

A  
✓  
u



# Relatório e Contas

1.º Trimestre de 2019

Porto, 2019

MA  
✓  
U

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" do Programa 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 do Porto, E.M., S.A.  
Rua Mouzinho da Silveira, n.º 212  
4050-417 Porto  
[www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)

M  
✓  
u

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

**Relatório e Contas do 1.º Trimestre de 2019**

Aprovado em Conselho de Administração em 21 de maio de 2019.

PS. L  
  
Nuno Reis

NA ✓  
u

Handwritten marks: a signature, a blue checkmark, and the letter 'u'.

## Índice

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b>	<b>11</b>
<b>RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º TRIMESTRE DE 2019</b>	<b>17</b>
1. Introdução	19
2. Assembleia Geral	20
3. Intervenção Física no Território	21
3.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	22
3.1.1. Operação Morro da Sé	23
3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	23
3.2. Licenciamento e Fiscalização de Obras	26
3.3. Indicadores de Comercialização e Arrendamento da Porto Vivo, SRU	27
4. Intervenção Imaterial	28
4.1. Loja da Reabilitação Urbana	28
4.2. Divulgação do Projeto	29
4.3. Gabinete de Gestão do Centro Histórico do Porto Património da Humanidade	30
5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais	32
5.1. Projeto “AtlaS.WH”	32
5.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)	33
5.3. Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas (ADDICT)	34
6. Síntese Final	35
<b>RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2019</b>	<b>37</b>
1. Introdução	39
2. Processo de Reabilitação Urbana	40
2.1. Intervenção no Território	44
2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto	44
2.1.1.1. Operação Sé	44
a) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	44
2.1.1.2. Operação Mouzinho/Flores	46



M  
✓  
4

a) Quarteirão Corpo da Guarda	46
2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	46
2.1.2.1. AIP Aliados	46
a) Quarteirão D. João I	46
2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção	47
b) Quarteirão Carlos Alberto	47
2.2. Desembolso do IHRU/BEI	47
2.2.1. Operação Sé	47
3. Situação Patrimonial	49
3.1. Ativo não Corrente	49
3.2. Ativo Corrente	50
3.2.1. Inventários	50
3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes	51
3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos	51
3.2.4. Acionistas	51
3.2.5. Outras Contas a Receber	52
3.2.6. Diferimentos	52
3.2.7. Caixa e Depósitos Bancários	52
3.3. Passivo	54
3.3.1. Reabilitação Urbana	54
3.3.1.1. Financiamentos Obtidos	55
3.3.1.2. Fornecedores	56
3.3.1.3. Outras Contas a Pagar	56
3.3.2. Estrutura	56
4. Apuramento de Resultados	59
4.1. Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos	59
4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas	59
4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	60
4.1.3. Variação nos Inventários da Produção	61
4.1.4. Outros Rendimentos	61
4.1.5. Fornecimentos e Serviços Externos	62

4.1.6. Gastos com o Pessoal	63
4.1.7. Outros Gastos	64
4.2. Resultado Operacional (antes de Gastos de Financiamento e Impostos)	64
4.3. Resultado antes de Impostos	64
4.4. Resultado Líquido do Período	65
<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>67</b>
<b>EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DO 1.º TRIMESTRE DE 2019</b>	<b>71</b>
1. Introdução	73
2. Resultado Líquido Orçamentado e Apurado	73
3. Execução Orçamental	75
a. Despesas	75
i) Investimento e Impostos	76
ii) Indemnizações	76
iii) Pessoal	77
b) Receitas	77
i) Transferências dos Acionistas	78
ii) Vendas	79
c) Resultado Orçamental	80
d) Caixa e Depósitos Bancários	81

## Índice de Figuras

Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado	21
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	22
Figura 3: Ponto de Situação do Programa de Realojamento Definitivo, a 31 de março de 2019	24
Figura 7: Conversa aberta “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto”	29
Figura 8: Visita ao Mosteiro da Batalha e reunião da Rede Património Mundial de Portugal	30
Figura 9: Visita ao Porto de Delegação do Parlamento Europeu para conhecimento do Projeto “Atlas.WH”	33
Figura 7: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos	81

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Atividade de Licenciamento, a 31 de março de 2019	26
Gráfico 2: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção	42
Gráfico 3: Contratos de Arrendamento Celebrados no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	45
Gráfico 4: Evolução do Passivo da Sociedade	54
Gráfico 5: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana	55
Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade – Estrutura	57
Gráfico 7: Processos de Licenciamento: 1.º Trimestre de 2018 e 2019	60
Gráfico 8: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga	75
Gráfico 9: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida	78
Gráfico 10: Receitas, Despesas e Défice Orçamental	80

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Estado-da-Arte, a 31 de março de 2019, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé	25
Tabela 2: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU	27
Tabela 3: N.º Total de Atendimentos da LRU, por tipo de atendimento, durante o 1.º trimestre de 2019	28
Tabela 4: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção	43
Tabela 5: Características do Desembolso do IHRU/BEI	48



MA ✓  
U

<b>Tabela 6: Ativo Não Corrente</b>	<b>50</b>
<b>Tabela 7: Disponibilidades Financeiras</b>	<b>53</b>
<b>Tabela 8: Processos de Licenciamento</b>	<b>59</b>
<b>Tabela 9: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção</b>	<b>61</b>
<b>Tabela 10: Fornecimentos e Serviços Externos</b>	<b>62</b>
<b>Tabela 11: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal</b>	<b>63</b>
<b>Tabela 12: Balanço</b>	<b>69</b>
<b>Tabela 13: Demonstração de Resultados por Naturezas</b>	<b>70</b>
<b>Tabela 14: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e o Apurado</b>	<b>74</b>

## Lista de Abreviaturas

- ACRRU** – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística  
**ARU** – Área de Reabilitação Urbana  
**BEI** – Banco Europeu de Investimento  
**CHP** – Centro Histórico do Porto  
**CHPPM** – Centro Histórico do Porto Património Mundial  
**CMP** – Câmara Municipal do Porto  
**DE** – Documento Estratégico  
**DGO** – Direção-Geral do Orçamento  
**DMU** – Direção Municipal do Urbanismo  
**DRCN** – Direção Regional de Cultura do Norte  
**FEDER** – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional  
**FEUP** – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto  
**GAU** – Unidade de Gestão de Área Urbana  
**GGCH** – Gabinete de Gestão do Centro Histórico  
**IF** – Instrumento Financeiro  
**IGF** – Inspeção-Geral de Finanças  
**IHRU** – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.  
**IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado  
**LRU** – Loja de Reabilitação Urbana  
**NRAU** - Nova Lei do Arrendamento Urbano  
**ON.2** – O Novo Norte (Programa Operacional Regional do Norte 2007/2013)  
**ORU** – Operação de Reabilitação Urbana  
**PM** – Património Mundial  
**RPMP** – Rede Património Mundial de Portugal  
**SNC-AP** – Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas  
**SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana  
**UI** – Unidade de Intervenção

MA  
✓  
u

## SUMÁRIO EXECUTIVO

14  
✓  
H

M  
✓  
K

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

O Relatório de Atividades apresenta a evolução dos projetos materiais e imateriais conduzidos pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. durante o primeiro trimestre de 2019.

De salientar que, uma vez efetivado o processo de municipalização iniciado em 2018, a Porto Vivo, SRU passou a reger-se segundo os seus novos Estatutos e objeto social.

No território de intervenção da Sociedade, que engloba 32 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, após a avocação das competências pelo Município do Porto em junho de 2018, destacam-se os trabalhos conduzidos no Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Neste contexto, permanece em execução a empreitada da Operação C, a Operação D está a ser reavaliada com vista à sua reabilitação, mas sem a parcela 23, uma vez que o proprietário da mesma já não participa na parceria, e na Operação I está em curso a celebração do acordo com o parceiro com vista à formatação da minuta da Escritura de venda da parcela da Porto Vivo, SRU que terá como contrapartida a cedência à Sociedade de duas frações habitacionais.

