

8  
RL  
86



# Relatório e Contas

1.º Semestre de 2018

Porto, 2018

A foto da capa é da autoria de António Tedim (2018), vencedora do concurso fotográfico “Re.Ver Santa Clara”, realizado, no âmbito do Projeto 2nd Chance – URBACT III. A mesma retrata a Rua Senhora das Verdades (Foto tirada do cimo da Ponte Luís I) e intitula-se “ O TEMPO, O ESPAÇO E A PERSONAGEM”.

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

Rua Mouzinho da Silveira, nº 212

4050-417 Porto

[www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)

3  
RL  
SL

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

**Relatório e Contas do 1.º Semestre de 2018**

Aprovado em Conselho de Administração em 25 de Julho de 2018.



## Índice

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b>	<b>13</b>
<b>I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º SEMESTRE DE 2018</b>	<b>19</b>
<b>1. Introdução</b>	<b>21</b>
<b>2. Assembleia Geral</b>	<b>22</b>
<b>3. Intervenção Física no Território</b>	<b>23</b>
<b>3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto</b>	<b>24</b>
<b>3.1.1. Operação Sé</b>	<b>25</b>
<b>3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé</b>	<b>25</b>
<b>1.1.1. Operação Clérigos</b>	<b>27</b>
<b>1.1.2. Operação Vitória</b>	<b>28</b>
<b>1.1.3. Operação Santa Clara</b>	<b>29</b>
<b>1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado</b>	<b>30</b>
<b>1.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras</b>	<b>31</b>
<b>1.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU</b>	<b>32</b>
<b>2. Intervenção Imaterial</b>	<b>33</b>
<b>2.1. Loja da Reabilitação Urbana</b>	<b>33</b>
<b>2.2. Divulgação do Projeto</b>	<b>34</b>
<b>2.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade</b>	<b>36</b>
<b>3. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais</b>	<b>38</b>
<b>3.1. Projeto “2nd Chance”</b>	<b>38</b>
<b>3.2. Projeto AtlaS.WH</b>	<b>40</b>
<b>3.3. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)</b>	<b>41</b>
<b>3.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas</b>	<b>41</b>
<b>4. Formação Interna</b>	<b>42</b>
<b>5. Síntese Final</b>	<b>43</b>
<b>II – RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º SEMESTRE DE 2018</b>	<b>45</b>
<b>1. Introdução</b>	<b>47</b>
<b>2. Processo de Reabilitação Urbana</b>	<b>47</b>
<b>2.1. Intervenção no Território</b>	<b>50</b>
<b>2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto</b>	<b>51</b>
<b>2.1.1.1. Operação Sé</b>	<b>51</b>
<b>a) Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1</b>	<b>51</b>

<b>b) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé</b>	<b>53</b>
<b>2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores</b>	<b>53</b>
<b>a) Quarteirão Corpo da Guarda</b>	<b>53</b>
<b>2.1.2. Outras Unidades de Intervenção</b>	<b>54</b>
<b>a) Quarteirão Carlos Alberto</b>	<b>54</b>
<b>1.1. Desembolso do IHRU/BEI</b>	<b>55</b>
<b>1.1.1. Operação Sé</b>	<b>55</b>
<b>3. Situação Patrimonial</b>	<b>58</b>
<b>3.1. Ativo não Corrente</b>	<b>58</b>
<b>3.2. Ativo Corrente</b>	<b>59</b>
<b>3.2.1. Inventários</b>	<b>59</b>
<b>3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes</b>	<b>59</b>
<b>3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos</b>	<b>59</b>
<b>3.2.4. Outras Contas a Receber e Diferimentos</b>	<b>60</b>
<b>3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários</b>	<b>60</b>
<b>3.3. Passivo</b>	<b>62</b>
<b>3.3.1. Reabilitação Urbana</b>	<b>63</b>
<b>3.3.1.1. Financiamentos Obtidos</b>	<b>63</b>
<b>3.3.1.2. Fornecedores</b>	<b>64</b>
<b>3.3.1.3. Outras Contas a Pagar e Diferimentos</b>	<b>64</b>
<b>3.3.2. Estrutura</b>	<b>65</b>
<b>4. Apuramento de Resultados</b>	<b>66</b>
<b>4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos</b>	<b>67</b>
<b>4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas</b>	<b>67</b>
<b>4.1.2. Variação nos Inventários da Produção</b>	<b>69</b>
<b>4.1.3. Outros Rendimentos</b>	<b>69</b>
<b>4.1.4. Fornecimentos e Serviços Externos</b>	<b>70</b>
<b>4.1.5. Gastos com o Pessoal</b>	<b>71</b>
<b>4.1.6. Provisões</b>	<b>72</b>
<b>4.1.7. Outros Gastos</b>	<b>73</b>
<b>4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)</b>	<b>73</b>
<b>4.3. Resultado antes de Impostos</b>	<b>73</b>
<b>4.4. Resultado Líquido do Período</b>	<b>74</b>
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>75</b>
<b>EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º SEMESTRE DE 2018</b>	<b>79</b>
<b>1. Introdução</b>	<b>81</b>

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten signature]*

---

<b>2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado</b>	<b>81</b>
<b>3. Execução Orçamental</b>	<b>83</b>
<b>a. Despesas</b>	<b>83</b>
<b>b. Receitas</b>	<b>85</b>
<b>c. Resultado Orçamental</b>	<b>86</b>

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1: Estado-da-Arte, a 30 de junho de 2018, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo</b>	<b>27</b>
<b>Tabela 2: Resumo da Atividade de Licenciamento, 30 de junho de 2018</b>	<b>31</b>
<b>Tabela 3: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU</b>	<b>32</b>
<b>Tabela 4: N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, no primeiro semestre de 2018</b>	<b>33</b>
<b>Tabela 5: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção</b>	<b>49</b>
<b>Tabela 6: Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana</b>	<b>50</b>
<b>Tabela 7: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2</b>	<b>52</b>
<b>Tabela 8: Características do Desembolso do IHRU/BEI</b>	<b>56</b>
<b>Tabela 9: Ativo Não Corrente</b>	<b>58</b>
<b>Tabela 10: Disponibilidades Financeiras</b>	<b>61</b>
<b>Tabela 11: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso</b>	<b>66</b>
<b>Tabela 12: Processos de Licenciamento</b>	<b>68</b>
<b>Tabela 13: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção</b>	<b>69</b>
<b>Tabela 14: Fornecimentos e Serviços Externos</b>	<b>71</b>
<b>Tabela 15: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal</b>	<b>72</b>
<b>Tabela 16: Balanço</b>	<b>77</b>
<b>Tabela 17: Demonstração de Resultados por Naturezas</b>	<b>78</b>
<b>Tabela 18: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado</b>	<b>82</b>



B  
RL  
A

## Índice de Figuras

<b>Figura 1 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 24</b>	
<b>Figura 2 Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial</b>	<b>25</b>
<b>Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 30 de Junho de 2018</b>	<b>26</b>
<b>Figura 4: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo</b>	<b>28</b>
<b>Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo</b>	<b>29</b>
<b>Figura 6: Planta da Operação Santa Clara</b>	<b>30</b>
<b>Figura 7: Visita à operação Santa Clara” – Dia nacional dos Centros Históricos</b>	<b>34</b>
<b>Figura 8: Encontro da rede de parceiros do projeto “AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto.</b>	<b>38</b>
<b>Figura 9: Reunião do projeto “AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto</b>	<b>40</b>

## Índice de Gráficos

<b>Gráfico 1: Participantes às Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no 1º Semestre de 2018</b>	<b>35</b>
<b>Gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no 1º Semestre de 2018</b>	<b>36</b>
<b>Gráfico 3: Percentagem do tipo de formação mais frequentado pelos colaboradores e temas abordados, no primeiro semestre de 2018</b>	<b>42</b>
<b>Gráfico 4: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção</b>	<b>48</b>
<b>Gráfico 5: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI</b>	<b>57</b>
<b>Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade</b>	<b>62</b>
<b>Gráfico 7: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana</b>	<b>63</b>
<b>Gráfico 8: Processos de licenciamento: 1.º Semestre de 2017 e 2018</b>	<b>68</b>
<b>Gráfico 9: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga</b>	<b>83</b>
<b>Gráfico 10: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida</b>	<b>85</b>
<b>Gráfico 11: Receitas, Despesas e Défice</b>	<b>86</b>

3  
RL  
SA

## 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*)



2

RL



## SUMÁRIO EXECUTIVO



## **SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE ATIVIDADES**

O Relatório de Atividades do primeiro semestre de 2018 apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU.

No que diz respeito ao trabalho desenvolvido na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto merecem destaque os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, onde se encontra em curso a empreitada da operação C, cuja data de conclusão prevista neste momento é de final de agosto de 2018.

Tendo em consideração o processo de municipalização desta Sociedade em curso, é entendimento que não estão reunidas as condições necessárias para iniciar as Operações D e I.

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste semestre, semestre ficaram praticamente concluídas as intervenções de demolições, escavações e contenções periféricas levada a cargo pelo parceiro privado.

No que diz respeito à gestão urbanística, foram emitidos durante este período 67 alvarás de obra e 35 alvarás de utilização e foram rececionados 967 requerimentos e 173 processos.

No plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 1710 atendimentos, tendo o balcão de Informações Gerais representado 13% do total e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos representou 87%.

No âmbito da divulgação do projeto de reabilitação da Baixa do Porto, destaca-se a participação na celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que este ano se celebrou no dia 24 de março.

Relativamente aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, deu-se continuidade à atualização, e tratamento de diversa informação através dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU,

nomeadamente: unidades turísticas, alojamentos locais, apartamentos turísticos e número de fogos de habitação do Centro Histórico do Porto.

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, durante o semestre de 2018, foi concluído o Projeto “2nd Chance” do Programa URBACT III, com a realização de diversas atividades na Área de Intervenção de Santa. Relativamente ao projeto AtlaS.WH, realizou-se o primeiro encontro da rede de parceiros, na Porto e uma reunião em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico.



## **SUMÁRIO EXECUTIVO AO RELATÓRIO DE CONTAS**

O presente Relatório e Contas apresenta os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2018, 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 à simulação do apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2017.

Assim, durante este semestre, 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 nas diferentes operações pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, que representou um encargo para a Sociedade de 22.799,08€.

No período em análise, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, destaca-se, principalmente, a redução significativa dos custos associados às rubricas “Fornecimento e Serviços Externos” (207.789,91€), “Gastos com Pessoal” (121.893,48€) e “Provisões” (322.860,77€).

Neste semestre, a Sociedade apresentou um resultado negativo de 59.629,23€.





RL



**I – RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º SEMESTRE DE 2018**



## 1. Introdução

O presente Relatório de Atividades apresenta o estado-da-arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, no primeiro semestre de 2018, 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.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais, há a destacar o trabalho desenvolvido pela Loja de Reabilitação Urbana (LRU), pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto, e o processo de divulgação e promoção da atividade da Porto Vivo, SRU.

Na área de intervenção da Porto Vivo, SRU, que engloba a ARU CHP e os restantes quarteirões com DE aprovado, registaram-se, no primeiro semestre de 2018, 67 alvarás de obra e 35 alvarás de utilização, tendo sido rececionados um total de 967 requerimentos e 173 processos.

## **2. Assembleia Geral**

Foi realizada, no dia 19 de março de 2018, a Assembleia Geral anual desta Sociedade, estando representada a totalidade do capital social, através da presença dos Representantes dos acionistas IHRU, IP e Município do Porto, Presidente da Mesa, Fiscal Único e Membros do Conselho de Administração. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2017, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade e eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos, dedicado à apreciação do Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2017, este foi aprovado por unanimidade. Passando ao segundo ponto da ordem de trabalhos, ambos os Acionistas solicitaram ao Presidente de Mesa da Assembleia Geral que os trabalhos fossem interrompidos pelo fato de ainda não estarem reunidas na presente data, as condições necessárias para deliberarem sobre os restantes pontos da ordem de trabalhos. Foi entendimento do Senhor Presidente da Mesa não ser aplicável ao caso o artigo 387.º do Código das Sociedades Comerciais, mas antes a necessidade da ocorrência de uma data ainda não fixável para a continuação dos trabalhos, ficando, assim, os Senhores Acionistas admitidos, se for esse o caso e por facilidade, a tomarem deliberação unânime e universal sobre a matéria não abordada. Tendo sido aprovado por unanimidade pelos Senhores Acionistas interromper os trabalhos da sessão.

No dia 10 de abril de 2018, os acionistas IHRU, IP e Município do Porto, deliberaram, nos termos e ao abrigo do disposto na primeira parte do número 1 do artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais, sem observância de formalidades prévias, a seguinte deliberação unânime:

No ponto dois da referida ordem de trabalhos, foi deliberado por unanimidade aprovar a proposta do Conselho de Administração, conforme mencionada no relatório de gestão, do teor que se transcreve: «o Resultado Líquido apurado no período de 2017, no valor positivo de 592.858,84€ (quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e oito euros e oitenta e quatro cêntimos) seja transferido 5% do mesmo, correspondente a 29.642,94€ para Reservas Legais e o restante, no valor de 563.215,90€, seja transferido para conta de Resultados Transitados.»

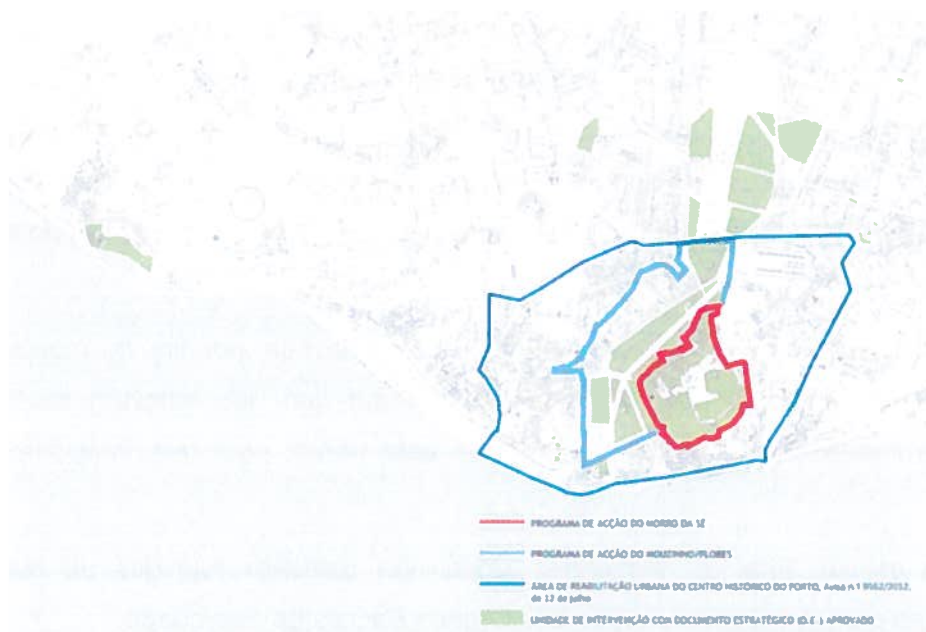
No ponto três: “Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade.” – Os Exmos. Representantes dos Acionistas, deliberaram por unanimidade conceder um voto de confiança e de louvor à Administração da Sociedade pela forma como tem conduzido os negócios e bem assim outorgar um voto de confiança e de louvor ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pela forma como tem exercido as suas funções.

