹ Foi estimada uma diminuição de 25% face ao valor de venda de tabela inicial, não se tendo, no entanto, verificado tal variação

[Handwritten signature]
NL

**DECLARAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
PREVISTAS NO N.º 1 DO ART.º 52.º DO DECRETO-LEI
133/2013**

[Handwritten signature]

RL

DECLARAÇÃO

Eu, **Álvaro Manuel Reis Santos**, portador do Cartão do Cidadão nº 08121071 0ZX8, declaro que para os fins e efeitos previstos no nº 1 do artigo 52º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual exerço o cargo de Presidente do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 20 de Fevereiro de 2017



(Álvaro Manuel Reis Santos)

FR

DECLARAÇÃO

Eu, **Ana Maria Machado Ribeiro**, portadora do Cartão do Cidadão nº 07870681 5ZZ8, declaro que para os fins e efeitos previstos no nº 1 do artigo 52º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual exerço o cargo de Vogal não executivo do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 20 de Fevereiro de 2017

Ana Maria Machado Ribeiro

(Ana Maria Machado Ribeiro)

PK

RL

DECLARAÇÃO

Eu, **Rui Ramos Loza**, portador do Cartão do Cidadão n.º 00973830 4ZZ0, declaro que para os fins e efeitos previstos no n.º 1 do artigo 52.º do DL 133/2013 de 3 de Outubro, não tenho qualquer participação ou interesse patrimonial direto ou indireto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., sociedade na qual exerço o cargo de Vogal não executivo do Conselho de Administração, assim como não mantenho qualquer relação com nenhum fornecedor, cliente, instituição financeira ou quaisquer outros parceiros de negócio suscetíveis de gerar conflitos de interesse.

Porto, 20 de Fevereiro de 2017


(Rui Ramos Loza)



f
RL*

CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

M

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 16.081.481,46 euros e um total de capital próprio de 2.889.395,71 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 738.458,77 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Bases para a opinião

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

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

Ênfase

Conforme referido no relatório de gestão e evidenciado no balanço, a empresa encontra-se abrangida pelo disposto no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que os acionistas deverão deliberar em conformidade. De notar que, na elaboração das demonstrações financeiras, foi adotado o princípio da continuidade, o que pressupõe o apoio financeiro dos acionistas e/ou a obtenção de resultados positivos no futuro.

A nossa opinião não é afetada em relação a esta matéria.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;



Contribuinte n.º 502 138 394

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão.
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

Porto, 13 de março de 2017



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


RL

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO



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

Senhores Acionistas,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

2 - RELATÓRIO

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



1

- 2.6 A empresa encontra-se abrangida pelo disposto no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, pelo que os acionistas deverão deliberar em conformidade.
- 2.7 Ao Conselho de Administração agradecemos as facilidades e o apoio que nos concedeu para o desempenho das nossas funções.
- 2.8 Expressamos, também, os nossos agradecimentos aos colaboradores da Empresa, com quem tivemos de contactar no desempenho das nossas atribuições, por todo o apoio prestado.

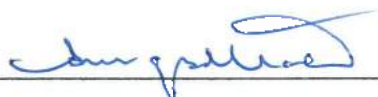
3 - PARECER

Face aos trabalhos efetuados e como corolário do que precede, não obstante a ênfase que consta da Certificação legal das contas, somos de PARECER:

- 3.1 Que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no capital próprio, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016;
- 3.2 Que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 Que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade e dela tirem as conclusões referidas no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Porto, 13 de março de 2017

O Fiscal Único



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

FL
RL

**UNIDADE DE INTERVENÇÃO DO QUARTEIRÃO DAS
CARDOSAS**

**TABELA PREVISTA NO PONTO (II) DA ALÍNEA C) DO N.º 2 DO
ARTIGO 15.º DO PROGRAMA DE CONCURSO**

M



PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

CONDOMÍNIOS P. JARDIM "BARRIS" ATUANDO COMO CENTRO DE REABILITAÇÃO URBANA DO BARRIO DE SÃO JOSÉ DE MATOS CALÇADAS
QUANTO ÀS REDEÇÕES QUANTO ÀS REDEÇÕES