No âmbito da gestão urbanística, durante o período de referência, foram apreciados 11 alvarás de obra e 5 alvarás de utilização, e rececionados 130 requerimentos e 50 processos.

Já no plano da ação imaterial, a Loja da Reabilitação Urbana realizou 782 atendimentos, 30% dos quais registados no balcão de Informações Gerais e os restantes 70% no balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamentos.

O Gabinete de Gestão do Centro Histórico deu continuidade à monitorização de indicadores sobretudo relacionados com o edificado, bem como do número de transações na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto, noutras ARU's e locais da cidade, com vista ao exercício do direito de preferência. Já no âmbito da Gestão da Área Urbana, este Gabinete acompanhou a fiscalização das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico e de processos em curso.

De relevar que, no final do mês de março, os processos em acompanhamento pela Porto Vivo, SRU transitaram para a Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, uma

vez que os novos Estatutos da Sociedade não incluem nas suas competências o licenciamento e a fiscalização.

No período em análise, permaneceu em execução o Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area” onde se deu início à identificação de boas práticas que versam os domínios críticos e comuns a cada cidade, e foi dada continuidade ao trabalho liderado pela cidade do Porto que visa a definição de uma metodologia de realização de Planos de Gestão Sustentáveis. É de destacar, ainda, a preparação e acompanhamento da visita ao Porto da Delegação do Parlamento Europeu, no âmbito da Comissão de Desenvolvimento Regional, para conhecimento do mesmo, bem como a realização de uma conversa aberta sobre o tema “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto” dedicada aos sítios classificados como Património Mundial, por ocasião da celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos.



M  
✓  
U

## **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 trimestre de 2019, analisando, para o efeito, as operações mais relevantes, no que respeita ao investimento inerente à execução do processo de Reabilitação Urbana, à situação patrimonial e ao apuramento de resultados, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2018.

Assim, durante este período, a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução da operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com concretização da respetiva empreitada de reabilitação, bem como conduziu ações com vista à realização do processo de reabilitação de diferentes prédios pertencentes ao Morro da Sé, designadamente, dos adquiridos até ao ano de 2010 e que tinham como destino a criação dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico”, bem como dos pertencentes à Operação D e I do Programa de Realojamento Definitivo.

Por outro lado, foram mantidas as negociações com o antigo proprietário da parcela 6 pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado pelo mesmo e, deste modo, concretizar o respetivo processo de reabilitação.

Ao nível de resultados, este trimestre contabiliza um resultado líquido negativo de cerca 115.900€, que se espera colmatar, nomeadamente com as transferências a realizar pelo Município do Porto e pelo IHRU no âmbito do Acordo celebrado.

De destacar que ao nível orçamental, a Sociedade não liquidou receitas suficientes para fazer face aos pagamentos efetuados, evidenciando, de facto, um défice de cerca de 116.600€, tendo utilizado, para o efeito, parte dos saldos transitados de 2018, ainda que os mesmos ainda não estejam (dada a sua perspetiva de utilização de curto prazo), incorporados no orçamento.

14  
✓  
11

M  
✓  
U

# RELATÓRIO DE ATIVIDADES DO 1.º TRIMESTRE DE 2019

✓  
✓  
u

## 1. Introdução

---

O presente Relatório de Atividades apresenta o Estado-da-Arte dos projetos materiais e imateriais promovidos pela Porto Vivo, SRU, durante o primeiro trimestre de 2019.

Na sequência da municipalização da Sociedade, em março do corrente ano, foram nomeados novos Membros dos Órgãos Sociais e aprovados novos Estatutos.

O território de intervenção da Porto Vivo, SRU engloba 32 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, após a avocação pelo Município do Porto das competências relativas aos instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana relativas à Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em junho de 2018.

Na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto são evidenciados os trabalhos realizados nas Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

A atividade de Licenciamento apreciou 11 alvarás de obra e 5 alvarás de utilização, e rececionou 130 requerimentos e 50 processos, durante o período de referência.

No plano dos projetos e iniciativas imateriais são salientados os trabalhos desenvolvidos pela Loja de Reabilitação Urbana e pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico, bem como o processo de divulgação e promoção da atividade da Sociedade.

Revela-se igualmente que os processos em acompanhamento pela Porto Vivo, SRU transitaram para a Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, refletindo a alteração dos Estatutos da Sociedade.

Destacam-se ainda os projetos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional, designadamente a execução do Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area".

M  
✓  
u

## 2. Assembleia Geral

---

No dia 27 de março realizou-se a Assembleia Geral desta Sociedade, na presença do único e titular exclusivo do capital social, o Município do Porto, do Presidente da Mesa, e dos Membros do Conselho de Administração. A mesma teve como ordem de trabalhos deliberar sobre o Relatório de Gestão e Contas do Exercício de 2018, deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados, proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade, e deliberar sobre a reposição de prejuízos operacionais do exercício de 2018.

Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos foi aprovado o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2018, bem como o Relatório do Governo Societário.

No âmbito do ponto dois da referida ordem de trabalhos, a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração foi aprovada, conforme mencionada no relatório de gestão, do teor que se transcreve: «O Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido apurado no período de 2018, negativo no valor de 426.297,68€ (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e sete euros e sessenta e oito cêntimos) seja transferido para conta de Resultados Transitados.»

No ponto três “Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da Sociedade” deliberou-se 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.

No último ponto da ordem de trabalhos foi aprovado repor o prejuízo operacional do exercício de 2018, negativo no valor de 274.235,90€ (duzentos e setenta e quatro mil, duzentos e trinta e cinco euros e noventa cêntimos), reposição essa a realizar pelos Acionistas do exercício de 2018 na proporção das respetivas participações sociais, correspondente à reposição do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IHRU, I.P. do montante de 164.541,54€ (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e um euros e cinquenta e quatro cêntimos) e do Município do Porto do montante de 109.694,36€ (cento e nove mil, seiscentos e noventa e quatro euros e trinta e seis cêntimos).



M  
✓  
e

### 3. Intervenção Física no Território

Nesta secção são apresentados os trabalhos realizados no território de intervenção da Porto Vivo, SRU, durante o primeiro trimestre de 2019.

Após a avocação de competências pelo Município do Porto em junho de 2018, o território de intervenção reduz-se a 32 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. A Figura 1 abaixo identificada ilustra as atuais áreas territoriais de ação da Porto Vivo, SRU, delimitando para melhor compreensão a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico e 2 Programas de Ação desenvolvidos, designadamente, no Morro da Sé e no Eixo Mouzinho-Flores.



Figura 1: Planta das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado

M ✓  
U

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

Esta secção organiza-se, no que respeita às intervenções materiais, de acordo com as operações definidas no Plano de Gestão e na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto (ARU-CHP), conforme a Figura 2.

Atenta-se para o facto de as Unidades de Intervenção (UI) dentro da ARU do Centro Histórico se resumirem aos territórios do Morro da Sé, do Eixo Mouzinho/Flores e a uma outra UI na Sub-Operação Ribeira-Barredo.



© Porto Vivo, SRU (2012)

**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**

Handwritten initials and a checkmark in the top right corner.

### **3.1.1. Operação Morro da Sé**

A Operação Morro da Sé, integrada na ARU do Centro Histórico, contém 9 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, de entre os 11 Quarteirões ali existentes.

É de destacar o Programa de Realojamento Definitivo desenvolvido neste território, sustentado pelo 1.º Pedido de Desembolso no âmbito da linha de financiamento IHRU/BEI.