Finalmente no quarto ponto: “Eleição dos Órgãos Sociais, por fim de mandato”, os Exmos. Representantes dos Acionistas declararam que não estavam reunidas as condições necessárias para deliberar sobre este ponto, pelo que interromperam a sessão.

Pelo que até ao final do semestre, ainda não estavam reunidas as condições necessárias para proceder à eleição dos Órgãos Sociais da Sociedade.

### **3. Intervenção Física no Território**

Nesta secção apresentam-se os trabalhos desenvolvidos no território de intervenção da Porto Vivo, SRU (cf., Figura 1), ao longo do 1º semestre de 2018, 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).



**Figura 1** 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

© PORTO VIVO, SRU (2012)

### || 3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Esta secção está organizada, no que às intervenções materiais respeita, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na ARU CHP (vide, Figura 2).

No âmbito do trabalho desenvolvido na ARU CHP, dá-se relevo ao 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.






**Figura 2 Sub-Operações de Reabilitação Urbana da Infraestrutura Viária e Operações de Reabilitação Urbana do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial**

© Porto Vivo, SRU (2012)

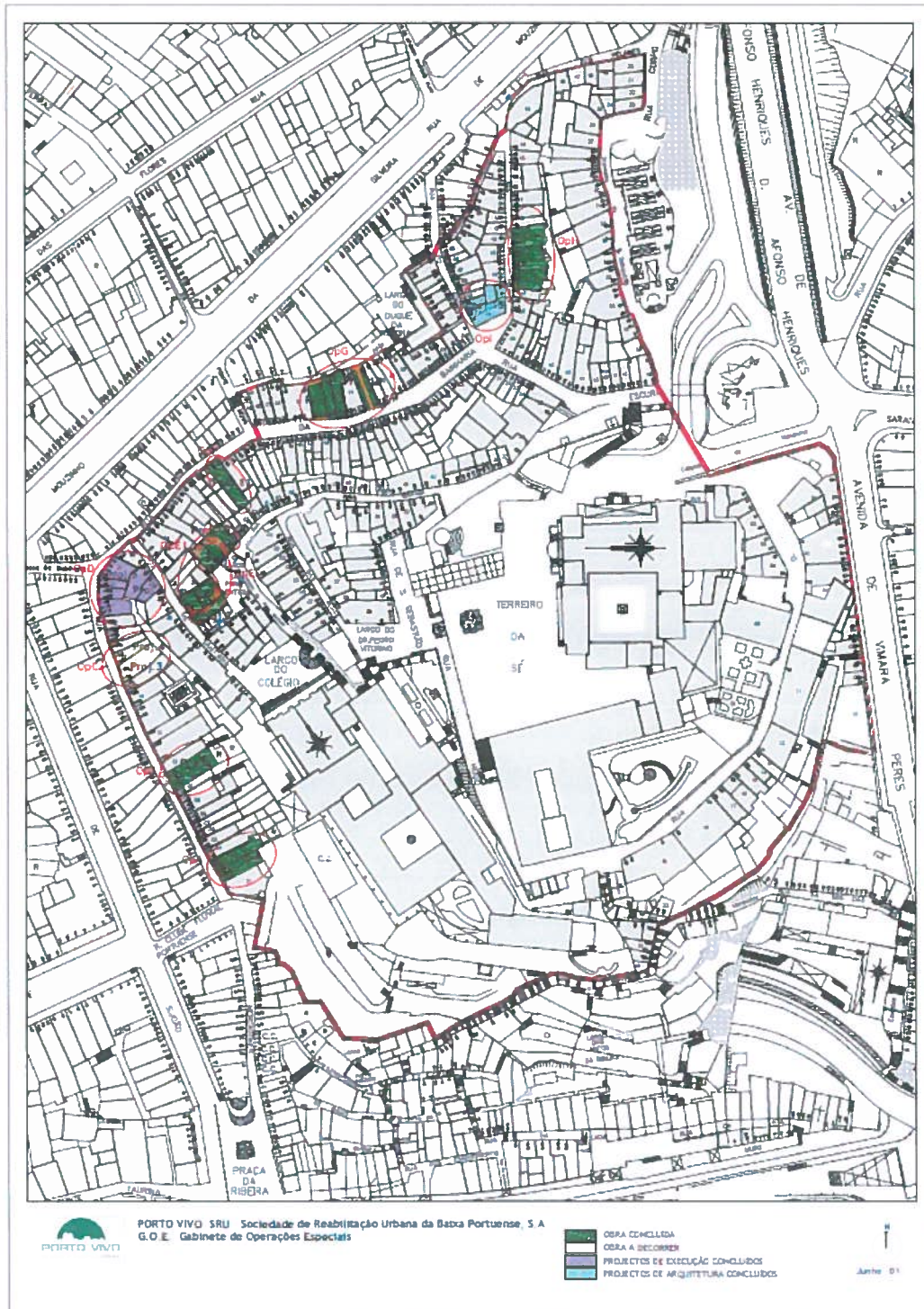
### 3.1.1. Operação Sé

#### 3.1.1.1. 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.

Atualmente encontra-se em curso a empreitada da operação C, que sofreu alguns atrasos face ao contratualizado, em virtude de terem surgido no terreno diversos achados de valor arquitetónico. A data de conclusão prevista neste momento é de final de agosto de 2018.

Considerando o processo de municipalização desta Sociedade em curso, é entendimento que não estão reunidas as condições necessárias para iniciar as Operações D e I.



*JL*  
*RL*  
*SA*

Apresenta-se na tabela seguinte o estado-da-arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo. 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 Semestre 2017</i>	11/09/2017
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	3º trimestre de 2018	-
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	-	-	-	-

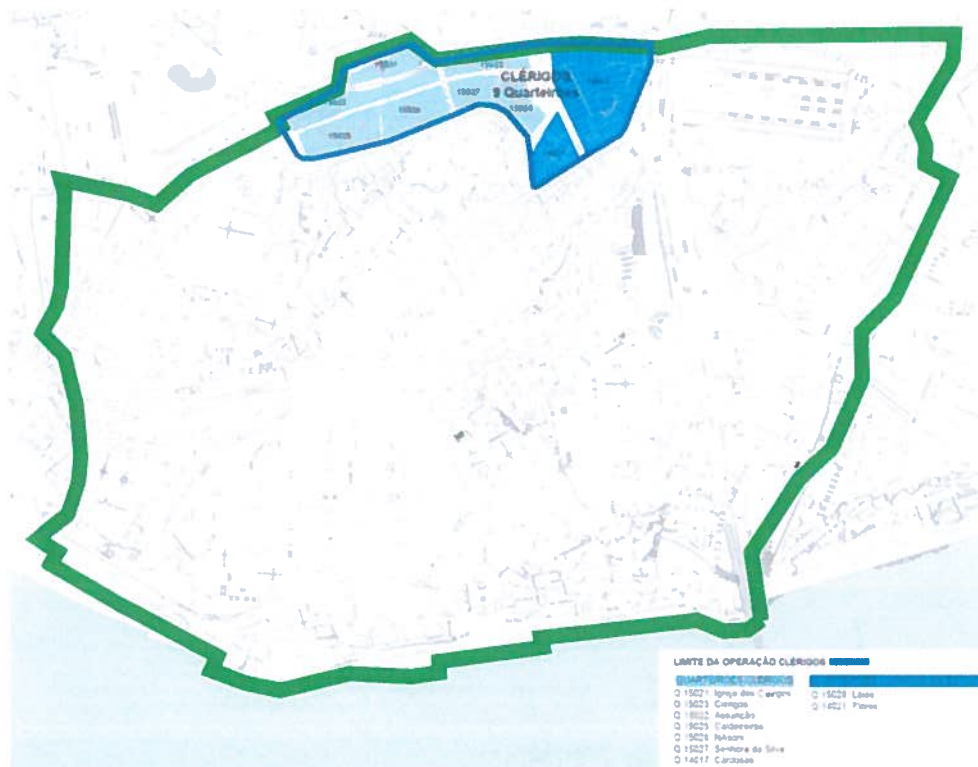
Nota: Apresenta-se em itálico uma previsão temporal.

**Tabela 1: Estado-da-Arte, a 30 de junho de 2018, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo**

### 1.1.1. Operação Clérigos

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de

fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.



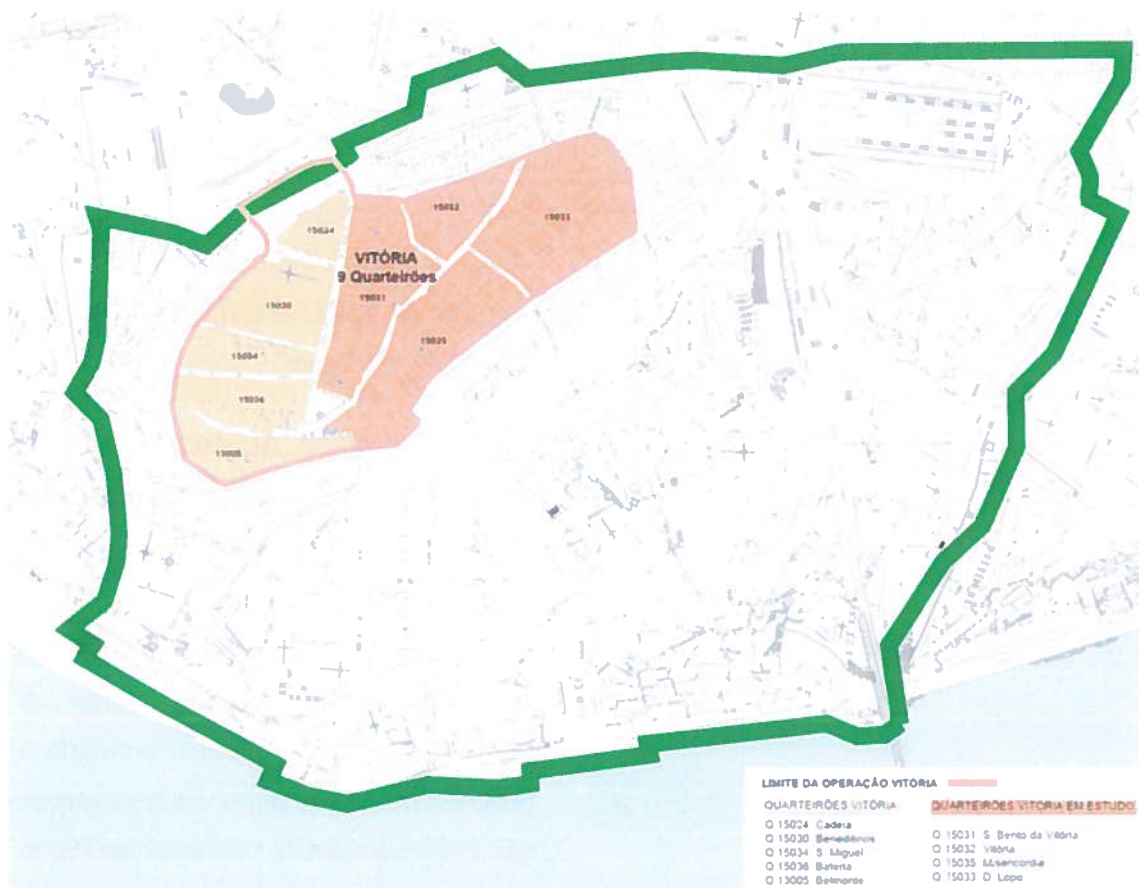
© Porto Vivo SRU (2016)

Figura 4: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões Lóios e Flores sinalizados como em Estudo

### 1.1.2. Operação Vitória

Esta Operação integrada no Plano de Gestão do Centro Histórico tem vindo a ser, preferencialmente, desenvolvida através dos procedimentos de licenciamento e de fiscalização de obras através do Grupo de gestores de Quarteirão, e de acompanhamento de proprietários e investidores.

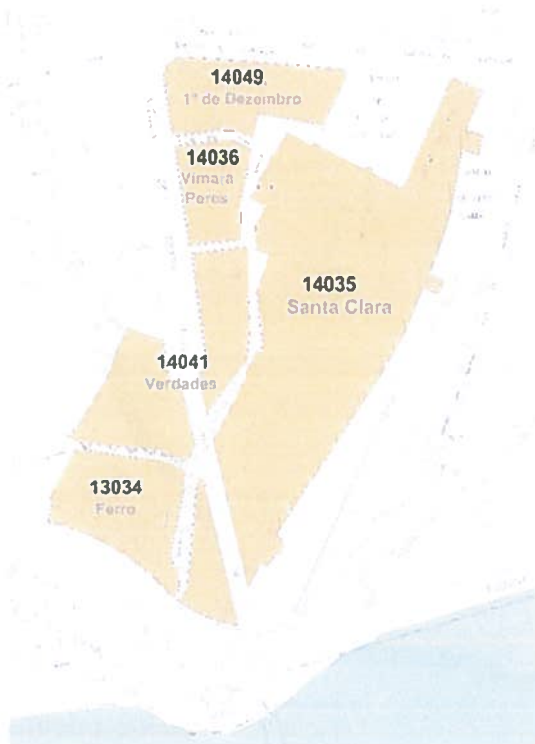
f  
 RL  
 AB



© Porto Vivo, SRU (2016)

Figura 5: Planta da Operação Clérigos, com os Quarteirões São Bento da Vitória, Vitória, Misericórdia e D. Lopo sinalizados como em Estudo

### 1.1.3. Operação Santa Clara



© PORTO VIVO, SRU (2015)

**Figura 6: Planta da Operação Santa Clara**

Durante o primeiro semestre de 2018, concluiu-se o Programa de Ação de Santa Clara, realizado no âmbito da parceria do 2nd Chance / URBACT III e com o contributo de diversas entidades municipais e locais.