UNIDADES	FUNÇÕES	ÁREAS	CONDOMÍNIOS	HABITAÇÃO	SERVÍCIOS	COMERCIO	OUTRO	ÁREAS	ÁREAS	ÁREAS	ÁREAS	ÁREAS
B	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	B11 - 572	1.11 + 212	1.400,00 m ²	261,00 m ²	1.901,00 m ²	300,00 m ²	200,00 m ²	1.207,00 m ²	1.319,400 m ²	1.319,400 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
C1	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	312 + 217	1.000 m ²	720,00 m ²	0,00 m ²	811,00 m ²	300,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	841,244 m ²	841,244 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
C2	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	312	0,00 m ²	507,00 m ²	0,00 m ²	507,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	488,960 m ²	488,960 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
C3	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	319 + 311	0,00 m ²	715,00 m ²	0,00 m ²	1.275,00 m ²	415,000 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	658,750 m ²	658,750 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
D1	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	310 + 312	0,00 m ²	680,00 m ²	0,00 m ²	680,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	680,00 m ²	680,00 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
D2	COMERCIO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	1.815,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1.815,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1.815,00 m ²	1.815,00 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										
D3	HABITAÇÃO	Parcela 1 - Com 17,00 m ²	1.11 + 217	0,00 m ²	448,00 m ²	0,00 m ²	448,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	448,00 m ²	448,00 m ²
		Parcela 2 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 3 - Com 17,00 m ²										
		Parcela 4 - Com 17,00 m ²										