#### **3.1.1.1. Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

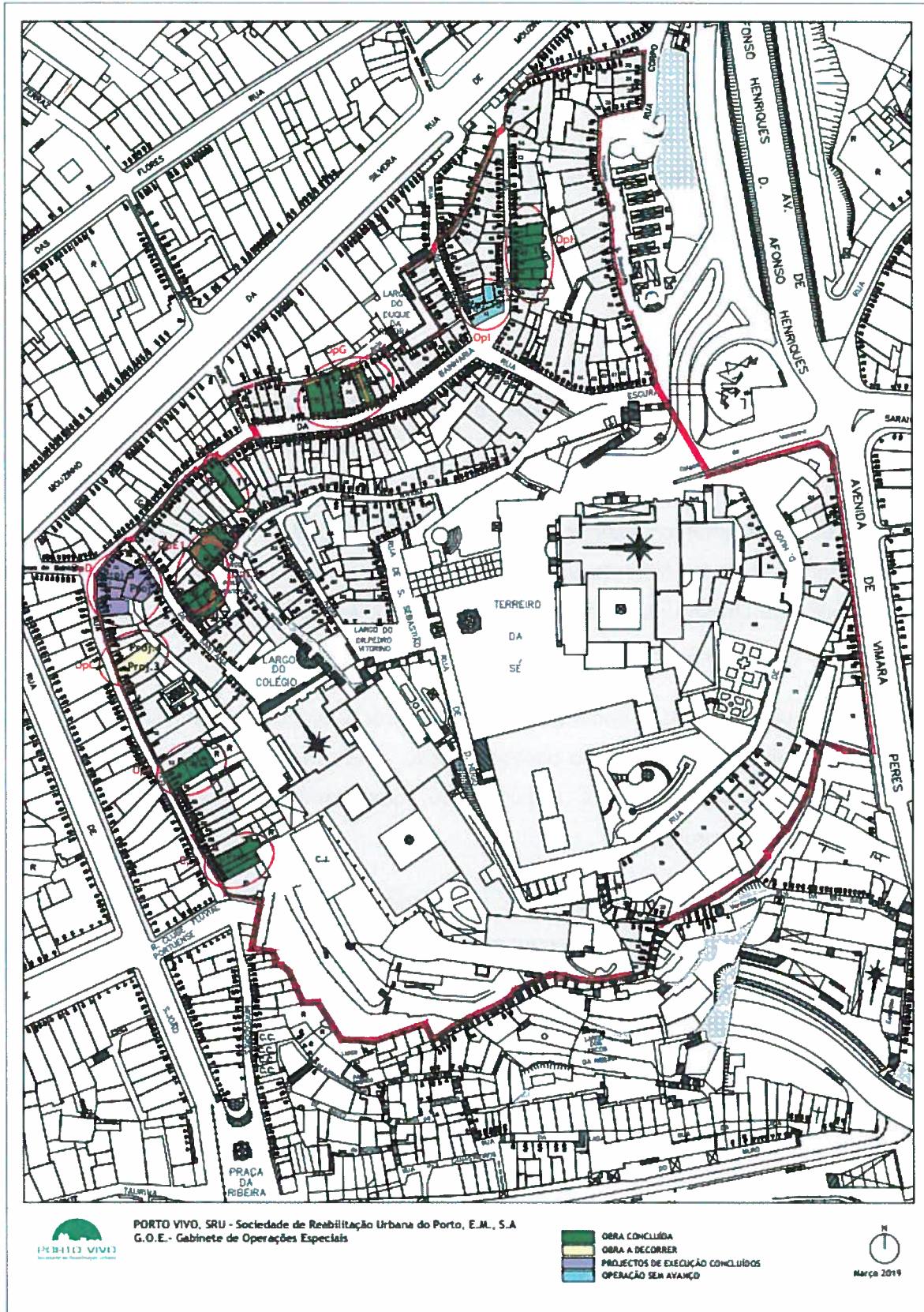
O Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, componente importante do Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, em interação com o já concluído Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé\_CH.1 e apoiado pelo Programa Novo Norte – ON.2, permanece em execução.

No primeiro trimestre de 2019, encontrava-se a decorrer a empreitada da Operação C do Programa, que sofreu atrasos face ao contratualizado, quer em virtude de terem surgido no terreno diversos achados de valor arquitetónico, quer também, nesta fase final, por responsabilidade do empreiteiro.

No âmbito das propostas recebidas para a concretização de parcerias com privados proprietários de edifícios que confinam com os da Porto Vivo, SRU registaram-se alterações nos estados de ambos os processos. Com vista à sua reabilitação, a Operação D está a ser reavaliada, excluindo a parcela 23, uma vez que o seu proprietário já não participa na parceria. Já na Operação I está em curso a celebração do acordado com o parceiro que visa a formatação da minuta da Escritura de venda da parcela da Porto Vivo, SRU e que terá como contrapartida a cedência à Sociedade de duas frações habitacionais com um total de 92,50 m<sup>2</sup>.



M ✓  
u





A tabela seguinte expõe o Estado-da-Arte das Operações e respetivos Projetos do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, a 31 de março de 2019.

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 <sup>1</sup>	3 e 4	R. dos Mercadores, 156 a 158, e Rua dos Mercadores, 160 a 162	SCIUP - Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda.	22/09/2014	<i>1º Semestre de 2019</i>	19/09/2018
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.

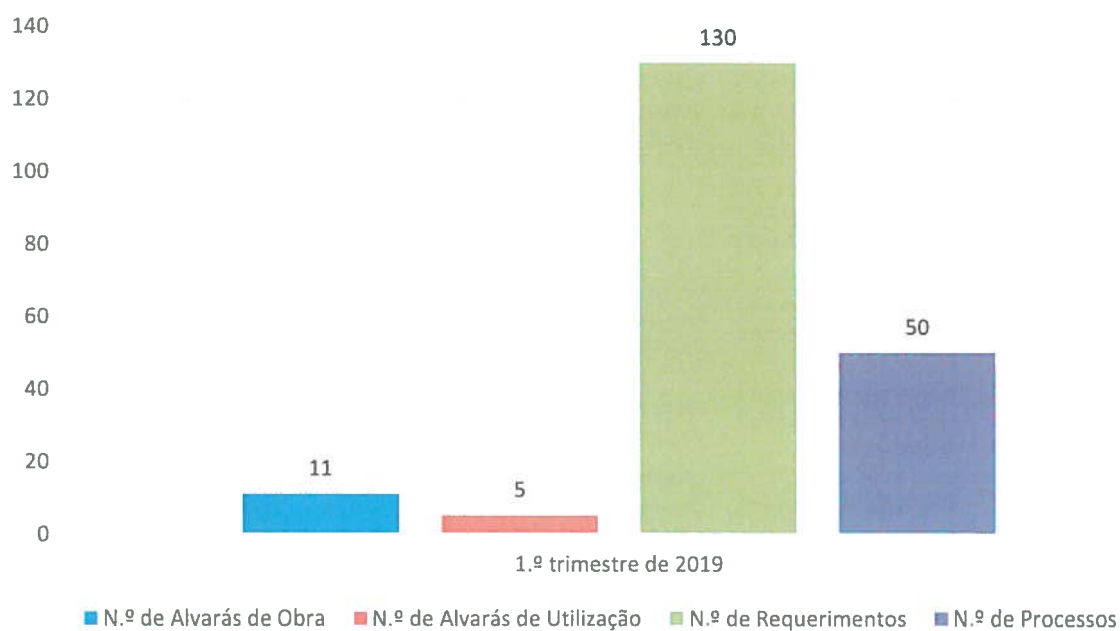
**Tabela 1: Estado-da-Arte, a 31 de março de 2019, das Operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

<sup>1</sup> Não obstante na Operação C ter sido realizada a Receção Provisória em 19/09/2018, data em que estava prevista a conclusão da empreitada após as prorrogações concedidas, verificou-se que tal não aconteceu, uma vez que existem situações ainda a concluir e corrigir. Perante tal, na emissão do Auto de Receção foram inscritos os trabalhos que se consideraram não concluídos, permanecendo esses em realização.

*Handwritten marks: a signature, a checkmark, and the letter 'U'.*

### || 3.2. Licenciamento e Fiscalização de Obras

No primeiro trimestre de 2019, apreciaram-se na atividade de Licenciamento 11 alvarás de obra e 5 alvarás de utilização, e foram rececionados 130 requerimentos e 50 processos, conforme observável no Gráfico 1.