Atualmente ainda vão estar em curso até ao final do verão, um conjunto de eventos integrados no programa de comunicação, nomeadamente, a realização de workshops e exposições que têm como objetivo atrair a população e dar a conhecer à cidade o território de Santa Clara. Estes eventos são realizados pelos parceiros do Plano de Ação Local.

Futuramente irá ser preparada a operacionalização do Plano de Ação Local, tendo em vista incentivar os investidores, os proprietários a investirem e a população residente a ser parte ativa na regeneração deste território do Centro Histórico.

## 1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

No âmbito da Unidade de Intervenção D. João I, neste semestre ficaram praticamente concluídas as intervenções de demolições, escavações e contenções periféricas levada a cargo pelo parceiro privado.

Neste período foi aprovado o projeto de arquitetura do edifício a erigir, aguardando-se agora a apresentação dos projetos de especialidades que permitam a emissão do Alvará de Obra.

*[Handwritten signature]*  
RL  
*[Handwritten signature]*

Foi ainda, aprovada a alteração dos prazos de execução do Contrato de Reabilitação, antecipando-se a sua conclusão em 2,5 anos face ao anteriormente contratualizado.

Relativamente à Parcela 6 da Unidade de Intervenção de Carlos Alberto não existiram progressos relativamente às negociações com o antigo proprietário, nem com o avanço da obra de reconstrução deste conjunto de frações que se incluem no empreendimento Pátio Luso. Assim, reiniciou-se a análise da possibilidade de avançar com uma intervenção direta por parte da Porto Vivo, SRU.

### || 1.3. Licenciamento e Fiscalização de Obras

De acordo com a Tabela 2, no primeiro semestre de 2018, contabilizaram-se 67 alvarás de obra e 35 alvarás de utilização. Foram ainda rececionados um total de 967 requerimentos e 173 processos.

	N.º de Alvarás de Obras	N.º de Alvarás de Utilização	N.º de Requerimentos	N.º de Processos
1.º Semestre 2017	62	24	882	174
<b>1.º Semestre 2018</b>	<b>67</b>	<b>35</b>	<b>967</b>	<b>173</b>
Δ %	8%	46%	9,6%	-0,5%

Tabela 2 Resumo da Atividade de Licenciamento, 30 de junho de 2018

## 1.4. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU

Indicador	Descritivo	Fórmula	Resultado
<b>Índice de Comercialização Total</b>	Indicador do total de frações vendidas relativamente ao total de frações reabilitadas para venda, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{108}{119} * 100 = 91\%$
<b>Índice de Arrendamento Total</b>	Indicador do total de frações arrendadas relativamente ao total de frações reabilitadas para arrendamento, no período de 2005 até ao período corrente, em percentagem	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{21}{24} * 100 = 88\%$
<b>Índice de Comercialização no período corrente</b>	Indicador do total de frações vendidas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para venda, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{3}{14} * 100 = 21\%$
<b>Índice de Arrendamento no período corrente</b>	Indicador do total de frações arrendadas no período corrente relativamente ao total de frações reabilitadas e disponíveis para arrendamento, em percentagem	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{0}{4} * 100 = 0\%$
<b>Índice de Comercialização Futura</b>	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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{14} * 100 = 0\%$
<b>Tempo Médio de Absorção</b>	Media 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	$\frac{\sum_{i=0}^n n.^\circ \text{ de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.365}{108} = 12,6$

Tabela 3 Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU



## 2. 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.

### || 2.1. Loja da Reabilitação Urbana

No primeiro semestre de 2018, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou um total de 1710 atendimentos, conforme a tabela apresentada abaixo.

Tipo de Atendimento	2017 1ºSemestre	2018 1ºSemestre
Informações Gerais e Património	380	230
Incentivos e Financiamento	1421	1480
<b>Total</b>	<b>1801</b>	<b>1710</b>

Tabela 4 N.º Total de Atendimentos da LRU, por Tipo de Atendimento, no primeiro semestre de 2018

O número de visitas à LRU para solicitar Informações Gerais representou 13% do total, e o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos à reabilitação representou 87%.

## || 2.2. Divulgação do Projeto

Durante o primeiro semestre de 2018, prosseguiu-se a divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, dando-se conta nesta secção das atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

No âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos, que este ano se celebrou no dia 24 de Março, a Porto Vivo, SRU associou-se mais uma vez a este evento com a preparação de visita à operação Santa Clara, no âmbito do projeto 2nd Chance do URBACT III, que contou com 40 inscrições.



© Porto Vivo, SRU (2017)

**Figura 7: Visita à operação Santa Clara” – Dia nacional dos Centros Históricos**

No âmbito da participação no Projeto P.28 – “O Meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU participou em 8 sessões, que contaram com a presença de 43 alunos.

Durante o 1º semestre de 2018, realizaram-se duas entrevistas, ao PortoNet e ao Público. Foram também publicadas 60 notícias em publicações nacionais diárias, a saber, Jornal de Notícias e Público, e em serviços noticiosos eletrónicos, como seja Jornal PortoNet, DN Jornal, NIT, TimeOut, Rádio Renascença, Destak, Idealista, Vida Imobiliária, Noticias ao

*[Handwritten signatures]*

Minuto, O Jogo, Sapo 24, Construir, Porto Canal. Radio Nova, CMP, Porto 24, Viva Porto e Casa Sapo.

No campo das apresentações, foram realizadas pela Porto Vivo, SRU um total de 8, sendo que todas foram realizadas na cidade do Porto.

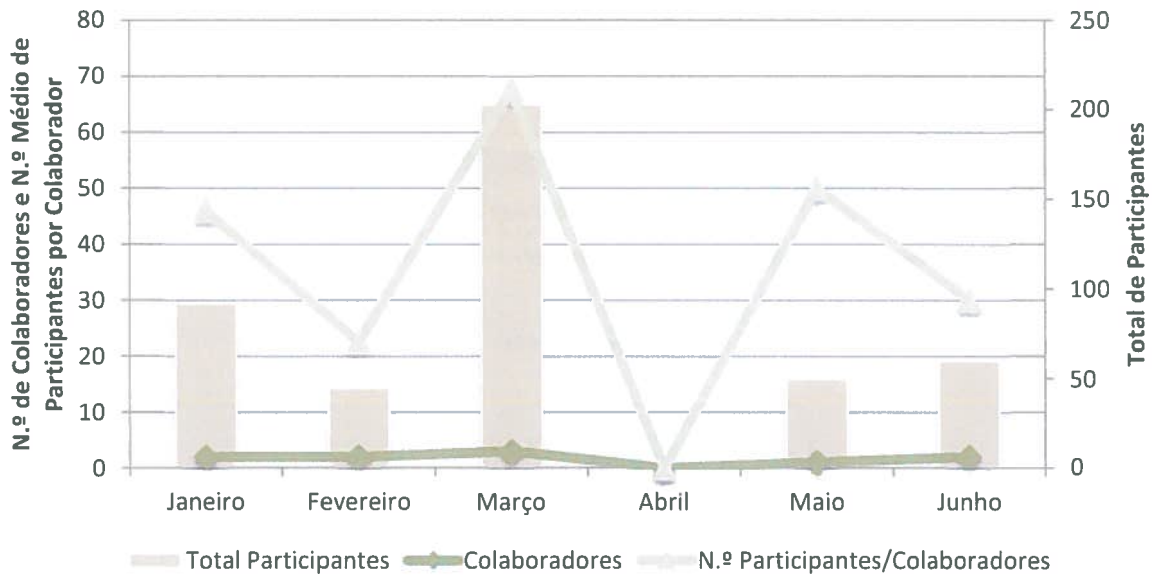


Gráfico 1 Participantes às Apresentações Efetuadas pelos Colaboradores da Porto Vivo, SRU, no 1º Semestre de 2018

### Conferências e Seminários

- Participação 16ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO e que teve lugar na Biblioteca Municipal de Elvas.
- Participação na na conferência: “International Meeting World Heritage Sites in the Atlantic Area”, no âmbito do projeto ATLAS\_WH.
- Participação na Conferência Reabilitação Urbana Inteligente e Sustentável – “A Habitação em Portugal, que decorreu na AICCOPN.
- Participação no II World Heritage Congress - Steel Bridges of Large Arch, que decorreu no Mercado Ferreira Borges.

## Apresentações

- Apresentações na Escola EB2,3 Manoel de Oliveira e na Escola EBS Rodrigues de Freitas, sobre o tema “O Meu Porto é Património Mundial” no âmbito do Projeto 28 do Plano de Ação do Plano de Gestão do CHP PM;
- Apresentação da Área de Ação Integrada de Santa Clara no âmbito da celebração do Dia Nacional do Centros Históricos;
- Apresentação do CHP e do seu Plano de Gestão, na conferência: “International Meeting World Heritage Sites in the Atlantic Area”, no âmbito do projeto ATLAS\_WH;

Ao nível dos temas apresentados, tal como se revela no gráfico 2: Número Total de Apresentações, por Temática, no 1º Semestre de 2018, de um conjunto de 5 grandes temáticas, destacam-se, claramente, as apresentações no âmbito da reabilitação urbana e do Centro Histórico do Porto como Património Mundial.

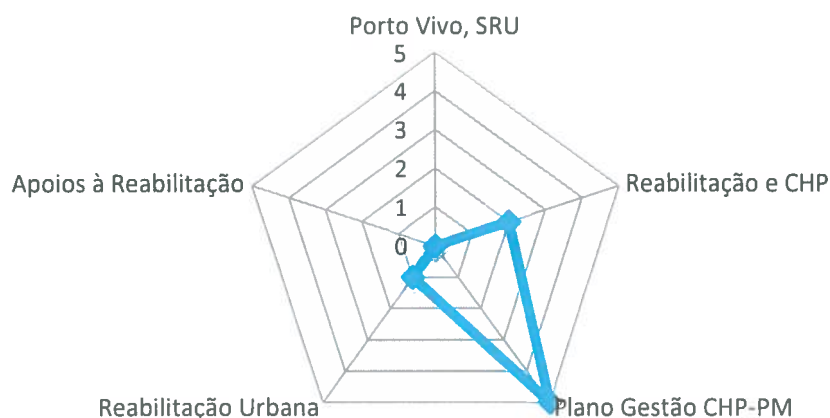


Gráfico 2 Número Total de Apresentações, por Temática, no 1º Semestre de 2018

### 2.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade

Na presente secção, dá-se relevo aos trabalhos conduzidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, cujos serviços são assegurados por força do Protocolo celebrado com o Município do Porto.

Durante o primeiro semestre de 2018, deu-se continuidade à atualização, e tratamento de diversa informação através dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU,

nomeadamente: unidades turísticas, alojamentos locais, apartamentos turísticos e número de fogos de habitação do Centro Histórico do Porto.

No âmbito da execução do projeto AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020, o GGCH participou na organização do primeiro encontro da rede de parceiros, que se realizou no Porto nos dias 30 e 31 de janeiro e da reunião de 14 de fevereiro em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico.

No que diz respeito à participação no Projeto P.28 – “O meu Porto é Património Mundial”, a Porto Vivo, SRU participou em 8 sessões, envolvendo de 43 alunos. Ainda neste âmbito, foi inaugurada na Casa Tait a exposição dos trabalhos finais de ano letivo 2017-2018 do projeto. As atividades desenvolvidas dentro e fora das escolas têm como objetivo promover a consciência sobre a responsabilidade individual e coletiva na preservação do património da cidade, bem como criar hábitos de participação e fruição de experiências criativas.

Salienta-se ainda, a realização da 16ª Reunião da Rede Património Mundial de Portugal, organizada pela cidade de Elvas e pela Comissão Nacional da UNESCO e que teve lugar na Biblioteca Municipal de Elvas. Nesta reunião o GGCH não teve possibilidade de se deslocar a Elvas, pelo que só participou na preparação de informações a serem apresentadas na reunião.

Destaca-se também a participação no *II World Heritage Congress - Steel Bridges of Large Arch*, que decorreu no Mercado Ferreira Borges, organizado pelas Câmaras Municipais do Porto e V. N. Gaia, e a participação dos municípios da Alemanha, França e Itália, relativo à candidatura de cinco pontes metálicas de grande arco da Europa a Património Mundial da Humanidade.

Enquadra-se neste Gabinete o trabalho de Gestão da Área Urbana. Deu-se assim continuidade ao trabalho de Gestão de Área Urbana, com representantes das diversas direções municipais e equiparadas, efetuando-se visitas periódicas com vista à resolução diária de irregularidades detetadas pela respetiva monitorização.



© Porto Vivo, SRU (2017)

**Figura 8: Encontro da rede de parceiros do projeto “Atlas WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto.**

### **3. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais**

Incluem-se na presente secção os projetos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional.

#### **|| 3.1. 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

Ao longo deste período foram realizadas as seguintes atividades:

- 5 reuniões de trabalho do Grupo de Ação Local para desenvolvimento/elaboração do Plano de Ação Local (PAL);
- Limpeza e preparação dos armazéns das Escadas do Codeçal para a realização de workshops e das residências artísticas da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto;
- Realização de uma maquete 3D do território de Santa Clara com a colaboração de 2 alunos da CESAP;
- Desenvolvimento do logo de Santa Clara;
- Realização de Flyers de apresentação do projeto e de sinaléticas e painéis informativos com a Porto Lazer;
- Execução de visitas ao terreno com a assistente social e atualização dos levantamentos sociais;
- Realização de vistorias técnicas;
- Início da realização de um vídeo sobre Santa Clara e o projeto 2nd Chance, com filmagens de entrevistas aos moradores;
- Workshop participativo “Desenhar Santa Clara” onde participaram 20 pessoas da comunidade local e equipa técnica;
- Criação de um concurso de fotografia, denominado: “Re-Ver Santa Clara” com a participação da Porto Lazer;
- Apresentação do Plano de Ação Local de Santa Clara, no edifício do Recolhimento do Ferro;
- Participação na reunião final do Projeto 2nd Chance, em Nápoles;

- Realização do Evento Final que integrou uma exposição exposição do PIAL, o encerramento da 2ª residência artística da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto e a exposição das 57 fotografias selecionadas do concurso Re-Ver Santa Clara.