17
13
13
2

TRABALHO
TRABALHO
TRABALHO
TRABALHO
COMERCIO EXISTENTE

Lúcio da Silva Amorim & Filhos, SA
Eng. Administração

M
N
R

f
sa
RL

**RESUMO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO / EXPROPRIAÇÃO
DAS DIFERENTES PARCELAS**

M

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosoas

ID	Localização	Interventor	Avaliação Inicial (m²) / IP n.º A. C.E.	Data Avaliação	Data Pressão Administrativa	Abrangência	Recurso Intermediário	Recurso Porto Vivo	Partilha	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relativo	Data	Valor pago/parcelado até 24/6/11 C.E.	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Estado do processo		
1	R. das Flores, 263-265 / R. Trindade Coelho, 2 e 8	Proprietário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-07-20	Os prédios correspondentes à parcela 1 foram adjudicados à Câmara Municipal do Porto.	
1	R. das Flores, 263-265 / R. Trindade Coelho, 2 e 8	Arrendatário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-09-20	O preço corresponde ao valor das indemnizações devidas aos arrendatários assumidas pela CMP em processo judicial.	
2	R. das Flores, 267-269 / R. Trindade Coelho, 10	Proprietário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-07-20	Os prédios correspondentes à parcela 2 foram adjudicados à Câmara Municipal do Porto.	
2	R. das Flores, 267-269 / R. Trindade Coelho, 10	Arrendatário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-07-20	O preço corresponde ao valor das indemnizações devidas aos arrendatários assumidas pela CMP em processo judicial.	
4	R. das Flores, 267/267	Proprietário	85.100,00 €	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2007-11-10		
7	R. das Flores, 272/278	Proprietário	101.086,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	115.290,00 €	251.838,59 €	n.a.	Partes Tribunal e Expropriações 172.500,00 Porto Porto Vivo 54.179,29	172.500,00 €	07.07.2010	172.500,00 €	10.02.2011	17.413,50 €	2008-03-20		2008-03-20	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 115.290,00 e 30.13.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 57.210,4 e 02.11.2010; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 4.893,58 e 08.04.2011;		
7	R. das Flores, 272/278	Arrendatário	58.685,15 €	Julho de 2007		73.200,00 €	294.743,69 €	42.252,00 €		120.360,00 €	07.07.2010	n.a.	n.a.	126.754,40 €	2008-03-31		2008-03-31	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 43.258 e 30.13.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 04.562,43 e 02.11.2010		
8	Rua das Flores, 281/289	Proprietário	248.000,00 €	Julho de 2007		290.696,50 €	351.760,00 €	n.a.		n.a.	378.612,00 €	01.03.2010	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2010-02-03	2010-02-03	Transação Homologada por Sentença Acordo celebrado a 02.09.2010 pelo valor de 378.612,50 €, sendo pago em numerário o valor de 268.500,00 €, em espécie, 30.712,50 €. A respectiva fração do Quarteirão das Flores foi entregue em 2010 pelo mesmo valor.	
8	Rua das Flores, 281/289	Arrendatário	20.000,00 €	Julho de 2007		25.000,00 €	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2010-02-03		
8	Rua das Flores, 281/289	Proprietário	25.100,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-02-31		
10	Rua das Flores, 293/298	Proprietário	123.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	109.040,00 €	275.500,00 €	101.500,00 €		161.777,80 €	19.03.2010	n.a.	n.a.	170.747,78 €	2008-10-20		2008-10-20	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 161.500,00 e 20.10.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 68.147,78 e 08.11.2010		
10	Rua das Flores, 293/298	Arrendatário	45.000,00 €	Julho de 2007		83.800,00 €	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	85.860,00 €	2008-11-24		n.a.	n.a.	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 85.858 e 24.11.2008	
11 parte	Rua das Flores, 297 e 299	Proprietário	35.500,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-09-26		
11 parte	Rua das Flores, 297 e 299	Arrendatário	47.500,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-09-21		
12 parte	Rua das Flores, 301 e 303	Proprietário	11.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-07-23		
12 parte	Rua das Flores, 301 e 303	Arrendatário	12.561,58 €	Julho de 2007		16.000,00 €	58.000,00 €	15.000,00 €		28.000,00 €	27.11.2010	06.11.2010	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Incluído a Indemnização de P13 da qual o Arrendatário é o mesmo
13 parte	Prac. Almeida Garrett, 7 e 8	Proprietário	14.125,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-03-27		
13 parte	Prac. Almeida Garrett, 7 e 8	Arrendatário	15.581,54 €	Julho de 2007		Ver. P12				28.030,72 €				2009-03-05				2009-03-05	Incluído na Indemnização de P. 12 Foi efetuado depósito autónomo no valor de 15.000 e 05.02.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 14.035,72 e 04.03.2011;	
14 parte	Prac. Almeida Garrett, 9 e 10	Proprietário	8.585,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-03-27		
14 parte	Prac. Almeida Garrett, 9 e 10	Arrendatário	8.550,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-01-23		
15	Prac. Almeida Garrett, 11-15	Proprietário	12.425,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	17.300,00 €	80.000,00 €	13.134,04 €		15.760,15 €	16.760,15 €	25.02.2010	n.a.	n.a.	17.304,00 €	2009-03-20		2009-03-20	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 15.131,04 e 30.03.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 4.202,45 e 28.07.2010;	
15	Prac. Almeida Garrett, 11-15	Arrendatário	08.000,00 €	Julho de 2007		131.000,00 €	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	131.000,00 €	2009-03-20		2009-03-20	Transação pelo valor da arbrangem Foi efetuado depósito autónomo no valor de 11.200,00 e 20.03.2008; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 13.776,20 e 12.04.2010;		
16 parte	Prac. Almeida Garrett, 14 e 15	Proprietário	3.587,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-05-26		
16 parte	Prac. Almeida Garrett, 14 e 15	Arrendatário	6.500,00 €	Julho de 2007		34.700,00 €	39.700,00 €	13.549,00 €		18.540,50 €	16.540,50 €	10.06.2009	n.a.	n.a.	18.792,50 €	2009-11-26		2009-11-26	FINDO	