**Gráfico 1: Atividade de Licenciamento, a 31 de março de 2019**



### 3.3. 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	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{108}{117} * 100 = 92\%$
<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	$\frac{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{60}{69} * 100 = 87\%$
<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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{3} * 100 = 0\%$
<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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações arrendadas}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações reabilitadas para arrendamento}} * 100$	$\frac{4}{13} * 100 = 31\%$
<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	$\frac{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações com CPCV}}{\sum_{t=\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações a reabilitar e reabilitadas para venda}} * 100$	$\frac{0}{3} * 100 = 0\%$
<b>Tempo Médio de Absorção</b>	Média do número de meses que decorre entre a emissão da licença de utilização e o momento da celebração da escritura de venda, no período de 2005 até ao período corrente	$\frac{\sum_{i=0}^n n. \text{º de meses}}{\sum_{t=2005}^{\text{período corrente}} n^{\circ} \text{ de frações vendidas}}$	$\frac{1.365}{108} = 12,64\%$

Tabela 2: Indicadores de Comercialização e Arrendamento das Parcelas sob Propriedade da Porto Vivo, SRU

## 4. Intervenção Imaterial

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

### || 4.1. Loja da Reabilitação Urbana

Durante o primeiro trimestre de 2019, a Loja da Reabilitação Urbana (LRU) realizou 782 atendimentos, conforme verificado na tabela seguinte.

<b>Tipo de Atendimento</b>	<b>2018 1.º Trimestre</b>	<b>2019 1.º Trimestre</b>
Informações Gerais e Património	130	235
Incentivos e Financiamento	730	547
<b>Total</b>	<b>860</b>	<b>782</b>

**Tabela 3: N.º Total de Atendimentos da LRU, por tipo de atendimento, durante o 1.º trimestre de 2019**

Do total de atendimentos realizados pela LRU, cerca de 30% visaram a solicitação de Informações Gerais. Já o balcão de Informações sobre Incentivos e Financiamento à Reabilitação, responsável pela emissão de certidões, direitos de preferência, pedidos de vistorias, e informações diversas ligadas à instrução de pedidos de Obras de Edificação Urbana, representou os restantes cerca de 70% do total.

M  
✓  
ll

## || 4.2. Divulgação do Projeto

No período em análise foi dada continuidade à divulgação do projeto de reabilitação da Baixa e do Centro Histórico do Porto, refletindo-se na presente secção as atividades desenvolvidas de forma a promover a imagem e os projetos da Porto Vivo, SRU.

Neste âmbito é de salientar a participação da Sociedade na 19.<sup>a</sup> reunião da Rede Património Mundial de Portugal, bem como em diversos seminários.

Adicionalmente, destaca-se a colaboração da Porto Vivo, SRU no Dia Nacional dos Centros Históricos, celebrado a 30 de março, com a realização de uma conversa aberta sobre o tema “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto” dedicada aos sítios classificados como Património Mundial.



**Figura 4: Conversa aberta “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto”**

NA ✓  
l

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

A presente secção reporta as principais tarefas executadas pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico (GGCH), no primeiro trimestre de 2019.

No âmbito do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (CHPPM), o GGCH deu continuidade à monitorização de vários indicadores, sobretudo relacionados com o edificado (estado de conservação, ocupação, funcionalidade e propriedade), bem como do número de transações registadas na ARU do CHP, noutras ARU's e locais da cidade, através das comunicações recebidas pela Câmara Municipal do Porto e pela Porto Vivo, SRU, com vista ao exercício do direito de preferência.

No dia 8 de fevereiro, este Gabinete participou no seminário sobre o tema “Conservação preventiva do património cultural contruído: novas ferramentas de avaliação e gestão”, organizado pela Universidade do Minho, pela Direção Regional da Cultura do Norte e pela Associação Portuguesa das Casas Antigas, no âmbito do Projeto “HeritageCare”.

O GGCH esteve presente na suprarreferida 19.ª reunião da Rede Património Mundial de Portugal, realizada a 18 de fevereiro no Mosteiro da Batalha, onde se debateu o plano de ação da Rede e foi realizada uma visita guiada ao Mosteiro e à exposição de fotografia “Gente da Batalha”, que contou com a presença do autor, Professor António Barreto, e da curadora, Ângela Camila Castelo-Branco.



**Figura 5: Visita ao Mosteiro da Batalha e reunião da Rede Património Mundial de Portugal**

M  
✓  
L

Em março destaca-se a participação do GGCH no seminário sobre Gestão de Resíduos em Centros Históricos, organizado pelo Pelouro de Inovação e Ambiente da Câmara Municipal do Porto, e realizado no contexto do Projeto “INTHERWASTE – Interregional Environmental Integration of Waste Management in European Heritage Cities”, que visa a promoção de uma gestão eficiente e sustentável dos resíduos urbanos em cidades europeias com zonas históricas classificadas como património. Para além da cidade do Porto são parceiras do Projeto as cidades de Córdoba (Espanha), Cracóvia (Polónia), Ibiza (Espanha) e Talin (Estónia).

No plano da Gestão da Área Urbana foram acompanhadas e fiscalizadas as Unidades de Intervenção com Documento Estratégico e processos em curso, onde se aplicaram medidas de tutela da legalidade urbanística a obras particulares.

Importa realçar o facto de, no final do mês de março, os processos em acompanhamento pela Porto Vivo, SRU terem transitado para a Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, derivado dos novos Estatutos da Sociedade não incluírem nas suas competências o licenciamento e a fiscalização.

No âmbito das atividades realizadas em colaboração com o núcleo de Gestão de Obras são de destacar o acompanhamento da obra da Operação C do Projeto 3 do Programa de Realojamento do Morro da Sé, bem como a realização de 10 vistorias NRAU (Nova Lei do Arrendamento Urbano) e resultante elaboração de relatórios para avaliação do estado de conservação das parcelas, com vista à obtenção de benefícios fiscais.

Por solicitação da Empresa Municipal Gestão e Obras do Porto (GO Porto, E.M.) realça-se, ainda, o desenvolvimento do projeto para o encerramento da Viela do Anjo.



## 5. Redes de Cooperação e Parcerias Institucionais

---

São incluídos na presente secção os projetos de cooperação institucional, de âmbito nacional ou internacional.

### || 5.1. Projeto “AtlaS.WH”

No âmbito do Projeto “AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area”, em novembro de 2018, a Sociedade esteve presente na segunda reunião da rede de parceiros e de divulgação pública do diagnóstico do estado de situação de cada um dos cinco Centros Históricos Património da Humanidade que integram este Projeto, que decorreu em Florença. Desta reunião concluiu-se existirem três domínios críticos e comuns a cada cidade – Governança, População e Turismo, que serão estudados no âmbito deste Projeto.

No primeiro trimestre de 2019 iniciou-se a identificação de boas práticas que versam os domínios críticos selecionados no trabalho de diagnóstico e foi continuado o trabalho liderado pela cidade do Porto no âmbito da definição de uma metodologia de realização de Planos de Gestão Sustentáveis, sendo a Porto Vivo, SRU *pivot*, e sendo a Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP) responsável pelo desenvolvimento da componente técnica.

No dia 22 de fevereiro, em parceria com a Câmara Municipal do Porto destaca-se a realização de uma reunião com a equipa da FEUP, participante no Projeto, onde foi efetuada uma análise conjunta com apresentação sobre o trabalho já desenvolvido no *Work Package 4*.

Nesse mesmo dia, o GGCH esteve envolvido na preparação e acompanhamento da visita ao Porto da Delegação do Parlamento Europeu, no âmbito da Comissão de Desenvolvimento Regional, para conhecimento do Projeto.





Figura 6: Visita ao Porto de Delegação do Parlamento Europeu para conhecimento do Projeto “AtlaS.WH”

Conforme exposto no ponto 4.2. Divulgação do Projeto, por ocasião da celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos decorreu uma conversa aberta sobre o tema “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto” dedicada aos sítios classificados como Património Mundial, com a moderação do Senhor Arquiteto Paulo Valença e que contou com as intervenções do Senhor Vereador Dr. Ricardo Valente, do Senhor Arquiteto Rui Loza, e da especialista Senhora Dr.<sup>a</sup> Sónia Alves.