A rede europeia de parceiros integrou as cidades do Porto, 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 Programa URBACT III, através do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER).

### || 3.2. Projeto AtlaS.WH

Durante este período, destaca-se a realização do primeiro encontro da rede de parceiros, na Porto nos dias 30 e 31 e janeiro e a reunião de 14 de fevereiro em Santiago de Compostela para preparação do trabalho de diagnóstico.



© PORTO VIVO, SRU (2018)

Figura 9: Reunião do projeto “AtlaS WH – Interreg Atlantic Area 2014-2020” na cidade do Porto



Neste período foi ainda preenchida em parceria com a equipa do Município do Porto, uma base de dados que permitiu atualizar o diagnóstico do Centro Histórico do Porto.

Este projeto será realizado até final de novembro de 2020.

### || 3.3. 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 e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

Neste período, a Porto Vivo participou na Assembleia Geral Ordinária da AdE Porto, cuja ordem de trabalhos foi: ponto 1- Alteração aos Estatutos – alteração da redação do artigo 2.º, n.º 1 – alteração da sede da Associação; ponto 2- Análise e aprovação do Relatório de Atividades e Contas 2017 e do parecer do Conselho Fiscal e ponto 3- Aplicação da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso.

### || 3.4. ADDICT – Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas

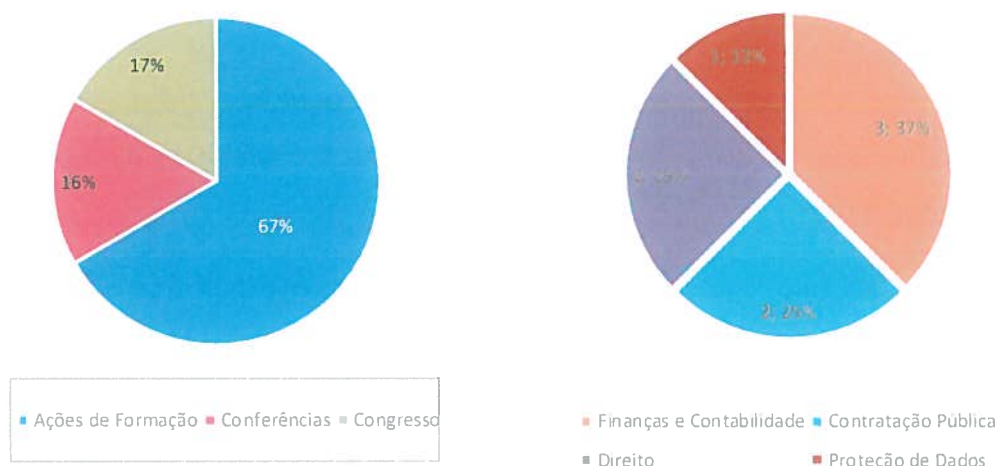
A Porto Vivo, SRU, foi associada fundadora da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas – ADDICT e participou ativamente nos trabalhos da Agência, no sentido de fomentar as condições para a promoção de um cluster de atividades criativas no Norte de Portugal.

Em janeiro, deste ano, foi realizada uma Assembleia Geral na qual foi deliberado a dissolução da Associação.

Atualmente aguarda-se ainda por informação quanto à forma como serão encerrados os problemas que a ADDICT foi acumulando ao longo dos últimos anos da sua existência, designadamente na gestão de Direções em que a Porto Vivo, SRU não participou.

#### 4. Formação Interna

No decorrer do primeiro semestre de 2018, há a destacar as sessões onde se aprofundaram temas relacionados com finanças e contabilidade, contratação pública, direito e proteção de dados, conforme se pode confirmar pela leitura do Gráfico 3.



**Gráfico 3 Percentagem do tipo de formação mais frequentado pelos colaboradores e temas abordados, no primeiro semestre de 2018**

Um total de 12 colaboradores participou neste conjunto de ações de formação, somando-se cerca de 90 horas formativas. Quanto ao tipo de formação frequentado pelos colaboradores, como se pode confirmar no Gráfico 3, consistiu-o essencialmente em ações de formação, congressos e conferências.

*[Handwritten signature]*  
RL  
*[Handwritten signature]*

## 5. Síntese Final

---

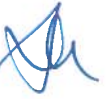
O Relatório de Atividades do primeiro semestre de 2018 apresenta as principais atividades desenvolvidas em termos de intervenção física, com especial destaque para as obras realizadas no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, acrescentando-se os projetos de foro imaterial e de divulgação do processo de reabilitação urbana.

São apresentados ainda os desenvolvimentos no que diz respeito aos projetos 2nd Chance e AtlaS.WH.



3

RL



**II – RELATÓRIO DE CONTAS DO  
1.º SEMESTRE DE 2018**



Handwritten initials: PK, RL, and XDL.

## 1. Introdução

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida por esta Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro semestre de 2018, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente ao processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e à simulação do apuramento de resultados, face aos valores registados no período homólogo de 2017.

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 2018” (aprovado pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017).

Assim, e com um peso significativo na situação patrimonial e económica da Sociedade, o presente período é caracterizado, principalmente, pela redução significativa dos custos associados às rubricas “Fornecimento e Serviços Externos” (207.789,91€), “Gastos com Pessoal” (121.893,48€) e “Provisões” (322.860,77). No período em análise a Sociedade apresentou um resultado negativo no montante de 59.629,23€.

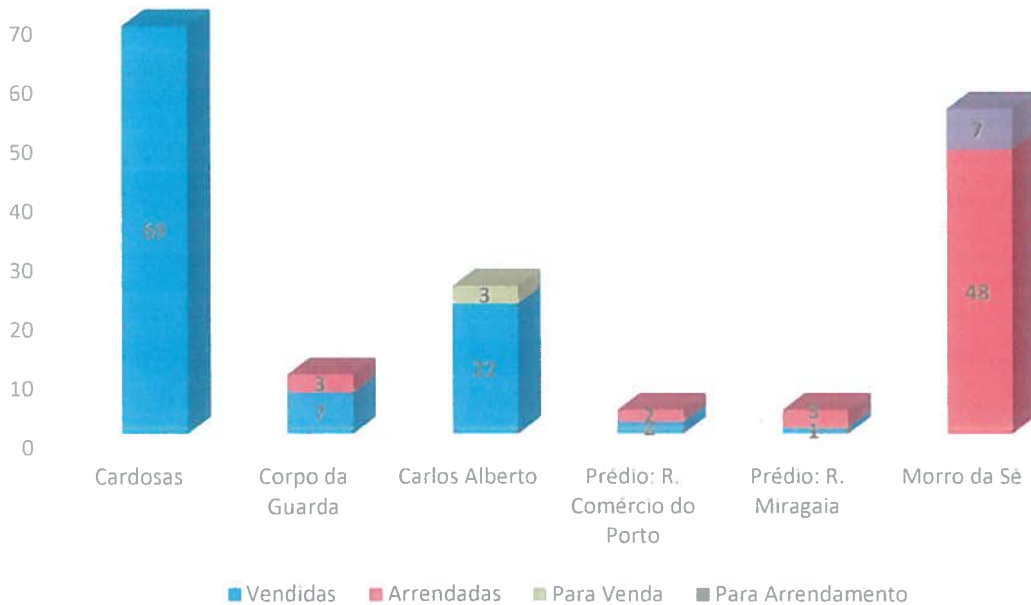
Importa ressaltar que este relatório reflete, de modo apropriado e real, a situação económica e patrimonial da Sociedade, tendo sido elaborado no respeito pelos princípios de credibilidade, coerência, verificação, exatidão e compreensão que esta informação deve possuir.

## 2. Processo de Reabilitação Urbana

Ao longo do primeiro semestre de 2018, 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 22.799,08€, a intervenção nos diversos projetos pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente, no que refere à execução das respetivas empreitadas de reabilitação.

Não obstante o peso do processo de intervenção no Morro da Sé, realça-se, no entanto, 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€<sup>1</sup>, conforme se pode verificar na Tabela 5, 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 reabilitadas pertencentes às diferentes áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico anterior, existem, por alienar, três frações, todas destinadas a serviços, pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto, nomeadamente, ao empreendimento Pátio Luso. Além disso, a Sociedade tem ainda 6 frações por arrendar pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

<sup>1</sup> 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.



Área de Intervenção	Ativo Corrente				Ativo Não Corrente				Resultado da Venda	Resultados da Venda		
	Investimento Bruto (1)	Custo das Frações Vendidas / Permutadas (2)	Imparidades (3)	Inventários (5) = (1) - (2) - (3) - (4)	Resultado da Venda (6)	Investimento (7)	Valor das Frações Vendidas (8)	Amortizações (9)			Imparidades (10)	Propriedades de Investimento (11) = (4) + (7) - (8) - (9) - (10)
Quarteirão Carlos Alberto	4.614.000,83	4.406.705,86	-	207.294,97	295.272,58	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.855.324,22	13.855.324,22	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.253.658,93	-	-	-3.777,64	385.054,00	29.118,20	-	-	537.627,79	128.531,12	186.130,70
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	7.870.628,38	80.299,70	0,00	3.639.191,91	-35.299,70	97.790,89	108.221,61	0,00	0,00	3.940.706,05	163.419,86	-
Prédio: R. Miragaia	323.902,48	71.916,47	-	-	-14.416,47	-	12.906,43	-	-	239.079,58	34.997,38	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	-	10.197,78	-	8.542,24	-	-	176.155,17	22.025,24	-
<b>Total</b>	<b>34.702.653,47</b>	<b>25.316.746,41</b>	<b>0,00</b>	<b>4.046.486,86</b>	<b>-4.518.960,20</b>	<b>97.790,89</b>	<b>158.788,48</b>	<b>0,00</b>	<b>4.893.568,59</b>	<b>346.973,60</b>	<b>186.130,70</b>	

(unidade: euros)

**Notas:**

- (1): Investimento total realizado e afeto 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 permutagem.
- (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 alienadas que se encontravam arrendadas.
- (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 5: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção**



## 2.1. Intervenção no Território

No presente subcapítulo expõem-se as operações realizadas ao longo do primeiro semestre de 2018 nas principais áreas de intervenção da Sociedade, contribuindo estas para o nível acumulado do investimento apresentado anteriormente. A tabela seguinte exhibe o resumo de tais operações:

Área de Intervenção	Rendas <sup>2</sup>	Outros Gastos <sup>3</sup>
Morro da Sé	71.885,71	22.799,08
Q. Corpo da Guarda	13.893,02	-
Q. D. João I	-	3.163,17
Q. Carlos Alberto	1.309,56	801,11
R. Miragaia	5.475,58	1.295,12
R. Comércio do Porto	3.915,84	313,26
<b>Total</b>	<b>96.479,71</b>	<b>28.371,74</b>

(unidade: euros)

**Tabela 6 - Síntese do Investimento/Gastos com a Reabilitação Urbana**

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

## 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 interveio como parceira na promoção do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé\_CH.1, tendo sido, igualmente, responsável pela total execução de diversas operações, materiais e imateriais.

Ora, não obstante este Programa já estar totalmente encerrado no ano de 2017, quer física, quer financeiramente, ainda se encontrava em curso o processo de validação e aprovação do relatório final e, conseqüentemente, a respetiva transferência da comparticipação final, no que refere à operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, por parte da Autoridade de Gestão, o que veio a acontecer neste semestre, no montante total de 21.870,32€. Esta operação teve como objetivo atuar sobre as fachadas e coberturas de edifícios pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo promovendo a melhoria da

sua imagem externa e o aumento da respetiva eficiência energética<sup>4</sup>.

De realçar, no entanto, que, além desta operação material, a Sociedade detinha um papel relevante na execução das operações referentes à criação da Residência de Estudantes e da Unidade de Alojamento Turístico, tendo, neste caso, adquirido os imóveis necessários para o efeito. No entanto, dado o facto de a Autoridade de Gestão ter revogado, em setembro de 2014, as respetivas decisões de financiamento, por considerar que a comparticipação dos fundos comunitários se consubstanciava num Auxílio de Estado ilegal, e de a Sociedade ter procedido à resolução dos respetivos contratos por incumprimento imputável ao Parceiro Privado, encontra-se atualmente em análise a definição da estratégia relativamente ao destino dos prédios adquiridos. Não obstante, estima-se na presente data, a continuação da promoção do processo de criação da Residência de Estudantes, mas o abandono da intervenção referente à criação da Unidade de Alojamento Turístico, dadas as atuais necessidades de mercado.

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

Até final do primeiro semestre de 2018 a Sociedade realizou investimento relacionado com os trabalhos de eficiência energética num total acumulado de 652.454,37€ (95% do contratualizado), conforme apresentado na tabela seguinte:

Operação	Valor Elegível Contratualizado	Valor Executado até 31.03.2017	Valor Elegível Executado a 31.07.2015	Valor da Comparticipação 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	91.368,92
H	168.469,75	167.746,76	143.654,34	114.923,46
<b>Total</b>	<b>683.338,41</b>	<b>652.454,37</b>	<b>546.689,33</b>	<b>437.406,64</b>

(unidade: euros)

**Tabela 7: Síntese da Execução da Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética”, candidata ao Programa Operacional Regional do Norte – ON.2**

<sup>4</sup> 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.

De notar que, apesar de apenas 546.689,33€ representarem despesas elegíveis (80% face ao valor aprovado), e, por isso, comparticipadas 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 1.1 Desembolso do IHRU/BEI.

Este valor elegível traduziu-se, assim, numa comparticipação total para a Sociedade de cerca 437.000€<sup>5</sup>.

## **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 primeiro semestre de 2018 foi contabilizado um investimento no valor total de 22.799,08€ com o desenvolvimento do Programa de Realojamento Definitivo.

### **2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores**

#### **a) 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, sete foram já vendidas, estando as restantes três arrendadas<sup>6</sup> e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 539.627,79€. Neste período a Sociedade obteve um rendimento associado à cobrança de rendas no total de 13.893,02€.

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> O contrato de arrendamento das frações (Fração H) termina a 31 de março de 2019, sendo que o das restantes duas (Frações P e R) termina a 31 de maio de 2020.

De um modo global, a Sociedade registou com a alienação das vendas um resultado positivo total de 182.353,06€<sup>7</sup>.