17	Prac. Almeida Garrett, 18 e 19	Proprietário	245.577,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-03-27		
17	Prac. Almeida Garrett, 18 e 19	Arrendatário	146.000,00 €	Julho de 2007		313.000,00 €	1.040.497,00 €	161.560,79 €		298.178,00 €	255.178,00 €	10.11.2009	n.a.	n.a.	263.192,29 €	2010-01-12		2010-01-12	FINDO	
18	Prac. Almeida Garrett, 20 e 21	Proprietário	229.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	411.000,00 €	700.000,00 €	211.000,00 €		419.828,00 €	419.828,00 €	18.10.2012	415.028,00 €	415.028,00 €	10.02.2013	441.502,25 €	2008-10-16	n.a.	2008-10-16	FINDO Foi efetuado depósito autónomo no valor de 211.000 e 16.10.2008 Foi efetuado depósito autónomo no valor de 290.360,20 e 18.03.2014
18	Prac. Almeida Garrett, 20 e 21	Arrendatário	328.000,00 €	Julho de 2007		584.000,00 €	2.576.907,50 €	401.076,70 €		415.028,00 €	419.028,00 €	18.10.2012	419.028,00 €	427.592,00 €	2008-10-16	n.a.	2008-10-16	FINDO Foi efetuado depósito autónomo no valor de 401.075,70 e 16.10.2008 Foi efetuado depósito autónomo no valor de 29.517,58 e 09.04.2014		
20	Prac. Almeida Garrett, 25 e 28	Proprietário	860.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	612.820,00 €	1.249.858,00 €	496.167,80 €		1.206.470,00 €	02.05.2015	1.508.579,00 €	24.11.2015	1.047.744,52 €	2009-11-02		2009-11-02	FINDO Foi efetuado depósito autónomo no valor de 871.568,92 e 08.02.2014		
20	Prac. Almeida Garrett, 25 e 28	Arrendatário	38.284,00 €	Julho de 2007		85.250,00 €	135.802,00 €	55.807,00 €		120.000,00 €	02.03.2013	120.000,00 €	24.11.2015	129.558,68 €	2009-10-15		2009-10-15	FINDO Foi efetuado depósito autónomo no valor de 30.415,80 e 15.10.2009 Foi efetuado depósito autónomo no valor de 86.540,74 e 18.02.2014		
22	Prac. Almeida Garrett, 35 e 36 (fracção A parte)	Proprietário	405.500,00 €	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-07-23	Ac. 3508 dos quais 358.000 em numerário e o restante em espécie (fracção B e C)	
22	Prac. Almeida Garrett, 35 e 36 (fracção B e C)	Proprietário	405.000,00 €	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-09-25		
22	Prac. Almeida Garrett, 35 e 36 (fracção A parte)	Arrendatário	210.666,00 €	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-09-25	Pagos em espécie: 238.306,13€, relativos a obras de adaptação do local e 14.250,00€ relativos a rendas das instalações temporárias	
23	Prac. Almeida Garrett, 40 e 41	Proprietário	243.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	311.760,00 €	348.000,00 €	282.500,00 €		311.760,00 €	13.07.2009	n.a.	n.a.	311.760,00 €	2009-09-24		2009-09-24	Transação pelo valor da arbrangem Foi efetuado depósito autónomo		
23	Prac. Almeida Garrett, 40 e 41	Arrendatário	254.610,00 €	Julho de 2007		400.100,00 €	640.808,26 €	375.708,74 €		400.000,00 €	16.03.2011	406.000,00 €	09.09.2011	407.377,09 €	2008-03-31		2008-03-31	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 406.100 e 31.03.2009; Foi efetuado depósito autónomo no valor de 7.277,58 e 06.02.2012		
27 parte	Pr. Almeida Garrett, 81 e 82 (fracção C entrada pelo nº 24 de Pr. da Liberdade)	Proprietário	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2009-05-05	Indemnização em espécie: entrega de bens futuros (fracção B de empreendimento do U. das Cardosoas), o valor da indemnização inclui a arbrangem de parcela 42.	
31 parte	Largo dos Lóios, 18 e 17	Proprietário	7.715,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	17.140,00 €	n.a.	n.a.		17.100,00 €	29.07.2009	n.a.	n.a.	17.146,80 €	2009-03-18		2009-03-18	Foi efetuado depósito autónomo no valor de 17.146,80 e 18.03.2009.		
31 parte	Largo dos Lóios, 17 e 17	Arrendatário	25.000,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2007-12-11		
32	Largo dos Lóios, 14 e 20	Proprietário	28.800,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-03-31		
33	Largo dos Lóios, 21 e 23	Proprietário	241.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2007-11-18		
33	Largo dos Lóios, 21 e 23	Arrendatário	210.000,00 €	Julho de 2007		532.500,00 €	887.500,00 €	270.992,70 €		532.000,00 €	22.06.2009	n.a.	n.a.	532.000,00 €	2009-08-25		2009-08-25	Transação pelo valor da arbrangem 532.000,00€ dos quais 267.201,00€ foram pagos em numerário e 264.800€ o restante em espécie. A fracção B entregue em 2013.		
34	Largo dos Lóios, 24 e 20	Proprietário	671.000,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-02-28		
34	Largo dos Lóios, 24 e 20	Arrendatário	46.874,23 €	Julho de 2007		Ver. P12				n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-01-23		
35	Largo dos Lóios, 27 e 28	Proprietário	308.000,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-04-28		
35	Largo dos Lóios, 27 e 28	Arrendatário	362.949,32 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2007-12-21	218.500€ em 31/12/2007 218.500€ em 02/11/2008	
36 parte	Largo dos Lóios, 30 e 30	Proprietário	173.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	96.300,00 €	286.706,53 €	78.595,48 €		188.000,00 €	21.10.2008	n.a.	n.a.	188.000,00 €	2008-10-20		2008-10-20	Transação Homologada por Sentença. Foi efetuado depósito autónomo no valor de 78.486,44 e 20.10.2008 e um depósito autónomo no valor de 121.603,52 e 02.12.2008		
36 parte	Largo dos Lóios, 29 e 30	Arrendatário	36.500,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-01-31		
36 parte	Largo dos Lóios, 29 e 30	Arrendatário	18.400,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-01-31		
37 parte	Largo dos Lóios, 36-42	Proprietário	77.000,00 €	Julho de 2007	18.02.2008	96.600,00 €	248.400,00 €	70.839,44 €		185.248,79 €	190.000,00 €	04.05.2010	n.a.	n.a.	190.000,00 €	2008-10-20		2008-10-20	Transação Homologada por Sentença. Foi efetuado depósito autónomo no valor de 70.838,44 e 15.10.2008, sendo pago aquando da data de entrega, 18.87.2010 o valor de 118.100,56€.	
37 parte	Largo dos Lóios, 36-42	Arrendatário	67.000,00 €	Julho de 2007		n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2008-02-21		
37 parte	Largo dos Lóios, 38-42	Arrendatário	59.819,86 €	Julho de 2007	</															