Destaca-se, igualmente, a preparação de vários documentos para dar resposta aos trabalhos em curso, nomeadamente a apresentação de um conjunto de boas práticas a serem analisadas pelo parceiro de Florença e incluídas no *Work Package 5* do Projeto.

A concretização deste Projeto deverá ocorrer até final de novembro de 2020.

## || 5.2. Agência de Energia do Porto (AdE Porto)

Enquanto associada fundadora da Agência de Energia do Porto (AdE Porto), a Porto Vivo, SRU procura, sempre que conveniente e necessário para ambas as entidades, aprofundar a colaboração mútua nos projetos e atividades desenvolvidas.

Conforme protocolado com a Agência e a Câmara Municipal do Porto, em 2008, esta colaboração desenvolve-se no âmbito do Observatório para a Sustentabilidade Energético-

MA  
✓  
U

Ambiental dos edifícios da cidade do Porto e na avaliação da possibilidade de atualizar e republicar o Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental.

A 28 de março, a Porto Vivo, SRU participou na Assembleia Geral da AdE Porto que teve a seguinte ordem de trabalhos:

- Ponto um – Análise e aprovação do Relatório de Atividades e Contas de 2018 e do parecer do Conselho Fiscal;
- Ponto dois – Movimento de associados: adesão de associado;
- Ponto três – Aplicação da Lei dos Compromissos e Pagamentos em Atraso;
- Ponto quatro – Outros assuntos de interesse.

### || 5.3. Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas (ADDICT)

A Porto Vivo, SRU, na qualidade de associada fundadora, participou ativamente nos trabalhos da Agência para o Desenvolvimento das Indústrias Criativas (ADDICT), com vista a fomentar as condições para a promoção de um *cluster* de atividades criativas no Norte de Portugal.

Porém, a ausência de adesão por parte dos associados a uma estratégia para a reativação e dinamização, tendo em vista a superação de dificuldades de passivo e de tesouraria, através do reforço de um Fundo Social que fora aprovado em Assembleia Geral, fez impossibilitar a prossecução dos objetivos da ADDICT. Desse modo, em janeiro de 2018, foi realizada uma Assembleia Geral na qual se deliberou a sua dissolução.

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

M  
✓  
k

## 6. Síntese Final

---

O Relatório de Atividades do primeiro trimestre de 2019 apresenta as principais atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU.

No plano dos projetos materiais foi dado destaque ao território de intervenção da Sociedade, nomeadamente às obras realizadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP) no âmbito do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

Neste contexto, permanece em curso a empreitada da Operação C, a Operação D está em reavaliação com vista à sua reabilitação (excluindo a parcela 23) e na Operação I está a ser cumprido o acordado com o parceiro.

No âmbito do processo de gestão urbanística relevou-se que, durante o período em análise, a Sociedade apreciou 11 alvarás de obra e 5 alvarás de utilização, e rececionou 130 requerimentos e 50 processos.

Foram também expostos os projetos de foro imaterial que contemplam a atuação da Loja de Reabilitação Urbana, bem como as ações de divulgação do processo de reabilitação urbana.

Dos trabalhos desenvolvidos pelo Gabinete de Gestão do Centro Histórico destacaram-se não só a monitorização de indicadores relacionados com o edificado e do número de transações registadas na ARU do CHP, noutras ARU's e locais da cidade, com vista ao exercício do direito de preferência, como também o acompanhamento e fiscalização das Unidades de Intervenção com Documento Estratégico e processos em curso.

Salientou-se, igualmente, o facto de, no final do mês de março, os processos em acompanhamento pela Porto Vivo, SRU terem transitado para a Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal do Porto, derivado dos novos Estatutos da Sociedade não incluírem nas suas competências o licenciamento e a fiscalização.

Na vertente dos projetos de cooperação institucional, no Projeto "AtlaS.WH – Heritage in the Atlantic Area" iniciou-se nova tarefa em torno da identificação de boas práticas que versam os domínios críticos seleccionados no trabalho de diagnóstico e deu-se continuidade ao trabalho liderado pela cidade do Porto que visa a definição de uma metodologia de realização de Planos de Gestão Sustentáveis. Ressaltou-se, ainda, a preparação e acompanhamento da visita ao Porto da Delegação do Parlamento Europeu, no âmbito da Comissão de

Desenvolvimento Regional, para conhecimento do mesmo, bem como a realização de uma conversa aberta sobre o tema “Os Desafios na Governança, Turismo e População no Centro Histórico do Porto” dedicada aos sítios classificados como Património Mundial, por ocasião da celebração do Dia Nacional dos Centros Históricos.

M  
✓  
k

# RELATÓRIO DE CONTAS DO 1.º TRIMESTRE DE 2019

M

✓

ll

M  
✓  
k

## 1. Introdução

---

Respeitando a política de informação contínua aos Acionistas assumida pela Sociedade desde a sua constituição, o presente relatório pretende expor os principais indicadores respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU durante o primeiro trimestre de 2019, 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, tomando como termo comparativo os valores registados no período homólogo de 2018.

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, quer ao nível económico, quer ao nível orçamental, em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento para 2019” (aprovado pelo Conselho de Administração a 25 de julho de 2018).

Deste modo, e no que respeita à prossecução da missão da Sociedade, importa destacar as ações conduzidas com vista à concretização do processo de reabilitação dos prédios pertencentes ao Morro da Sé, designadamente, dos adquiridos até ao ano de 2010 e que tinham como destino a criação dos empreendimentos “Residência de Estudantes” e “Unidade de Alojamento Turístico”, bem como dos pertencentes à Operação D e I do Programa de Realojamento Definitivo. Para este efeito, importa destacar a comunicação do IHRU, no presente período, referente à prorrogação do prazo concedida pelo BEI para utilização das verbas ainda não utilizadas do Desembolso IHRU/BEI até 30 de setembro de 2019, esperando esta Sociedade, no entanto, usufruir de uma nova prorrogação que permita assim recorrer a este financiamento para a execução daquelas operações.

De relevar que, no âmbito deste programa, foram celebrados cinco novos contratos de arrendamento, três dos quais em regime de arrendamento apoiado, sendo estes resultantes do acordo celebrado com a “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.”, no âmbito do processo de realojamento definitivo de quatro agregados familiares que residiam em parcelas expropriadas pela Sociedade nas suas habitações.

Além disso, foram continuadas as negociações com o antigo proprietário da parcela 6



pertencente ao Quarteirão Carlos Alberto, no sentido de redefinir a forma de pagamento da contrapartida acordada aquando da aquisição da mesma<sup>2</sup>, bem como de colmatar o pedido de indemnização solicitado por este (tendo em consideração a perda de rendimento que este alega ter incorrido).

Com impacto ao nível dos rendimentos a obter pela Sociedade no futuro, importa destacar a alteração dos estatutos da Sociedade, na sequência do respetivo processo de municipalização, e a conclusão da atividade de licenciamento e fiscalização.

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**

---

Até final do primeiro trimestre de 2019 a Porto Vivo, SRU deu continuidade à execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com destaque para a realização de obras, no valor aproximado de 3.000€, tendo encetado, ainda, diversos procedimentos para retomar o processo de reabilitação dos prédios adquiridos em exercícios anteriores e que visavam a criação da “Residência de Estudantes” e da “Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé”, bem como dos pertencentes à Operação D e I do Programa de Realojamento Definitivo.

Não obstante, apresenta-se, na Tabela 4: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção, o investimento acumulado realizado nas diferentes áreas, bem como o resultado económico obtido em cada uma. Conforme se pode verificar na mesma, o quarteirão que representa um maior esforço financeiro acumulado da Sociedade, bem como com maior impacto económico (no que respeita ao total do resultado

---

<sup>2</sup> A 20 de maio de 2008, data de aquisição, através de permuta, da referida parcela, a Sociedade comprometeu-se a entregar àquele proprietário quatro frações autónomas reabilitadas a resultar do processo de reabilitação da mesma, valorizadas em 100.000€. Por sentença datada de julho de 2014, foi decidido o prazo de 18 (dezoito) meses para cumprimento da obrigação assumida no referido contrato de permuta pela Porto Vivo, SRU.