### **2.1.2. Outras Unidades de Intervenção**

#### **a) Quarteirão Carlos Alberto**

Relativamente ao Quarteirão Carlos Alberto, apresenta-se de seguida, de forma sintética a evolução desta operação:

- A 20 de maio de 2008 a Porto Vivo, SRU adquiriu o prédio sito na Rua Sá de Noronha, 101 a 105 (ora adiante designada como parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto) através de uma permuta com o proprietário, tendo-se comprometido a entregar quatro frações autónomas futuras, a resultar da reabilitação do referido prédio;
- Com vista à execução da referida reabilitação, foi celebrado um contrato com um Consórcio composto pela entidade “EDIFER - Construções Pires Coelho & Fernandes, Lda”, cujo objeto previa a realização de todas as operações de loteamento, construção, obtenção de licenças, vistorias e registos relativos àquela parcela;
- Não obstante, e por incumprimento contratual dessa entidade, a Porto Vivo, SRU não reuniu as condições necessárias para proceder à entrega daquelas frações àquele ex-proprietário nos anos seguintes;
- Dadas as circunstâncias, viu-se este legitimado em recorrer à via judicial no sentido de ver fixado um prazo para a execução daquele contrato por parte da Sociedade;

---

<sup>7</sup> (182.353,06€) 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 das frações que se encontravam arrendadas, positivo em 186.130,70€.

fu  
RL  
[Handwritten signature]

- Por decisão judicial foi fixado, em julho de 2014, o prazo de 18 (dezoito) meses para cumprimento da obrigação assumida no referido contrato de permuta pela Porto Vivo, SRU;
- A Sociedade reiterou, assim, todas as diligências para que aquele Consórcio procedesse à execução do estipulado no Contrato de Reabilitação celebrado, sendo as mesmas infrutíferas;
- A acrescer, naquele mesmo ano (2014), a Sociedade passou a integrar o setor institucional das Administrações Públicas para efeitos de elaboração do Orçamento de Estado, passando, assim, a estar sujeita às obrigações estipuladas pela Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso, o que dificultou a celebração de contratos plurianuais;
- Atualmente, embora ainda decorra negociação com o antigo proprietário daquela parcela, a probabilidade de sucesso é reduzida, pelo que urge realizar as obras de reabilitação da mesma, evitando, assim, o eventual pagamento de maiores indemnizações associadas à perda de rendimento por parte daquele ex-proprietário ao longo dos anos decorridos;
- Deste modo, foi, assim, já submetido à apreciação da Direção Geral do Orçamento dois pedidos de autorização para a assunção de compromissos plurianuais, um referente à celebração de um contrato de empreitada e outro referente à celebração de um contrato de prestação de serviços de coordenação e segurança dessa mesma empreitada.

## 1.1. Desembolso do IHRU/BEI

### 1.1.1. 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 ao desembolso do empréstimo IHRU/BEI, no valor de 10,8M€<sup>8</sup>, apresentava, no final do primeiro semestre de 2018, as características enunciadas seguidamente:

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
<b>Juros Totais Suportados</b>	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).	930.784,17
<b>Hipotecas<sup>9</sup></b>	Como garantia ao desembolso, foi constituída hipoteca 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.	1.445.735,04
<b>Utilização Total</b>	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.	8.780.972,74
<b>Recuperação do Investimento</b>	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.	551.127,60
<b>Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial</b>	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.	13.373,32
<b>Saldo dos Depósitos à Ordem - IGCP</b>	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.	2.556.781,54
<b>Juros Totais Obtidos – Banca Comercial<sup>10</sup></b>	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.098.488,11
<b>Juros Totais Obtidos - IGCP</b>	A aplicação do montante não utilizado em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo), possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	5.764,97

**Tabela 8: Características do Desembolso do IHRU/BEI**

<sup>8</sup> O valor de 10,8M€ está espelhado na tabela apresentada, correspondendo ao seguinte cálculo: 10,8M€ = “Utilização Total: 8.780.972,74€” – “Recuperação do Investimento: 551.127,60€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – Banca Comercial: 13.373,32€” + “Saldo dos Depósitos à Ordem – IGCP: 2.556.781,54€”.

<sup>9</sup> Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

<sup>10</sup> 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 foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado. A regularização desta situação deverá ocorrer durante o exercício de 2018.



Conforme se pode confirmar no gráfico seguinte, e no que respeita ao montante dos juros suportados, a taxa Euribor aplicável ao longo dos períodos de referência tem verificado uma diminuição, vigorando, atualmente, um valor negativo, sendo este o fator explicativo para o decréscimo 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.

### Euribor 3 meses

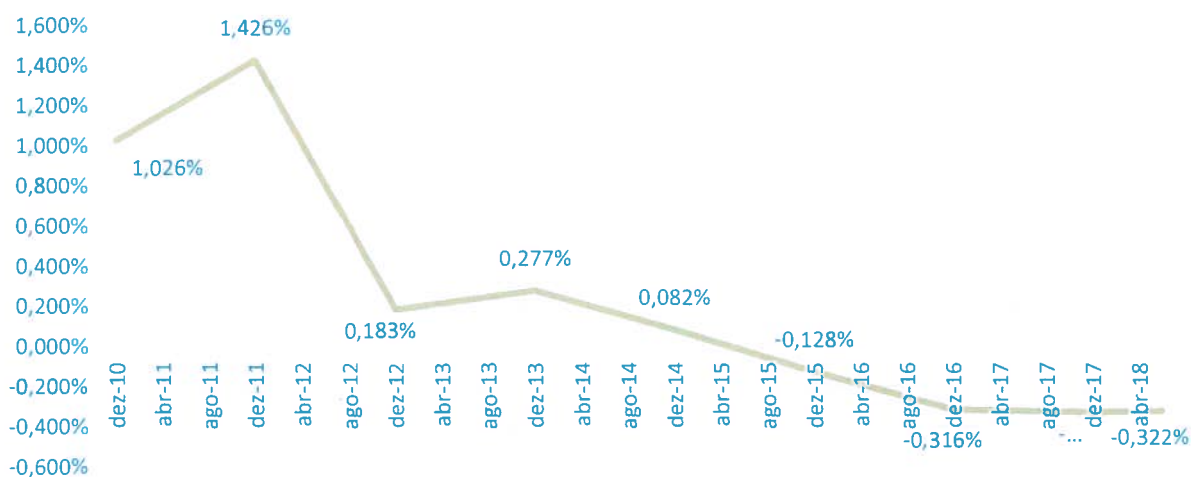


Gráfico 5: Evolução da Taxa Euribor associada ao Desembolso do IHRU/BEI

De notar, ainda, que a aplicação, ao longo dos diferentes exercícios, em depósitos a prazo/CEDIC's, permitiu que os rendimentos financeiros obtidos fossem pouco inferiores ao total daqueles encargos, mesmo quando considerados os rendimentos líquidos (dada uma taxa de retenção de 25%, estes totalizam o montante aproximado de 883.400€). Releva-se, no entanto, que, não estando prevista a obtenção futura de rendimentos financeiros significativos, o valor dos juros a pagar terá que ser garantido através das rendas a cobrar.

De facto, no ano transato o total das rendas (67.335,86€) foi superior ao total dos juros suportados (44.608,80€), prevendo-se para este ano uma situação semelhante.

### 3. Situação Patrimonial

#### 3.1. Ativo não Corrente

O Ativo não Corrente apresenta um acréscimo de aproximadamente 2.670.000€ comparativamente ao saldo registado no final do período homólogo de 2017, justificado, principalmente, pela passagem de Frações das Operações E2, G e H do Morro da Sé para Propriedades de Investimento de acordo com o discriminado na tabela seguinte:

Rubrica	30.06.2017	30.06.2018
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>15.312,12</b>	<b>7.761,30</b>
Equipamento Básico	13.805,21	7.404,57
Equipamento Administrativo	1.463,08	356,73
Outros Ativos Fixos Tangíveis	43,83	-
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>2.853.514,27</b>	<b>5.532.588,07</b>
Fração A - Rua das Flores	650.708,87	639.019,48
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	242.859,58	239.079,58
Fração F, H, P, R, Y - Q. Corpo da Guarda	546.132,15	537.627,79
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	178.925,62	176.155,17
Operação B – Morro Sé	359.698,77	407.887,62
Operação E1 – Morro Sé	635.713,93	664.444,84
Operação F – Morro Sé	239.475,35	235.748,13
Operação E2 – Morro Sé	-	614.058,91
Operação H – Morro Sé	-	997.949,62
Operação G – Morro Sé	-	1.020.616,93
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>1.206,35</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>2.870.032,74</b>	<b>5.540.349,37</b>

(unidade: euros)

Tabela 9: Ativo Não Corrente

## || 3.2. Ativo Corrente

### 3.2.1. Inventários

No final do primeiro trimestre de 2018 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 4.120.083,70€, verificando-se um decréscimo de cerca 2.533.000€ face ao montante registado no período homólogo de 2017 (6.653.290,88€). Tal variação é justificada, principalmente, pela alienação/transmissão de propriedade de frações reabilitadas, ao longo do exercício de 2017, com principal destaque para as frações C e AU pertencentes ao empreendimento do Quarteirão das Cardosas, não obstante o registo/correção de imparidades referentes a diversos prédios da Sociedade efetuadas no final de 2016, conforme apresentado no ponto 4.1.4. Imparidade de Inventários do respetivo Relatório & Contas, bem como pela passagem de Frações das Operações E2, G, e H, do Morro da Sé, de Inventários para Propriedades de Investimento.

### 3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes

Com um saldo final de 9.219,51€, a conta de Clientes traduz, essencialmente, o valor de arrendamentos devidos por parte de inquilinos dos diversos imóveis da Porto Vivo, SRU.

Esta rubrica apresenta um decréscimo de cerca de 258.900€ face ao mesmo período do ano transato. Esta variação é justificada, principalmente, pelo valor de 262.500€ pago, no decorrer do quarto trimestre de 2017, pelo comprador do prédio sito na Rua Ponte Nova, conforme estipulado na respetiva escritura de compra e venda.

### 3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, regista-se um decréscimo de 49.240€ relativamente ao período homólogo de 2017, atingindo um valor total de 31.719,93€.

Nesta rubrica, estão contabilizadas, essencialmente, as retenções na fonte de IRC (no valor de 15.815,41€), os pagamentos especiais por conta (2.964,09€) e IRC a recuperar no montante de 12.940,43€.

### **3.2.4. Outras Contas a Receber e Diferimentos**

O total apurado nas rubricas de Outras Contas a Receber e Diferimentos, 51.804,25€, é composto, principalmente, pelos seguintes montantes:

- 15.848,99€ relativos a despesas e indemnizações de processos de expropriações do Quarteirão D. João I, suportadas pela Porto Vivo SRU e que ainda não foram reembolsadas pelos Parceiros Privados.
- 34.240,75€ referentes a serviços do ano de 2018 que estão a ser reconhecidos como gasto mensalmente, tais como, 15.750€ correspondentes a Comissões Bancárias, 11.428,44€ relativos a Seguros, 3.438,89€ alusivos Material Informático, 1.912,15€ referente ao contrato de continuidade do software Primavera, 913,97 alusivos a Rendas, 476,85€ respeitantes a Acin - Cloud Solutions (plataforma de contratos públicos) e 320,45€ relacionado com despesas com condomínio.

Existe ainda, um crédito a receber no valor de 59.467,92€ relativo às isenções de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) já reconhecidas, mas cujo reembolso ainda não foi efetuado pela Autoridade Tributária. No entanto, dado o hiato temporal decorrido desde a data do respetivo diferimento, foi constituída uma imparidade em 2017, conforme se pode verificar no ponto 4.1.5 do respetivo Relatório de Atividades e Contas.

### **3.2.5. Caixa e Depósitos Bancários**

Para o saldo registado nas rubricas de Caixa e Depósitos Bancários, 7.074.233,83€, contribuem as seguintes disponibilidades financeiras, de acordo com a sua natureza.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
<b>Reabilitação Urbana</b>	<b>27.866,00</b>	<b>2.556.781,54</b>	<b>2.584.647,54</b>
Fundos Próprios	14.492,68	-	14.492,68
Desembolso IHRU/BEI	13.373,32	2.556.781,54	2.570.154,86
<b>Gestão Corrente</b>	<b>14.772,68</b>	<b>4.474.813,61</b>	<b>4.489.586,29</b>
Fundos Próprios/Alheios	14.772,68	4.474.813,61	4.489.586,29
<b>Total</b>	<b>42.638,68</b>	<b>7.031.595,15</b>	<b>7.074.233,83</b>

(unidade: euros)

**Tabela 10: Disponibilidades Financeiras**

Verifica-se que a Sociedade apresenta verbas por utilizar associadas ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.570.154,86€ (de acordo com o explicado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), bem como fundos próprios no valor global de 4.504.078,97€.

Face ao registado no final do período homólogo de 2017, a Sociedade assiste a um ligeiro decréscimo de cerca 118.250€ das disponibilidades financeiras, justificado, principalmente, pela utilização de verbas referentes ao Desembolso IHRU/BEI nos diferentes projetos da Sociedade no Morro da Sé.

Realça-se que, não obstante a maior parte das disponibilidades financeiras se encontrarem na 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 atuais<sup>11</sup>, bem como de receber rendas através de débito direto (operação que não é possível junto do IGCP). Tendo em consideração que o Decreto Lei da Execução Orçamental apenas foi publicado no mês de maio, a sociedade já procedeu ao respetivo pedido de autorização de movimentação de fundos de acordo com

<sup>11</sup> Na presente data, 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."

o n.º 5 do artigo 135.º da Lei do Orçamento do Estado para 2018 (Lei n.º 114/2017 de 29 de dezembro).

### || 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2017, o Passivo da Sociedade, no total de 12.833.480,86€, apresenta uma diminuição de cerca 380.000,00€, 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, que aconteceu no segundo semestre de 2017 e pela diminuição da rubrica “Provisões”. Esta diminuição deve-se ao facto de dois processos judiciais em que a Sociedade estava envolvida não terem sido alvo de recurso, estando assim finalizados com sentença favorável à Porto Vivo, SRU.

No 1º semestre de 2018, a Sociedade apresenta uma diminuição do Passivo, tanto ao nível da “Reabilitação Urbana” como da Estrutura, 0,54% e 46,49% respetivamente, conforme ilustrado no gráfico seguinte.