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto

P	Localização	Processo	Interessados	Ampliação inicial art. 1º nº 4, CE	Data Avaliação	Data Fosse Administrativa	Adiagem	Recurs Interiores	Recurs Porto Viro	Períagem	Sinifica 1ª Emenda	Data	Acordo Resgate	Data2	Valor pago/valorizado art. 2º e 7º CE	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações		
6	R. Sá de Noronha 101/105	Permuta	Proprietário														100.000,00 €		4 Frações ainda a entregar		
7	R. da Saúde Noronha, 201 215	Proc. 288/206, 317/PRT - 1º Julho - 3ª secção - Alíquot Civis do Porto	Proprietário	46.540,00 €	2005	02.05.2006	58.405,00 €	58.405,00 €		52.920,00 €	52.920,00 €	22.01.2008			66.970,63 €	2016-02-24		2016-02-24	Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 48.540€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 11.865€. Foi recebido o valor de 1.434,47€ a 24.02.2006, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.		
8	R. da Saúde Noronha, 113/115																35.281,00 €		2006-09-12	Aquisição a CNIP	
9	R. Sá de Noronha 117/121	Permuta	Proprietário														80.000,00 €		2010-01-28	Entrega a fração U do empreendimento Pólo Lusa, no valor de 80.000€ a 28/01/2010	
14	R. Sá de Noronha, 149/153		Proprietário	83.960,00 €	2005	02.05.2006											63.960,00 €		2010-10-12		
24	Pr. Carlos Alberto, 88 a 87	Proc. 288/206 317/PRT - 1ª Alíquot - 3ª secção - Alíquot Civis do Porto	Proprietário	126.659,00 €	2005	02.05.2006	176.990,00 €	176.990,00 €		150.959,00 €	150.959,00 €	16.01.2008			176.990,00 €				Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 136.659€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 40.332€.		
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs 88/88	Processo nº 288/206, 317/PRT 1ª Alíquot - 3ª secção	Proprietário	198.500,00 €	2005	02.05.2006	306.770,00 €	306.770,00 €		251.198,33 €	251.198,33 €	18.01.2008			306.770,00 €				Depósito Autônomo efetuado a 31.03.2006 no valor de 198.500€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 107.190€.		
25	Pr. Carlos Alberto, n.ºs 88/89	Permuta	Arendatário														125.000,00 €		2006-05-17	Entrega a fração B do empreendimento Pólo Lusa em 29.04.2010, valorizada em 227.500€, tendo a Porto Vivo, SIVU recebido o remanescente	
26	Pr. Carlos Alberto, 80/82	Processo nº 288/206, 117/PRT 3ª Alíquot - 3ª secção	Proprietário	253.550,00 €	2005	02.05.2006	278.460,00 €	1.000.000,00 €		300.960,00 €	201.421,00 €	28.12.2009	201.421,00 €	15.12.2010	218.219,46 €	2006-02-24			Depósito Autônomo efetuado a 24.02.2006 no valor de 253.550€. Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 24.910€. Foi recebido o valor de 62.241,54€ a 20.02.2010, tendo em conta o excesso de depósito autônomo efetuado.		
28	Pr. Carlos Alberto, 80/82		Arendatário	9.000,00 €	2005		2.460,00 €	758.850,80 €		72.510,00 €			0,00 €		2.460,00 €	07/12/2005			Depósito Autônomo efetuado a 07.12.2006 no valor de 2.460€.		
27	Pr. Carlos Alberto 83/84 e R. Sá da Noronha 85		Pr. E	17.800,00 €	2005	n.a.											17.800,00 €		2006-05-22		
27	Pr. Carlos Alberto 83/84 e R. Sá da Noronha 85		Pr. F	17.870,00 €	2005													17.870,00 €		2006-05-22	