M  
✓  
u

apurado), é o Quarteirão das Cardosas, cujo investimento realizado efetivo se cifrou em cerca de 13,85M€<sup>3</sup>.

No que respeita ao grau de comercialização e arrendamento<sup>4</sup> das frações reabilitadas pertencentes às mesmas áreas de intervenção, e, de acordo com o exposto no gráfico seguinte, existem, por alienar, três frações pertencentes ao empreendimento Pátio Luso sito no Quarteirão Carlos Alberto, sendo todas destinadas a escritórios. No sentido de facilitar o processo de venda das mesmas encontra-se em curso a análise da possibilidade de alterar o respetivo uso, hipótese esta que está dependente, no entanto, da aprovação dos condóminos do empreendimento.

Ainda, e no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, das sessenta e uma frações reabilitadas resultantes<sup>5</sup>, uma foi entregue à antiga proprietária da parcela 10 do Quarteirão da Viela do Anjo (tendo em consideração o estipulado na respetiva escritura de permuta), estando cinquenta e uma arrendadas (ainda que três apenas tenham vigência a partir do mês abril).

Destas, oito são referentes a realojamentos definitivos de famílias, pelo que as rendas aplicadas não correspondem aos valores definidos em sede de arrendamento ao público (5€/m<sup>2</sup>), traduzindo apenas as atualizações anuais definidas por lei dos montantes de renda suportados aquando da expropriação. Adicionalmente, o valor das rendas de três contratos celebrados neste trimestre foi apurado de acordo como o regime de arrendamento apoiado, no âmbito do processo de realojamento de agregados que habitavam em fogos da “CMPH – DomusSocial, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.”, por contrapartida do realojamento definitivo de famílias que residiam em parcelas expropriadas pela Sociedade.

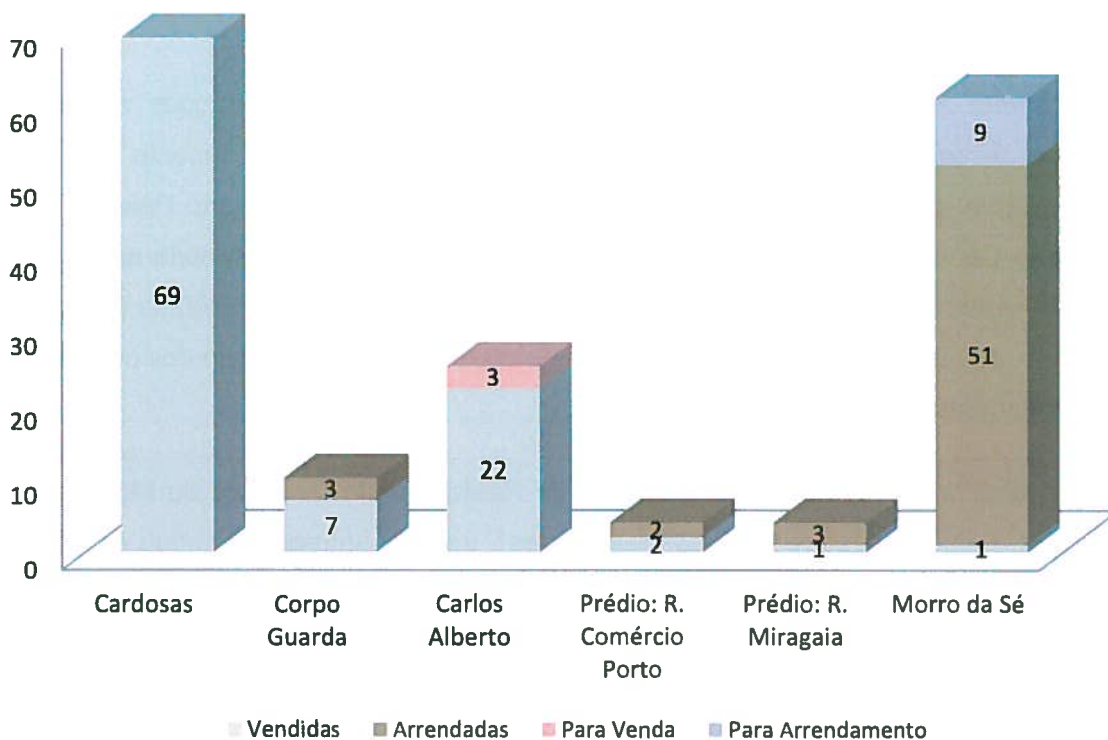
---

<sup>3</sup> Deste total, cerca de 13,62M€ correspondem ao investimento 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.

<sup>4</sup> O Conselho de Administração optou, em reunião datada de 26 de setembro, conforme Ata n.º 1075, não renovar os contratos de arrendamento associados ao empreendimento no Quarteirão Corpo da Guarda e nos prédios sitos na Rua Comércio do Porto e Miragaia, estando prevista a referida venda para o ano de 2019, conforme exposto previsto em Plano de Atividades e Orçamento (página 62).

<sup>5</sup> Frações pertencentes às operações A, B, E1, E2, F, G e H.





**Gráfico 2: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção<sup>6</sup>**

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

Área de Intervenção	Ativo Corrente				Ativo Não Corrente				Resultados da Venda	Rendas Obtidas	Propriedades de Investimento	Resultados da Venda	
	Investimento Bruto	Custo das Frações Vendidas	Imparidades	Custo das Frações Arrendadas	Inventários	Resultado da Venda	Investimento	Valor das Frações Vendidas					Amortizações
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1) - (2) - (3) - (4)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
Quarteirão Carlos Alberto	4.573.096,45	4.365.820,14	-	-	207.276,31	297.586,87	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão das Cardosas	13.855.324,22	13.855.324,22	-	-	-	-4.778.755,20	-	-	-	-	-	-	-
Quarteirão Corpo da Guarda	3.205.458,92	2.237.731,64	-	967.727,28	-	-3.777,64	-	394.455,73	35.496,39	6.525,56	531.249,60	149.661,75	186.130,70
Quarteirão D. João I	4.483.643,45	4.483.643,45	-	-	-	7.798,45	-	-	-	-	-	-	-
Morro da Sé	8.108.836,37	80.299,70	13.129,01	4.010.364,80	4.005.042,88	-35.299,70	93.894,59	-	144.822,18	58.413,64	3.901.023,57	268.193,05	-
Prédio: R. Miragala	323.902,48	71.916,47	-	251.986,01	-	-14.416,47	-	-	15.741,40	-	236.244,61	46.056,69	-
Prédio: R. Comércio do Porto	349.895,19	165.197,78	-	184.697,41	-	10.197,78	-	-	10.620,10	-	174.077,31	29.944,49	-
<b>Total</b>	<b>34.900.157,08</b>	<b>25.259.933,40</b>	<b>13.129,01</b>	<b>5.414.775,50</b>	<b>4.212.319,17</b>	<b>-4.516.665,91</b>	<b>93.894,59</b>	<b>394.455,73</b>	<b>206.680,07</b>	<b>64.039,20</b>	<b>4.842.595,09</b>	<b>493.855,98</b>	<b>186.130,70</b>

**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, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (4): Custo total suportado com a reabilitação das frações arrendadas, de acordo com o critério de permissão.
- (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, tendo em consideração a diferença entre a avaliação efetuada por perito externo independente e o valor dos prédios registado no ativo.
- (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 e imparidades efetuadas ao longo dos exercícios.

**Tabela 4: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção**



Handwritten signature and a blue checkmark.

## || 2.1. Intervenção no Território

### 2.1.1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

#### 2.1.1.1. Operação Sé

A intervenção na Área de Reabilitação Urbana do Morro da Sé compreende a execução 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, já concluído, e do Programa de Realojamento Definitivo, ainda em vigor, conforme descrição no seguinte ponto.