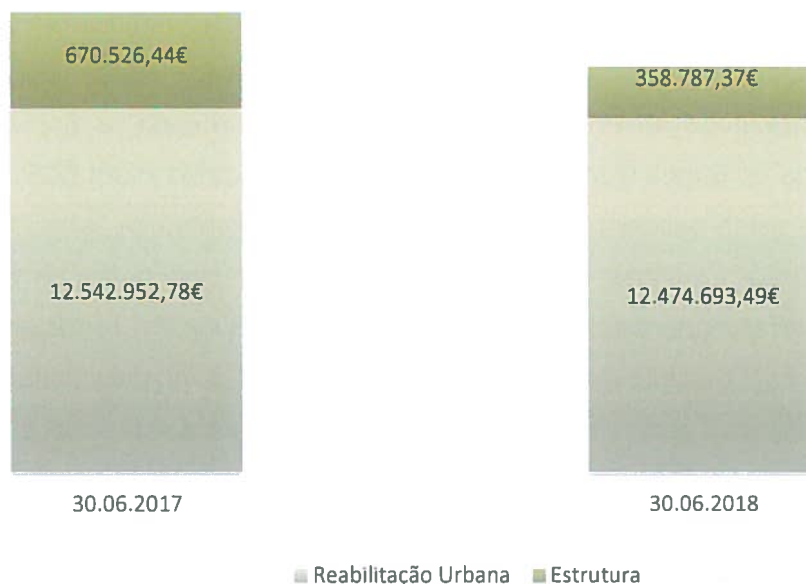
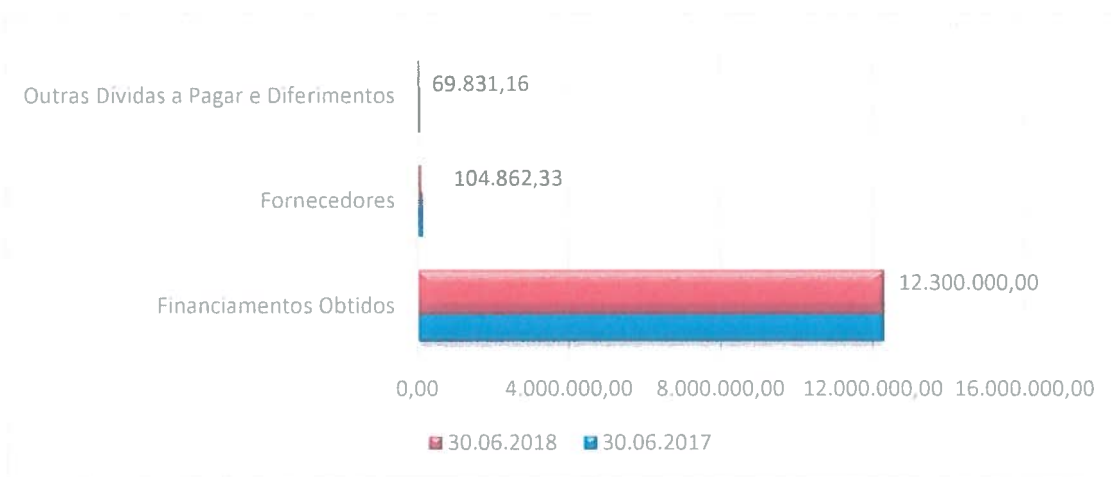


Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade

76  
RL  
[Handwritten signature]

### 3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por cerca de 97% do Passivo apresentado no final do semestre em análise, e correspondente ao saldo de 12.474.693,49€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um ligeiro decréscimo de sensivelmente 68.259,29€ face ao contabilizado no período homólogo de 2017:



(unidade: euros) **Gráfico 7: 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.

No entanto, dado o excedente de tesouraria verificado nos exercícios de 2016 e 2017, é intenção da Sociedade proceder, durante 2018, à amortização total do financiamento bancário.

### **3.3.1.2. Fornecedores**

A conta de Fornecedores, no final do primeiro semestre de 2018, apresenta um total de 104.862,33€ relacionados com a reabilitação urbana, que resultam, principalmente, da permuta e transmissão de direitos de propriedade plena de frações futuras, no âmbito do acordo de expropriação celebrado com o proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto. Este total contempla também, 4.704,75€ relativos a serviços de coordenação e segurança de obra prestados pela empresa J. Braga Barbosa e 157,58€ referentes a realojamentos temporários.

Importa ainda salientar que, com a entrada em vigor do novo normativo contabilístico SNC AP, são contabilizados nesta rubrica os fornecedores de serviços que anteriormente eram registados na rubrica “Credores Diversos”.

### **3.3.1.3. Outras Contas a Pagar e Diferimentos**

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 69.831,16€, 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.

Neste total, estão também contidos 16.585,92€ relativos a rendas referentes a julho e agosto que já foram pagas em junho pelos inquilinos.

De notar que 51.409,21€ 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.



### 3.3.2. Estrutura

De acordo com o apresentado no Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente corresponde ao valor de 358.787,37€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas. Face ao registado no final do primeiro semestre de 2017, verifica-se um decréscimo de 46% destas dívidas, em 311.739,07€, justificado, principalmente, pela diminuição do nível de provisões registadas entre os períodos:

➤ **Fornecedores – 15.863,97€**

A Sociedade apresenta um saldo de fornecedores, relacionado com o funcionamento corrente da empresa, no valor de 15.863,97€, onde se destacam, principalmente, os montantes referentes ao Revisor Oficial de Contas (9.225€) e aos serviços de consultoria jurídica prestada pela sociedade de advogados Abreu & Associados (2.915,59€).

➤ **Outras Contas a Pagar e Diferimentos – 150.303,03€**

Para o valor contabilizado em Outras Contas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 66.205,53€, e referentes à previsão de 50% do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2019, na medida em que estes direitos são adquiridos no presente ano. Inclui, ainda, o valor de 63.781,88€ referente a juros obtidos em 2015 por força da 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 foi em sentido contrário, determinando, assim, a entrega do mesmo nos cofres do Estado.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 70.535,37**

O saldo registado nesta rubrica corresponde aos valores a pagar de retenções na fonte sobre rendimentos, contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações.

➤ **Provisões – 122.085,00€**

Na sequência das ações judiciais intentadas por três trabalhadores da Porto Vivo, SRU, 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, no final de 2016, o reforço no valor de 136.957€ 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.

Contudo, no decorrer do 1º trimestre de 2018, dois dos processos judiciais em que a Sociedade estava envolvida não foram alvo de recurso, estando assim finalizados com sentença favorável à Porto Vivo. Este facto, originou uma diminuição da rubrica Provisões em 322.872,00€.

Processo	Ano da Ação	Diferenças Salariais	Encargos Segurança	Juros	Total
Processo n.º 447/16.OT8PRT	2016	91.368,00 €	21.700,00 €	9.017,00 €	122.085,00 €
<b>Total</b>	<b>2016</b>	<b>91.368,00 €</b>	<b>21.700,00 €</b>	<b>9.017,00 €</b>	<b>122.085,00 €</b>

(unidade: euros)

**Tabela 11: Processos Judiciais de Natureza Laboral em curso**

#### **4. Apuramento de Resultados**

A Sociedade apresenta, neste semestre, um resultado negativo no valor aproximado de 59.630,00€. Neste período, importa salientar a redução dos custos com “Fornecimento e

Serviços Externos” e “Gastos com Pessoal”, bem como a anulação das “Provisões”, conforme melhor explicado seguidamente.

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 positivo de 65.432,26€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do semestre em análise regista um decréscimo de cerca 1,11M€ face ao registado no período homólogo de 2017, justificada, principalmente, pelo facto de no 1º semestre de 2017 ter sido cobrada uma taxa de licenciamento invulgarmente alta (1.277.054,83€) que, de certa forma, desvirtua a análise.

##### **4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas**

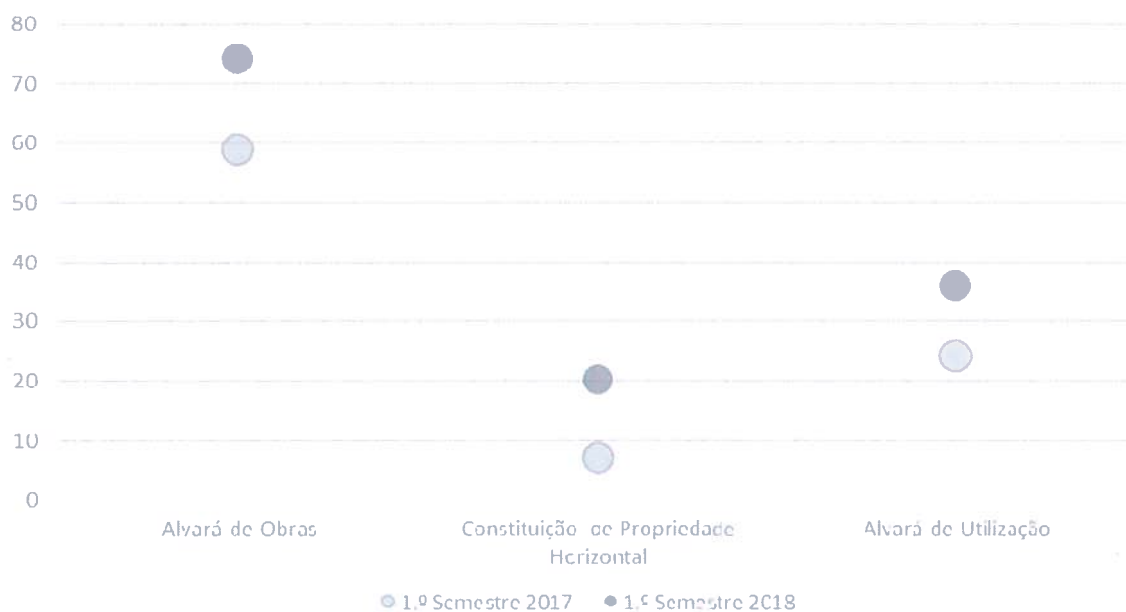
A rubrica “Impostos, Contribuições e Taxas” apresenta um saldo total de 90.706,90€. Para este total foram considerados 84.310,35€ em Licenciamentos, 88,20€ em Certidões para efeito de IMI, 5.431,50€ em Vistorias, 768,60€ em Certidões de Localização ARU e 108.25€ em Outras Certidões.

Os licenciamentos, que representam cerca de 93% desta rubrica, apresentam um abrupto decréscimo de 1.255.156,70€ face ao mesmo período de 2017. Não obstante, se excluirmos o valor de 1.277.054,83€, relativo a uma receita, invulgarmente alta, obtida no primeiro trimestre de 2017, com a cobrança da taxa de Licenciamento no quarteirão D. João I, regista-se um aumento de 21.898,13€.

Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	74	74.791,33€	ARU-CHP; Ferreira Borges; Pensão Monumental; Porto Vivo; D. João I; Ponte Nova; Sementeira; São João; Feitoria Inglesa
Prorrogação Prazo – Obras	18	2.006,44€	ARU-CHP; Pelames; Pensão Monumental; Cardosas; Feitoria Inglesa
Averbamento Processo	15	595,85€	ARU-CHP; Ferreira Borges; Mouzinho/Flores; Imperial; Bainharia
Constituição de Propriedade Horizontal	20	1.706,70€	ARU-CHP; Pelames; Porto Vivo
Fichas Técnicas	5	741,75€	ARU-CHP; Viela Anjo; Feitoria Inglesa
Alvará de Utilização	36	4.468,28€	ARU-CHP; Cardosas; Porto Vivo; Cais das Pedras; Corpo Guarda
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>84.310,35€</b>	

**Tabela 12: Processos de Licenciamento**

Em relação ao tipo de licenciamentos, destaca-se o aumento do número de pedidos de constituição de Propriedade Horizontal e de Alvarás de Obras e de Utilização. Em contraponto, registou-se uma ligeira diminuição do número de pedidos de Prorrogação de Prazo e de Fichas Técnicas. Em termos absolutos, verificou-se um aumento do número total de pedidos de licenciamento, face ao mesmo período do ano transato, passando de 141 para 168.



**Gráfico 8: Processos de licenciamento: 1.º Semestre de 2017 e 2018**

#### 4.1.2. Variação nos Inventários da Produção

Uma vez que no período em análise não existiram abatimentos relacionados com a alienação de imóveis ou com a transferência para rúbrica para propriedades de investimento, a rubrica de Variação nos Inventários da Produção reflete apenas os montantes suportados com a reabilitação de diversas parcelas, no montante de 10.777,81€.

O valor contabilizado é composto, essencialmente, pelos encargos associados à reabilitação dos imóveis pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, nomeadamente gastos com coordenação e segurança de obra.

Descrição	Carlos Alberto	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	-	9.409,50	<b>9.409,50</b>
Rendas e Alugueres	-	3.434,22	<b>3.434,22</b>
Rendas Recebidas	-1.309,56	-5.197,26	<b>-6.506,82</b>
Trabalhos Especializados	-	4.440,91	<b>4.440,91</b>
<b>Total</b>	<b>-1.309,56</b>	<b>12.087,37</b>	<b>10.777,81</b>

(unidade: euros)

Tabela 13: Gastos: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

Importa ressaltar que as diferenças face aos valores apresentados anteriormente, designadamente, na Tabela 6: 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.

#### 4.1.3. Outros Rendimentos

Com um saldo de 202.488,96€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 131.182,35€ associado a rendas obtidas referentes à ocupação de diversos espaços, com relevo para as correspondentes ao arrendamento de frações já reabilitadas, no valor de 118.421,67€.

Importa ainda salientar, o contributo dos rendimentos obtidos no âmbito dos projetos “2nd Chance” e “AtlaS.WH”, 15.000€ e 52.873,17€ respetivamente.