Handwritten signature and initials: F-89 and RL

Handwritten signature: M

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Corpo da Guarda

P	Localização	Processo	Interessados	Análise inicial art.º 10.º n.º 4.º CE	Data avaliação	Data Posse Administrativa	Atribuição	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1.ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data2	Valor pago/depositado art. 24.º e 71.º CE	Data pagamento/deposito	Acordo	Data Pagamento	Observações
15	Rua Mourinho da Silveira 306/310	Permula	Proprietário 3/4														241.750,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 217.112€, pelo que pagou ainda o valor de 74.638€.
15	Rua Mourinho da Silveira 306/313	Permula	Proprietário 1/4														97.250,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no mesmo valor.
17	Rua Mourinho da Silveira 316 a 322		Proprietário	88.510,00 €	2007	22.04.2008	101.250,00 €	332.216,00 €	88.510,00 €	159.750,00 €	159.750,00 €	24.07.2008	159.750,00 €	21.09.2010	153.977,02 €	02/11/2009			FINDO Foi efetuado depósito autónomo no valor de 78.310€ a 03.11.2009. Foi efetuado depósito autónomo no valor de 87.987,02€ a 01.03.2012.
17	Rua Mourinho da Silveira 318 a 323		Arendatário														120.000,00 €	2008-05-14	20.000€ pagos em 14.05.2008 100.000€ pagos em 03.07.2008
18	Rua Mourinho da Silveira 324/334	Permula	Proprietário														277.500,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 229.247€, pelo que recebeu o valor de 51.77€.
19	Rua Mourinho da Silveira 335 a 342		Proprietário														76.000,00 €	2009-04-04	Prédio Adquirido a CMP
20	Rua Mourinho da Silveira 344/348	Permula	Proprietário														277.600,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 4 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 338.541€, pelo que recebeu o valor de 60.941€.
22	Rua Corpo da Guarda 30/32		Proprietário														96.210,00 €	2008-04-04	Prédio Adquirido a CMP
23	Rua Corpo da Guarda 34/38	Permula	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 2 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 85.486€, pelo que pagou ainda o valor de 16.514€.
24	Rua Corpo da Guarda 40/44	Permula	Proprietário														102.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 3 frações do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 62.210,99€, pelo que recebeu o valor de 119,098€.
26	Rua Corpo da Guarda 52/54	Permula	Proprietário														80.000,00 €	2010-12-30	A Porto Vivo, SRU entregou 1 fração do Q. Corpo da Guarda a 28.07.2011 no valor de 109.260€, pelo que recebeu o valor de 29.260€.

Handwritten signature and initials: *FL*

Handwritten signature: *M*

Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Pelames

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial art. 10.º n.º 4.º CE	Data Avaliação	Data Sese Administrativa	Antingam	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1.ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data?	Valor pago/depositado art. 24.º e 71.º CE	Data Pagamento / Depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
4	Rua dos Pelames 20		Proprietário	VPT													27.460,00 €	2008-05-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
5	Rua dos Pelames, n.º 22/24		Proprietário	50.000,00 €	Jan'10												55.000,00 €	2010-12-28	
6	Rua dos Pelames 25 a 28		Proprietário	VPT													35.210,00 €	2008-06-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
7	R. dos Pelames 30/34		Proprietário	35.000	Jan'10												47.153,48 €	2010-12-28	
8	R. dos Pelames 38		Proprietário	26.000,00 €	Jan'10												30.000,00 €	2010-07-08	
9	Rua dos Pelames 38		Proprietário	VPT													31.580,00 €	2008-05-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
12	R. dos Pelames 52/82		Proprietário														51.700,00 €	2007-12-19	
13	Rua dos Pelames 64 - 68		Proprietário	VPT													34.300,00 €	2008-05-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
14	Rua dos Pelames, 70 - 70A		Proprietário	VPT													28.810,00 €	2008-05-02	Aquisição à CNP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Proprietário	242.500,00 €													242.500,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		Arrend. Com. R/CCH	38.741,00 €													30.000,00 €	2009-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 1.º Or. Arrend. Habitacional														18.000,00 €	2008-05-22	
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 80 - 3.º Or. Arrend. Habitacional																
15	Rua dos Pelames, n.º 72/84		n.º 72 - Arrend. Habitacional																
26	Trav. de S. Sebastião, n.º 53/55		Proprietário	64.890,00 €	2008	16.03.2008	137766,45	292.508,00 €		119.939,99 €	102.315,23 €	12.03.2012	119.939,99 €	05.11.2012	127.808,31 €	15/01/2013			Entuado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 56/61		Proprietário	58.810,00 €	2008	16.03.2008	116986,74	166.328,50 €		104.744,97 €	90.388,54 €	12.03.2012	104.744,97 €	05.11.2012	11.704,67 €	15/01/2013			Entuado um depósito autónomo.
27	Travessa de São Sebastião, n.º 56/61		n.º 61 - 2.º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 56/61		n.º 61 - 1.º Arrend. Habit.																
27	Travessa de São Sebastião, n.º 56/61		n.º 61 - rto - Arrend. Habit.																