#### a) Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé

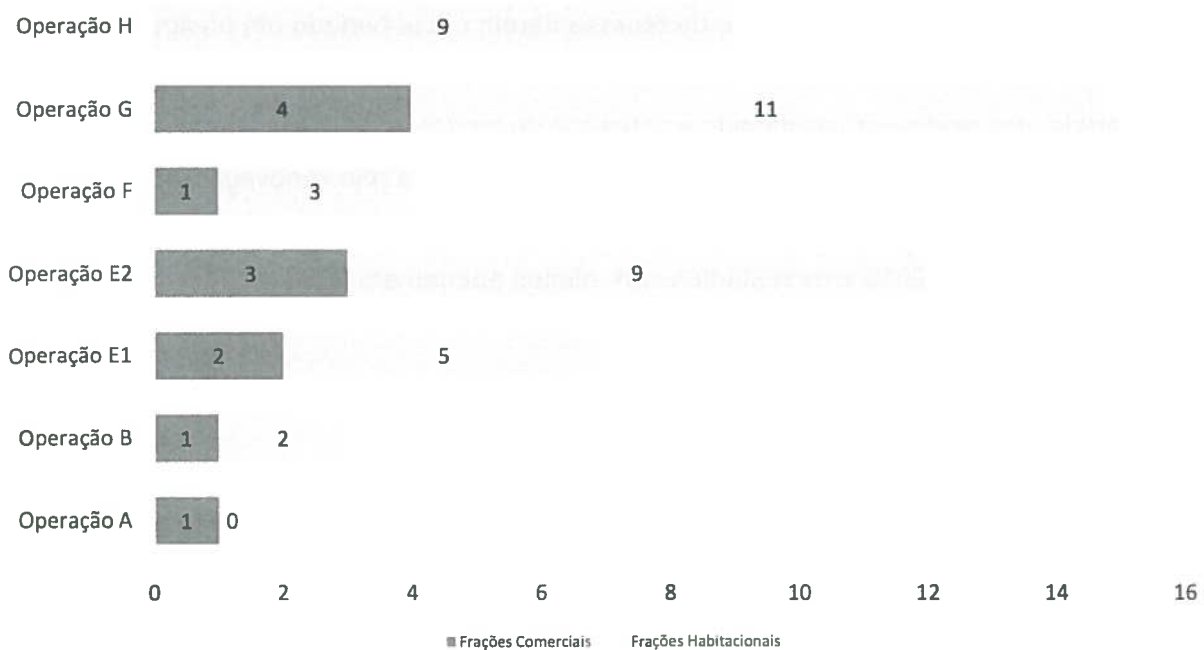
Relacionado com a intervenção da Sociedade no processo de reabilitação do Morro da Sé, foram contabilizados encargos, durante o primeiro trimestre de 2019, no valor aproximado de 7.000€, inerentes, principalmente, à execução da Operação C, cujo gasto aproximado totalizou o valor de 3.150€.

No que respeita a esta operação importa relevar que a Sociedade pretende acionar a garantia bancária prestada pelo empreiteiro, tendo em consideração os atrasos verificados na execução da obra e o impacto que os mesmos apresentam no início do processo de arrendamento das frações daí resultantes e obtenção dos respetivos rendimentos.



M  
✓  
e

Assim, e conforme já apresentado no Gráfico 2: Síntese do Grau de Comercialização/Arrendamento de Frações Reabilitadas por Área de Intervenção, as cinquenta e uma frações arrendadas no âmbito da execução deste Programa encontram-se distribuídas por prédios pertencentes a diversas operações, de acordo com o exposto seguidamente. De modo acumulado, este processo permitiu a obtenção de rendas no total aproximado de 268.000€, de acordo com o exposto na Tabela 4: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção.



**Gráfico 3: Contratos de Arrendamento Celebrados no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé**

De relevar, adicionalmente, que se encontra em processo de análise a alteração da estratégia de reabilitação dos prédios adquiridos com vista à criação da “Unidade de Alojamento Turístico”, estando em hipótese a integração dos mesmos no Programa de Realojamento Definitivo, com a criação de uma operação adicional, nomeadamente, a Operação J. Ora, tendo em consideração os processos judiciais a decorrer com as antigas proprietárias das parcelas 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames e com a sentença já proferida pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, cujo direito de reversão lhes foi concedido, a provável obrigação da Sociedade em entregar as mesmas àquelas, poderá colocar em causa a respetiva integração neste novo projeto, passando, assim, o mesmo a contar apenas com quatro parcelas.

Handwritten signature and a blue checkmark.

### **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 em processo de arrendamento e valorizadas no Ativo da Sociedade pelo montante total de 531.249,60€. Apesar de representarem neste período um encargo de cerca 500€, referente, maioritariamente, a despesas com condomínio e seguros, foi registado, em contrapartida, um rendimento associado à cobrança de rendas no total aproximado de 7.000€. De notar que foi deliberado pelo Conselho de Administração a não renovação dos referidos contratos de arrendamento, conforme Ata n.º 1075 de 26 de setembro, um dos quais com efeitos em outubro de 2019 e os restantes com efeitos apenas em 2020.

### **2.1.2. Outras Unidades de Intervenção com Documento Estratégico Aprovado**

#### **2.1.2.1. AIP Aliados**

##### **a) Quarteirão D. João I**

Ao longo do trimestre de referência deste relatório, e no que respeita à intervenção no Quarteirão D. João I, a Sociedade não suportou quaisquer despesas associadas aos processos expropriativos judiciais a decorrer. No entanto, na data de aprovação do mesmo, tinham sido suportadas despesas no valor aproximado de 0,986M€ associadas a indemnizações devidas no âmbito daqueles. Ora, não obstante o atual contrato prever o reembolso de tais despesas após a venda dos prédios ou frações autónomas resultantes do processo de construção, a Sociedade propôs incluir no aditamento ao contrato de parceria a celebrar, e que visa a cedência de posição contratual por parte dos Parceiros Privados “Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imopromoção – Portuguese Real Estate Development Fund” e “Fundo Aberto de Investimento Imobiliário – AF Portfolio Imobiliário”, uma alteração



M  
✓  
ll

às cláusulas referentes a pagamentos, nomeadamente, a menção ao pagamento imediato dos encargos a suportar ou já suportados pela Sociedade com aqueles processos.

### 2.1.2.2. Outras Unidades de Intervenção

#### b) Quarteirão Carlos Alberto

Neste Quarteirão realça-se, durante o primeiro trimestre de 2019, a continuação do processo de negociações com o antigo proprietário da parcela 6, com vista à conclusão do processo de indemnização solicitada por este, por força do atraso no início da obra de reabilitação e consequente não entrega das quatro frações autónomas reabilitadas ao mesmo, como contrapartida pela aquisição do prédio.

Destaca-se, adicionalmente, que, no que respeita ao empreendimento Pátio Luso, a Sociedade ainda não suportou a totalidade das obras de reabilitação realizadas pelo Parceiro Privado nas diferentes parcelas pertencentes ao mesmo, faltando, nesta data, as afetas às frações por comercializar, nomeadamente, três escritórios. Conforme acordado no respetivo Contrato de Reabilitação Urbana, tal encargo corresponderá ao valor máximo de 75% do valor de venda das mesmas. De relevar que, no sentido de facilitar o respetivo processo de alienação, encontra-se em análise a possibilidade de alteração do uso destas frações, alteração esta que carece, no entanto, de autorização dos condóminos do empreendimento.

## || 2.2. Desembolso do IHRU/BEI

### 2.2.1. Operação Sé

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

ao Desembolso IHRU/BEI, no valor de 10,8M€, apresentava, no final do primeiro trimestre de 2019, as características enunciadas na tabela seguinte.