#### **4.1.4. Fornecimentos e Serviços Externos**

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 178.911,02€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com a mesma tabela, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 207.790,00€ face ao contabilizado no período homólogo de 2017. Registou-se uma redução de custos em todas as rubricas, excetuando a rubrica “Energia e Fluídos”, destacando-se a significativa diminuição da rubrica de “Subcontratos”, tendo em consideração que 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, também, uma diminuição significativa dos encargos relacionados com a estrutura da Sociedade, e no valor total de 74.613,93€, por força, principalmente, do decréscimo verificado nas rubricas de “Subcontratos” e “Serviços Diversos”, 66.044,17€ e 3.057,77€ respetivamente.

gla  
RL  
Sb

DESCRIÇÃO	2017				2018				Variação dos Gastos de Estrutura 2017 / 2018 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
<b>Subcontratos</b>	<b>204 701,44</b>	<b>53%</b>	<b>128 540,32</b>	<b>76 161,12</b>	<b>19 526,45</b>	<b>11%</b>	<b>9 409,50</b>	<b>10 116,95</b>	<b>-87%</b>
<b>Serviços Especializados</b>	<b>75 572,36</b>	<b>20%</b>	<b>6 798,01</b>	<b>68 774,35</b>	<b>71 775,10</b>	<b>40%</b>	<b>4 440,91</b>	<b>67 334,19</b>	<b>-2%</b>
Trabalhos especializados	50 224,25	13%	6 798,01	43 426,24	45 255,04	25%	4 440,91	40 814,13	-6%
Publicidade e Propaganda	4 364,25	1%		4 364,25	0,00	0%		0,00	-100%
Vigilância e Segurança	7 023,49	2%		7 023,49	12 736,93	7%		12 736,93	81%
Honorários	6 713,13	2%		6 713,13	8 386,62	5%		8 386,62	25%
Comissões	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0%
Conservação e reparação	3 048,91	1%		3 048,91	1 641,96	1%		1 641,96	-46%
Serviços Bancários	572,84	0%		572,84	0,00	0%		0,00	-100%
Outros serviços especializados	3 625,49	1%		3 625,49	3 754,55	0%		3 754,55	4%
<b>Materias de Consumo</b>	<b>4 799,79</b>	<b>1%</b>	<b>0,00</b>	<b>4 799,79</b>	<b>2 629,40</b>	<b>1%</b>	<b>0,00</b>	<b>2 629,40</b>	<b>-45%</b>
Peças ferr. e utensílios desgaste rápido	93,81	0%		93,81	42,79	0%		42,79	-54%
Livros e Documentação Técnica	201,56	0%		201,56	155,32	0%		155,32	-23%
Material de Escritório	1 389,04	0%		1 389,04	1 508,89	1%		1 508,89	9%
Artigos p/ oferta e de publicidade e divulgação	7,50	0%		7,50	0,00	0%		0,00	-100%
Material de educação cultura e recreio	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0%
Artigos de hig e limpeza vestuário e art. pessoal	0,00	0%		0,00	2,02	0%		2,02	
Outros	3 107,88	1%		3 107,88	920,38	1%		920,38	-70%
<b>Energia e Fluidos</b>	<b>7 064,22</b>	<b>2%</b>	<b>0,00</b>	<b>7 064,22</b>	<b>8 106,13</b>	<b>5%</b>	<b>0,00</b>	<b>8 106,13</b>	<b>15%</b>
Electricidade	5 920,66	2%		5 920,66	6 763,63	4%		6 763,63	14%
Combustíveis e Lubrificantes	693,25	0%		693,25	605,54	0%		605,54	-13%
Água	450,31	0%		450,31	736,96	0%		736,96	64%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	<b>8 130,02</b>	<b>2%</b>	<b>0,00</b>	<b>8 130,02</b>	<b>5 186,67</b>	<b>3%</b>	<b>0,00</b>	<b>5 186,67</b>	<b>-36%</b>
Deslocações e Estadas	4 489,42	1%		4 489,42	2 365,62	1%		2 365,62	-47%
Outros	3 640,60	1%		3 640,60	2 821,05	2%		2 821,05	-23%
<b>Serviços Diversos</b>	<b>86 433,10</b>	<b>22%</b>	<b>15 122,28</b>	<b>71 310,82</b>	<b>71 687,27</b>	<b>40%</b>	<b>3 434,22</b>	<b>68 253,05</b>	<b>-4%</b>
Rendas e Alugueres	44 652,74	12%	5 335,02	39 317,72	41 705,75	23%	3 434,22	38 271,53	-3%
Comunicação	2 929,56	1%		2 929,56	2 648,52	1%		2 648,52	-10%
Seguros	16 672,43	4%		16 672,43	8 006,77	4%		8 006,77	-52%
Contencioso e Notariado	2 003,00	1%	714,00	1 289,00	999,60	1%		999,60	-22%
Despesas de Representação	2 228,45	1%		2 228,45	248,66	0%		248,66	-89%
Limpeza Higiene e Conforto	6 540,73	2%		6 540,73	16 390,92	9%		16 390,92	151%
Outros Serviços	11 406,19	3%	9 073,26	2 332,93	1 687,05	1%		1 687,05	-28%
<b>TOTAL</b>	<b>386 700,93</b>	<b>100%</b>	<b>150 460,61</b>	<b>236 240,32</b>	<b>178 911,02</b>	<b>100%</b>	<b>17 284,63</b>	<b>161 626,39</b>	<b>-32%</b>

(unidade: euros)

Tabela 14: Fornecimentos e Serviços Externos

#### 4.1.5. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro semestre de 2018, a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 24 trabalhadores, divididos por três direções, a Direção Administração e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional, verificando-se, face a igual período de 2017, a saída de dois trabalhadores, tendo em consideração o falecimento de um colaborador e o termo da cedência por interesse público de outro trabalhador, também, do Município do Porto.

No período em análise, regista-se uma diminuição de 121.893,48€ face ao período homólogo de 2017, conforme descrito na seguinte tabela:

Rubrica	31.03.2017	31.03.2018	Varição
Remunerações	354.950,41	299.013,39	-55.937,02
Indemnizações	39.344,33	0,00	-39.344,33
Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações	91.010,73	68.335,37	-22.675,36
Seguros de Acidentes de Trabalho	6.449,65	3.219,23	-3.230,42
Formação	809,00	0,00	-809,00
Outros	1.128,54	1.231,19	102,65
<b>Total</b>	<b>493.692,66</b>	<b>371.799,18</b>	<b>-121.893,48</b>

(unidade: euros)

**Tabela 15: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal**

Como se pode verificar, assistimos a uma diminuição dos custos em praticamente todas as rubricas, sendo que, as que se destacam mais são as rubricas “Remunerações”, “Indemnizações” e “Encargos Sobre Remunerações/Indemnizações”. Esta situação é justificada pela indemnização paga no exercício de 2017 ao Sr. Eng.º Álvaro Santos, tendo em consideração a exoneração, a 30 de março de 2017, do cargo de Presidente Executivo do Conselho de Administração (de acordo com o deliberado pelos Exmos. Acionistas), calculada nos termos do exposto na Lei que regula o Estatuto do Gestor Público e pela diminuição do número de colaboradores da Sociedade, tal como já referido anteriormente.

Refere-se, adicionalmente, que se assiste a uma diminuição dos encargos associados ao seguro de acidentes de trabalho, na medida em que, em 2017 foi contabilizado na sua totalidade no mês de janeiro e em 2018 este custo está a ser contabilizado mensalmente.

#### **4.1.6. Provisões**

A rubrica “Provisões”, na Demonstração de Resultados, apresenta um resultado positivo de 322.872,00€, contribuindo, assim, de forma significativa para o resultado líquido apurado do exercício.

Este valor, tal como já foi referido anteriormente na análise do passivo da Sociedade, deve-se ao facto de dois dos processos judiciais em que a Sociedade estava envolvida não terem sido alvo de recurso, estando finalizados com sentença favorável à Porto Vivo, SRU. Face a estas circunstâncias, procedeu-se, assim, ao anulamento das provisões que tinham sido constituídas relacionadas com os mesmos.



#### 4.1.7. Outros Gastos

Com um peso absoluto de 10.703,21€, a rubrica de Outros Gastos, traduz, especialmente, o montante de 5.199,90€ correspondente a Imposto de Selo pago em virtude da manutenção, do saldo a descoberto, junto do Millennium BCP, no valor de 2,4M€, e destinado à gestão corrente da Sociedade, bem como da manutenção do plafond contratualizado (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.

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

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é de 17.730,16€, foi considerado o montante de 47.702,10€ 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.

#### 4.3. Resultado antes de Impostos

Apresentando um valor negativo de 59.629,23€, o Resultado antes de Impostos traduz o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 77.348,16€. Para este total contribuem os juros suportados com os financiamentos obtidos destinados à execução do processo de Reabilitação Urbana (52.345,27€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário em vigor (25.002,89€).

Importa salientar que neste exercício, ao contrário do anterior, o registo contabilístico das comissões bancárias está a ser registado mensalmente e não de forma anual.

#### || 4.4. Resultado Líquido do Período

A Sociedade apresenta um resultado negativo no fim do primeiro semestre, no montante de 59.629,23€.

Face ao mesmo período do ano de 2017, regista-se uma diminuição de 1.119.123,99€ do resultado líquido. Esta diferença justifica-se, essencialmente, pelo facto de no 1º semestre de 2017 ter sido cobrada uma taxa de licenciamento invulgarmente alta (1.277.054,83€) como já referido anteriormente. Sem a cobrança da referida taxa, assistiríamos a um crescimento de cerca de 157.000€ do resultado líquido.

Para o resultado obtido neste período, importa realçar a contribuição da redução dos custos com “Fornecimento e Serviços Externos”<sup>12</sup> (207.789,91€) e “Gastos com Pessoal”<sup>13</sup> (121.893,48€), bem como a redução das “Provisões”<sup>14</sup> (322.860,77€).

---

<sup>12</sup> Ver capítulo 4.1.4, página 70

<sup>13</sup> Ver capítulo 4.1.5, página 71

<sup>14</sup> Ver capítulo 4.1.6, página 72

76  
RL  
De

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



gla  
RL  
AM

Tabela 16: Balanço

(unidade: euros)

<b>Balanço Individual em 30 de junho de 2018</b>		
<b>Rubricas</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	7 761,30	15 312,12
Propriedades de investimento	5 532 588,07	2 853 514,27
Ativos intangíveis	0,00	1 206,35
	<b>5 540 349,37</b>	<b>2 870 032,74</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	4 120 083,70	6 653 290,88
Clientes, contribuintes e utentes	9 219,51	268 128,79
Estado e outros entes públicos	31 719,93	30 960,53
Outras contas a receber	17 563,60	97 469,29
Diferimentos	34 240,75	0,00
Caixa e depósitos bancários	7 074 233,83	7 192 487,46
	<b>11 287 061,32</b>	<b>14 292 336,95</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>16 827 410,69</b>	<b>17 162 369,69</b>
<b>Capital Próprio e Passivo</b>		
<b>Capital próprio</b>		
Património/Capital	6 000 000,00	6 000 000,00
Reservas	29 642,94	0,00
Resultados transitados	-1 976 083,88	-3 110 604,29
Resultado líquido do período	-59 629,23	1 059 494,76
<b>Total do capital próprio</b>	<b>3 993 929,83</b>	<b>3 948 890,47</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	122 085,00	444 957,00
Financiamentos obtidos	10 800 000,00	10 800 000,00
	<b>10 922 085,00</b>	<b>11 244 957,00</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	120 726,30	212 523,66
Estado e outros entes públicos	70 535,37	78 428,33
Financiamentos obtidos	1 500 000,00	1 500 000,00
Outras contas a pagar	203 548,27	176 753,43
Diferimentos	16 585,92	816,80
	<b>1 911 395,86</b>	<b>1 968 522,22</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>12 833 480,86</b>	<b>13 213 479,22</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>16 827 410,69</b>	<b>17 162 369,69</b>

A Administração

O Contabilista Certificado

Tabela 17: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b>		
<b>Período findo em 30 de junho de 2018</b>		
<b>Rendimentos e Gastos</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impostos, contribuições e taxas	90.706,90	1.343.229,26
Vendas	0,00	1.196.494,53
Transferências e subsídios correntes obtidos	0,00	3.107,70
Varição nos inventários da produção	10.777,81	-1.056.433,54
Fornecimentos e serviços externos	-178.911,02	-386.700,93
Gastos com o pessoal	-371.799,18	-493.692,66
Imparidade de inventários (perdas/reversões)	0,00	397.058,32
Provisões (aumentos/reduções)	322.872,00	0,00
Outros rendimentos e ganhos	202.488,96	187.285,81
Outros gastos e perdas	-10.703,21	-10.257,35
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>65.432,26</b>	<b>1.180.091,14</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-47.702,10	-29.440,31
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>17.730,16</b>	<b>1.150.650,83</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	277,10
Juros e gastos similares suportados	-77.359,39	-91.433,17
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-59.629,23</b>	<b>1.059.494,76</b>
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-59.629,23</b>	<b>1.059.494,76</b>

A Administração

O Contabilista Certificado

26  
RL  
Ø

**EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO 1.º SEMESTRE  
DE 2018**





76  
R2L  
[Handwritten signature]

## || 1. Introdução

Como complemento à informação anteriormente exposta, o presente capítulo pretende apresentar a comparação entre a situação económica e financeira da Porto Vivo, SRU no final do primeiro semestre de 2018 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2018”, aprovado pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2017, com destaque para o que respeita ao resultado líquido apurado e para o grau da execução orçamental.