ML




Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão Bainharia

N.	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial nº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Revisões	Sentença 1ª Instância	Data	Atuação Relação	Data	Valor pago / depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
1	R. Escura, nº 2 a 6 e R. da Bainharia, nº 182 a 186		Proprietário	66.770,00 €	nov. 2008												63.800,00 €	2009-04-17	
2	R. da Bainharia, nº 188 a 190		Proprietário	47.820,00 €	nov. 2008												46.200,00 €	2009-04-17	
6	Rua da Bainharia, 129-130		Proprietário	61.090,00 €	VPT												61.090,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
8	Rua da Bainharia, 124-126		Proprietário	68.245,00 €	VPT												68.240,00 €	2009-04-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
10	Rua da Bainharia, 120-122		Proprietário	23.280,00 €	VPT												23.280,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		Proprietário	76.680,00 €	nov. 2008												76.680,00 €	2009-07-17	
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		2º - Arrend. Habitacional																Realojado
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		3º - Arrend. Habitacional																Realojado
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		4º - Arrend. Habitacional																Realojado
11	R. da Bainharia, nº 116 a 118		5º e 1º andar														25.000,00 €	2009-03-30	
12	Rua da Bainharia, 112-114		Proprietário	63.280,00 €	VPT												63.280,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
13	R. da Bainharia, nº 110		Proprietário	31.991,00 €	nov. 2008												37.226,00 €	2009-08-22	
14	Rua da Bainharia, 106-108		Proprietário	38.910,00 €	VPT												38.910,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
22	Rua da Bainharia, 90 e 92		Proprietário														40.000,00 €	2010-12-28	
26	R. San't Ana, 28, 30 e Lg Pena Ventosa, 8, 11		Proprietário														64.270,00 €	29-07-2013	
27	R. San't Ana, 24, 26 e Lg Pena Ventosa, 7		Proprietário														71.650,00 €	29-07-2013	
28	R. San't Ana, 20, 22 e Lg Pena Ventosa, 3		Proprietário														64.270,00 €	29-07-2013	
30	R. Escura, nº 8/10		Proprietário	91.920,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		10º - Arrend. comercial	16.980,00 €	nov. 2008												17.000,00 €	2009-04-17	
30	R. Escura, nº 8/10		1º - Arrend. Habitacional																Realojado
30	R. Escura, nº 8/10		2º - Arrend. Habitacional																Realojado
30	R. Escura, nº 8/10		3º - Arrend. Habitacional																Realojado
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - Habitação	76.630,00 €	nov. 2008												118.518,80 €	2009-07-29	
31	R. Escura, nº 12 a 14		Proprietário - comércio	17.862,00 €	nov. 2008														Indemnização inclui o espaço comercial.
32	Rua Escura, 16		Proprietário	26.720,00 €	VPT												26.720,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
33	Rua Escura, 18		Proprietário	21.260,00 €	VPT												21.260,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
34	Rua Escura, 20-22		Proprietário	29.710,00 €	VPT												29.710,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
36	R. S. Sebastião 76/86		Proprietário - Habitação	482.460,00 €	nov. 2008												602.886,31	2009-02-27	
36	R. S. Sebastião 76/86		Proprietário - comércio														184.603,67	2009-02-27	
37	R. S. Sebastião 77		Proprietário	44.420,00 €	nov. 2008												64.042,00 €	2009-07-20	
38	R. S. Sebastião 71		Proprietário	36.000,00 €	nov. 2008												36.000,00 €	2009-13-09	
38	R. S. Sebastião 71		Arrend. Habitacional																Realojado
41	Rua de São Sebastião, 63-66		Proprietário	31.030,00 €	VPT												31.030,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
42	R. S. Sebastião, 61 e R. da Pena Ventosa, nº 86		Proprietário	77.590,00 €	nov. 2008												100.000,00 €	2009-05-22	
42	R. S. Sebastião, 61 e R. da Pena Ventosa, nº 86		6º - Arrend. Habitacional																Realojado
42	R. S. Sebastião, 61 e R. da Pena Ventosa, nº 86		2º - Arrend. Habitacional																Realojado
42	R. S. Sebastião, 61 e R. da Pena Ventosa, nº 86		2º - Arrend. Habitacional																Realojado
42	R. S. Sebastião, 61 e R. da Pena Ventosa, nº 86		AF - Arrend. Habitacional																Realojado
43	Rua da Pena Ventosa, 79-83		Proprietário	29.830,00 €	VPT												29.830,00 €	2008-06-02	Aquisição à CMP (compensação com os montantes correspondentes à reposição de prejuízos)
44	Rua da Pena Ventosa 75 R. da Pena Ventosa, nº 77 a 77A		Proprietário	6.870,00 €	nov. 2008												13.727,00 €	2009-07-17	Inclui a indemnização relativa às duas parcelas e corresponde a três prédios
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 a 73 A		Proprietário	32.832,00 €	nov. 2008												22.362,57 €	2009-07-17	
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 a 73 A		10º - Arrend. Habitacional																Realojado
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 a 73 A		1º - Arrend. Habitacional																Realojado
45	R. da Pena Ventosa, nº 73 a 73 A		2º - Arrend. Habitacional																Realojado
56	Rua da Pena Ventosa, 26, 27		Proprietário														81.110,00 €	29-07-2010	
67	Lg Pena Ventosa, 23, 27		Proprietário														47.746,00 €	29-07-2010	
68	Lg Pena Ventosa, 17, 21		Proprietário														60.960,00 €	29-07-2010	

VPT = Valor patrimonial Tributário nos termos do CIM

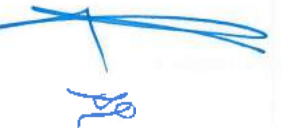
22


Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Seminário

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação final artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interesses	Recurso Porto Vivo	Períagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relatório	Data2	Valor pago/depositado art. 24º e 1º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
2	R. dos Mercadores 78/80		Proprietário	37.943,00 €	21.09.2010												37.943,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
3	R. dos Mercadores 80A, 82 e 84		Proprietário	37.746,00 €	21.09.2010												37.746,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
11	R. dos Mercadores 116, 122		Proprietário	57.826,00 €	21.09.2010												57.826,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
16	R. dos Mercadores 156/158		Proprietário														77.910,00 €	2010-12-29	
17	R. dos Mercadores 160/162		Proprietário														44.890,00 €	29-07-2010	
21	R. dos Mercadores 176/180		Proprietário														68.498,00 €	29-07-2010	
22	R. dos Mercadores 182/184		Proprietário	27.839,00 €	21.09.2010												27.839,00 €	30-12-2010	Prédio Adquirido à CMP
24	R. da Bainha 2,8		Proprietário														84.232,00 €	29-07-2010	
26	R. de Sant Ana 43,45		Proprietário														84.200,00 €	29-07-2010	
27	R. de Sant Ana 37 e 41		Proprietário														67.100,00 €	2010-12-29	

nc

MM



Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão do Souto

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação Inicial artº 1º pº 4º CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Arbitragem	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partilha	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Relação	Data	Valor pago/depositado art. 24º e 71º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
12	R. Pelames n.º 7, R. Souto n.º 6 e 8			36.148,32 €	Jun/11												45.000,00 €	2012-03-19	

rc



Aquisições de prédios na Unidade de Intervenção do Quarteirão da Vela do Anjo

P	Localização	Processo	Interessados	Avaliação inicial artº 10º nº 4 CE	Data Avaliação	Data Posse Administrativa	Atribuição	Recurso Interessados	Recurso Porto Vivo	Partagem	Sentença 1ª Instância	Data	Acórdão Refeição	Data2	Valor pago/depositado art. 2º e 7º CE	Data pagamento / depósito	Acordo	Data Pagamento	Observações
9	Rua da Bainharia , 121/123																26.390,00 €	2008-04-01	Prédio Adquirido a CMP
10	Rua da Bainharia , 117/119	Permuta															45.000,00 €	2010-12-28	Fração a entregar no âmbito do Programa de Reajustamento Definitivo
13	Rua da Bainharia , 99/101			31.991,00 €	21.09.2010												31.991,00 €	30/12/2010	Prédio Adquirido a CMP
14	Rua da Bainharia , 93/97			68.982,00 €	21.09.2010												68.982,00 €	2012-04-03	

FR

RL

MM