## || 2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

Aquando da aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2018 estimava-se que, no final do primeiro semestre, a Sociedade registasse um resultado líquido positivo de 227.723,00€, conforme sintetizado na tabela seguinte. Contudo, a Sociedade, no período em análise, apresenta um resultado negativo de, aproximadamente, 59.629€. Importa, portanto, referir as operações mais significativas que se verificaram neste semestre, e que não estavam previstas, ou que estavam estimadas, mas que não se verificaram, dado o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- No momento da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, ainda estava pendente a autorização da Tutela e das Finanças para a contratação a termo de dois trabalhadores a integrar o Núcleo de Estudos e Cooperação e o Gabinete Jurídico e como tal, a estimativa de gastos desta operação foi incluída no orçamento para 2018. Não obstante, tal situação não se veio a verificar na sua totalidade, uma vez que, apenas foi aprovada a contratação a termo de um colaborador para o Gabinete Jurídico. Importa salientar que o colaborador em causa iniciou funções em Maio de 2018, tendo no entanto rescindido no mês Junho.
- Verifica-se, também, a não contratação a termo de quatro trabalhadores com valências em Sistemas de Informação, Informática, Economia e Engenharia Civil (conforme exposto na página 54 daquele documento). Contudo, estas contratações não foram aprovadas pela Tutela aquando da entrega do Projeto do Orçamento de 2018 contribuindo assim, para a diminuição dos gastos com pessoal comparativamente ao orçamentado;

	2017	2018				Variação 2018/2017	
	Executado Junho (A)	Previsto Junho (B)	Executado Junho (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
<b>Gastos Estrutura</b>							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	107.287	136.257	94.890	-41.367	-30%	-12.397	-12%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avenças)	52.142	71.163	59.308	-11.855	-17%	7.166	14%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	3.539	34.961	-	-34.961	-100%	-3.539	-100%
Remunerações e Encargos Sociais	493.693	511.172	372.470	-138.702	-27%	-121.223	-25%
Impostos (I. Selo, I.MI, Imposto do Período)	6.476	7.871	5.212	-2.660	-34%	-1.265	-20%
Outros Gastos	3.781	179.002	5.492	-173.511	-97%	1.711	45%
Depreciação e Amortização	29.440	71.489	47.702	-23.787	-33%	18.262	62%
Outro Ativo Não Comercial	5.355	28.725	3.736	-24.989	-87%	-1.619	-30%
Frações (Rua das Flores, C. Guarda, Miragaia, PRD - Morro Sá)	24.085	42.764	43.967	1.203	3%	19.882	83%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	16.460	18.458	10.441	-8.017	-43%	-6.019	-37%
<b>Total dos Gastos Estrutura</b>	<b>712.819</b>	<b>1.030.373</b>	<b>595.514</b>	<b>-434.859</b>	<b>-42%</b>	<b>-117.305</b>	<b>-16%</b>
<b>Rendimentos</b>							
Licenciamentos	1.339.467	120.500	84.310	-36.190	-30%	-1.255.157	-94%
Trabalhos para a própria empresa	-	-	-	-	-	-	-
Subsídios à Exploração	3.108	-	-	-	-	-3.108	-100%
Outros Rendimentos e Ganhos	11.130	65.400	77.703	12.303	19%	66.573	598%
Juros e Rendimentos Financeiros	119	49	-	-49	-100%	-119	-100%
Contrato Programa Acionistas	-	906.504	-	-906.504	-100%	-	-
<b>Total dos Rendimentos</b>	<b>1.353.824</b>	<b>1.092.453</b>	<b>162.014</b>	<b>-930.440</b>	<b>-68%</b>	<b>-1.191.810</b>	<b>-88%</b>
<b>Investimento</b>							
<b>Investimento em imobilizado</b>	<b>- 176.130</b>	<b>77.000</b>	<b>3.896</b>	<b>-73.104</b>	<b>-95%</b>	<b>180.026</b>	<b>-102%</b>
<b>Reabilitação</b>							
<b>Gastos</b>							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	208.555	644.488	12.879	-631.609	-98%	-195.676	-94%
Expropriações, Aquisições e Indemnizações	-	233.550	-	-233.550	-100%	-	-
Gastos Financeiros	74.973	112.246	66.918	-45.328	-40%	-8.055	-11%
<b>Rendimentos</b>							
Vendas	1.291.748	306.272	-	-306.272	-100%	-1.291.748	-100%
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	1.382	-	1.855	1.855	-	472	34%
Rendas Realojamentos Definitivos	14.502	78.073	71.009	-7.064	-9%	56.508	390%
Renda Prédio Rua das Flores	22.703	24.099	23.871	-228	-1%	1.169	5%
Rendas (O Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comercio Porto)	30.900	21.389	23.284	1.895	9%	-7.616	-25%
Contrapartida Parceiro Privado (Morro Sá)	-	-	-	0	-	-	-
Juros e Rendimentos Financeiros	158	100	-	-100	-	-158	-100%
<b>Total da Reabilitação</b>	<b>-1.077.865</b>	<b>560.350</b>	<b>-40.222</b>	<b>-600.572</b>	<b>-107%</b>	<b>1.037.643</b>	<b>-96%</b>
<b>Variação da Produção</b>	<b>-1.056.434</b>	<b>725.994</b>	<b>10.778</b>	<b>-715.216</b>	<b>-99%</b>	<b>1.067.211</b>	<b>-101%</b>
<b>Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)</b>	<b>397.058</b>	<b>-</b>	<b>322.872</b>	<b>322.872</b>	<b>-</b>	<b>-74.186</b>	<b>-19%</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.059.495</b>	<b>227.723</b>	<b>-59.629</b>	<b>-287.352</b>	<b>-126%</b>	<b>-1.119.123</b>	<b>-106%</b>

Tabela 18: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e Apurado

76  
RL  
⊗

### 3. Execução Orçamental

#### a. Despesas

Com um valor de despesas pagas que totaliza 656.808,57€, assiste-se a uma execução de cerca de 10% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2018”.

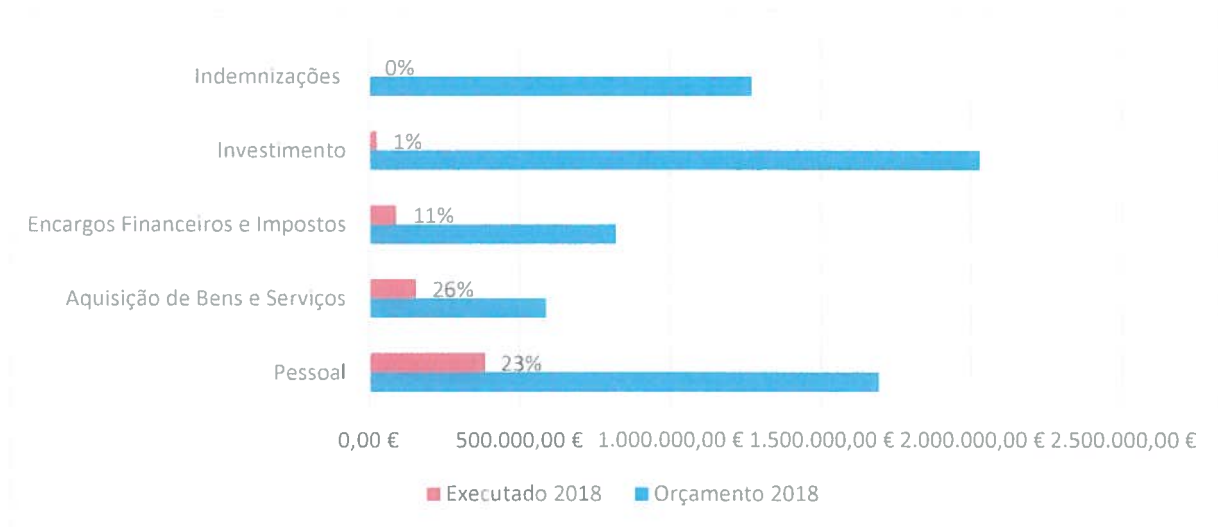


Gráfico 9: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga<sup>15</sup>

Verifica-se que, todas as rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto para o presente semestre (50%), com principal destaque para as referentes a indemnizações e ao nível de investimento.

De facto, estava previsto o início da execução das empreitadas de reabilitação das operações D e I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com um valor estimado para o primeiro semestre de 2018 de cerca de 641.700,00€, o que não ocorreu. Ainda no âmbito do processo de intervenção no Morro da Sé há ainda a referir que, até à data, não se realizou a permuta que estava prevista com o Município do Porto, com vista à aquisição de duas parcelas que farão parte integrante do empreendimento da “Residência de Estudantes”. Deste modo, e não obstante se estimar um valor das mesmas de 233.550€, tendo em consideração

<sup>15</sup> 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.

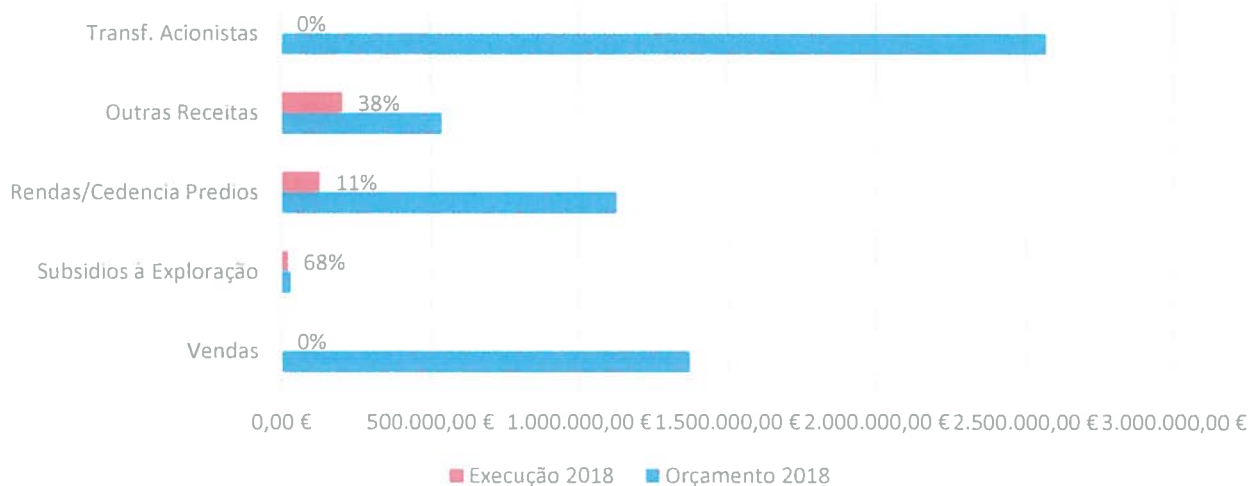
o montante atribuído ao prédio da Sociedade a permutar, 73.596€, prevê-se que a Sociedade apenas efetue o pagamento àquela entidade do montante de 159.954€.

Relativamente às indemnizações, tendo em consideração os diferentes processos judiciais em curso, a Sociedade estimou, no pior cenário, que em 2018 teria de pagar um total de 1.269.710€ associado a indemnizações solicitadas por esta via, das quais: a) 177.473€ são referentes ao processo instaurado pela entidade “Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda.”, no âmbito de um processo de licenciamento emitido em setembro de 2016, e correspondente à diferença entre o valor da taxa cobrada pela Porto Vivo, SRU e o montante que consideram ser o adequado; b) 139.308€ são associados à indemnização solicitada pelo proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas, relativos a eventuais prejuízos que o mesmo alega ter sofrido no prédio e nas respetivas condições de habitabilidade em consequência, e no decurso, das obras realizadas no interior do quarteirão; c) 832.088€ dizem respeito a indemnizações eventualmente devidas a proprietários e arrendatários das parcelas 1 e 2 do Quarteirão D. João I, no âmbito dos respetivos processos expropriativos, correspondendo à diferença entre os valores de avaliação mais elevados atribuídos pelos peritos avaliadores e as quantias já depositadas pela Sociedade, atualizados no entanto, desde a data da respetiva emissão da declaração de utilidade pública (15 de junho de 2010); e d) 120.841€ respeitantes ao pedido de indemnização solicitado pela entidade “I.H.V.A. – Indústria Hoteleira Vinga & Amável, Lda.”, no âmbito dos prejuízos que alegam ter sofrido com o processo de expropriação da parcela 17 do Quarteirão D. João I. Não obstante, até ao fim do primeiro semestre ainda não se efetivou o pagamento de qualquer indemnização.

Por fim, no que diz respeito aos recursos humanos, tal como já referido anteriormente, no momento da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, a tutela apenas autorizou a contratação a termo de um trabalhador (tinham sido solicitados dois) a integrar o Gabinete Jurídico. Contudo, importa salientar que o colaborador em causa iniciou funções em Maio de 2018, tendo no entanto rescindido no mês Junho. Verificou-se, também, a não contratação a termo de quatro trabalhadores com valências em Sistemas de Informação, Informática, Economia e Engenharia Civil, uma vez que estas contratações não foram aprovadas pela Tutela aquando da entrega do Projeto do Orçamento de 2018 contribuindo assim, para a diminuição dos gastos com pessoal comparativamente ao orçamentado.

## b. Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 355.510,54€, verifica-se, no final do primeiro semestre de 2018, uma execução do orçamento de 6%.



**Gráfico 10: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida**

Tal como o gráfico acima ilustra, todas as rubricas apresentam um grau de execução inferior ao previsto para este semestre (50%), com exceção da rubrica “Subsídios à Exploração”. As rubricas “Transferências de Acionistas” e “Vendas”, destacam-se pelo facto de apresentarem um grau de execução nulo.

De facto, para 2018, estava previsto o recebimento da reposição de prejuízos de 2016, no que respeita à sua componente operacional, pelo Acionista IHRU, e no valor de 571.304,51€, no entanto, o IHRU procedeu à reposição daqueles prejuízos ainda no exercício de 2017. No respeitante a comparticipação anual de 2M€ dos Acionistas, no âmbito do estipulado no Contrato-Programa celebrado entre os mesmos, tendo em conta que o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU ainda não obteve aprovação por parte do Tribunal de Contas, essa mesma comparticipação ainda não se verificou.

Relativamente à rubrica “Vendas”, estavam previstas as vendas de três frações pertencentes ao Quarteirão Corpo da Guarda (obtenção de uma receita aproximada de 853.000,00€) e três escritórios pertencentes ao empreendimento “Pátio Luso” (receita estimada de cerca de 326.000€), que até a data ainda não se verificaram.

Por fim, importa ainda referir que a rubrica “rendas/cedência de prédios” apresenta uma execução abaixo do previsto, uma vez que, no que respeita às contrapartidas financeiras a receber de Parceiros Privados no âmbito da celebração de contratos de parceria, encontra-se em fase de análise a definição do modelo de recuperação do investimento efetuado com a aquisição das parcelas pertencentes aos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico” no Morro da Sé, pelo que o encaixe previsto e associado à mesma, no valor de 683.000€ (acrescido de IVA), conforme apresentado nas páginas 74 e 75 do Plano de Atividades e Orçamento para 2018, já não se verificará neste exercício.

### || c. Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do período em análise, um défice orçamental no valor de 301.298,03€, na medida em que as receitas cobradas (355.510,54€) foram inferiores às despesas pagas (656.808,57€), tendo-se, assim, solicitado autorização para aplicação de saldos transitados de 2017.



(unidade: euros)

**Gráfico 11: Receitas, Despesas e Défice**

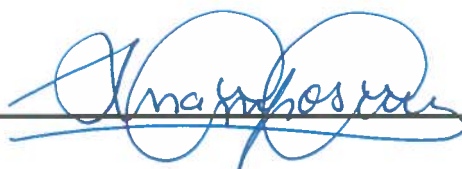
## O Conselho de Administração



---

José Carlos Nascimento

Presidente Executivo do Conselho de Administração



---

Ana Cruz

Vogal do Conselho de Administração

---

Rui Loza

Vogal do Conselho de Administração