Descrição	Caracterização	Valor (euros)
<b>Utilização Total<sup>7</sup></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.	8.627.799,31
<b>Hipotecas<sup>8</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. Da parcela 10 pertencente ao Quarteirão Viela do Anjo apenas fazem parte as frações A, B e C, excluindo-se, assim, a fração D, na medida em que não é da Sociedade.	1.445.735,04
<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 da execução do Programa de Realojamento Definitivo, permitiram que a Sociedade recuperasse parte do investimento realizado.	654.065,17
<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).	944.883,76
<b>Juros Totais Obtidos – Banca Comercial e IGCP<sup>9</sup></b>	A aplicação em depósitos a prazo até ao exercício de 2014, bem como em CEDIC's (Certificados Especiais de Dívida a Curto Prazo) a partir do exercício de 2016 possibilitou a obtenção de rendimentos financeiros (brutos).	1.104.868,65
<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.	13.938,24
<b>Saldo dos Depósitos - 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.	2.467.966,39

**Tabela 5: Características do Desembolso do IHRU/BEI**

De referir que, face ao comunicado pelo IHRU a 4 de março de 2019, a Sociedade poderá

<sup>7</sup> Ao total dos pagamentos efetuados a 31 de março de 2019 foi acrescido o valor das diversas retenções efetuadas aos pagamentos (para reforço de garantias bancárias), bem como o IVA suportado ou ainda não entregue ao Estado, na medida em que à Porto Vivo, SRU é aplicado o regime de afetação real.

<sup>8</sup> Valores respeitantes aos montantes de aquisição.

<sup>9</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.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

Rubrica	31.03.2018	31.03.2019
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	539.753,89	531.249,60
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	240.024,58	236.244,61
Frações A e D – Rua Comércio do Porto	176.847,78	174.077,31
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	3.954.095,41	3.890.950,56
Operação B	409.499,64	403.029,11
Operação E1	667.114,21	656.436,59
Operação E2	616.423,42	605.462,43
Operação F	236.679,93	232.952,68
Operação G	1.022.618,89	1.006.549,34
Operação H	1.001.759,32	986.520,41
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	-	<b>45,95</b>
<b>Total</b>	<b>5.562.292,57</b>	<b>5.464.524,92</b>

(unidade: euros)

**Tabela 6: Ativo Não Corrente**

## || 3.2. Ativo Corrente

### 3.2.1. Inventários

No final do primeiro trimestre de 2019 a Porto Vivo, SRU detinha um conjunto de prédios em processo de reabilitação que contabilizavam o valor total de 4.285.915,99€ (e cuja principal distribuição por área de intervenção está refletida na Tabela 4: Impacto Contabilístico Acumulado do Processo de Reabilitação das Principais Áreas de Intervenção), verificando-se um acréscimo de cerca 171.500€ face ao montante registado no período homólogo de 2018 (4.114.384,82). Tal variação é justificada, principalmente, pela realização de empreitadas no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com principal destaque para a empreitada da Operação C.

M  
✓  
u

utilizar as verbas disponíveis (cerca de 2.172.000€) até 30 de setembro de 2019, tendo em consideração a prorrogação do prazo concedida pelo BEI para a execução física dos projetos. Deste modo, poderão ainda ser afetos, ainda que parcialmente, os possíveis encargos a suportar com o processo de reabilitação das operações D e I pertencentes ao Plano de Realojamento Definitivo, conforme previsto no Plano de Atividades e Orçamento para 2019 (páginas 58 e 59 do referido documento).

Não obstante a proposta a apresentar pela Sociedade para nova prorrogação de prazo, não se estima a total utilização daquelas verbas até àquela data, pelo que, uma vez que a operação de amortização deste financiamento não estava prevista orçamentalmente, será, assim, necessário efetuar uma revisão ao orçamento que vise a aplicação dos saldos transitados de 2018 nesta despesa.

### 3. Situação Patrimonial

#### 3.1. Ativo não Corrente

Com um total de 5.464.524,92€, o Ativo não Corrente da Sociedade apresenta um decréscimo de aproximadamente 97.800€ face ao saldo registado no final do período homólogo de 2018, justificado, principalmente, pelas amortizações efetuadas durante estes trimestres.

O montante residual de 45,95€ contabilizado como “Outros Ativos Financeiros” reflete o valor do Fundo de Compensação do Trabalho a 31 de março de 2019 e corresponde a 0,925% da remuneração base do trabalhador contratado no ano de 2018, nomeadamente, um técnico administrativo para o Secretariado de apoio ao Conselho de Administração.

Rubrica	31.03.2018	31.03.2019
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>9.629,07</b>	<b>1.704,36</b>
Equipamento Básico	9.004,77	247,99
Equipamento Administrativo	624,30	1.026,25
Outros Ativos Fixos Tangíveis	-	430,12
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>5.552.663,50</b>	<b>5.462.774,61</b>
Fração A - Rua das Flores	641.941,84	630.252,53

*[Handwritten signature]*  
*[Blue checkmark]*  
*[Handwritten mark]*

### **3.2.2. Clientes, Contribuintes e Utentes**

Com um saldo final de 8.922,37€, a conta de Clientes traduz, principalmente, o valor a receber de arrendatários, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, com destaque para o que respeita à ocupação de uma fração sita na Rua do Mercadores<sup>10</sup>, no montante de 7.009,20€. De relevar que, neste caso, foi celebrado um acordo de pagamento das rendas em atraso à razão de uma renda por mês com início em março de 2019, conforme aprovado pelo Conselho de Administração a 19 de dezembro de 2018 (Ata n.º 1091).

### **3.2.3. Estado e Outros Entes Públicos**

Na rubrica referente aos montantes a receber do Estado e Outros Entes Públicos, cujo total atinge o valor de 54.618,81€, estão contabilizadas as retenções na fonte de IRC e os pagamentos por conta efetuados.

### **3.2.4. Acionistas**

No seguimento da Deliberação Unânime n.º 34 datada de 27 de março de 2019, o Município do Porto tem a pagar à Sociedade o montante de 109.618,21€ referente à reposição dos prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018.

<sup>10</sup> Contrato de arrendamento resultante do sorteio ao público realizado em 2017, no âmbito da execução do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

### **3.2.5. Outras Contas a Receber**

O total apurado na rubrica de Outras Contas a Receber, 198.618,21€, é composto, principalmente, pelo valor 164.541,54€ referente à quota-parte do IHRU na reposição de prejuízos operacionais apurados no exercício de 2018, bem como pelo montante de 21.181,35€<sup>11</sup> devido pelos fundos comunitários no âmbito da execução do projeto “2nd Chance” ao longo do ano de 2018.

### **3.2.6. Diferimentos**

Para o valor de 38.220,25€ refletido na conta de Diferimentos contribui o total de 15.312,85€ referentes a faturas contabilizadas com seguros no ano de 2018, não obstante o respetivo encargo ser referente ao ano de 2019 e ser reconhecido mensalmente. Naquele total estão ainda associados os pagamentos efetuados relativos a comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento em vigor, apesar de serem respeitantes à vigência dos mesmos neste ano.

### **3.2.7. Caixa e Depósitos Bancários**

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 4.909.897,64€, traduz as disponibilidades financeiras apresentadas na tabela seguinte, distribuídas de acordo com a sua natureza. Assim, conforme se pode verificar, a Sociedade apresenta verbas associadas

---

<sup>11</sup> Não obstante apenas estar contabilizado como dívida o valor referente à execução do projeto ao longo do ano de 2018, a Sociedade tem a receber o valor total de 31.674,54€, diferença a ser contabilizada como rendimento do período em que o recebimento ocorrer.



*M*  
*✓*  
*ll*

ao Desembolso do IHRU/BEI no total de 2.481.904,63€<sup>12</sup>, bem como fundos próprios<sup>13</sup> no valor global de 2.427.999,01€. Ora, tendo em consideração o facto de a Sociedade não ter obtido receitas suficientes para fazer face à totalidade das despesas suportadas entre o primeiro trimestre de 2018 e o de 2019, bem como de ter efetuado a amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP no final de 2018 (no total de 1,5M€), verifica-se uma diminuição do saldo desta rubrica face ao registado em igual período de 2018 no montante aproximado de 2,32M€.

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 até ao exercício de 2018, a Sociedade pretende transferir as mesmas para a Banca Comercial, com vista à obtenção de melhores condições associadas à rentabilização de disponibilidades, dada a integração, no presente ano, no Setor Local, intenção esta devidamente comunicada às entidades supervisoras.

Descrição	Banca Comercial/Caixa	IGCP	Total
<b>Reabilitação Urbana</b>	<b>28.143,84</b>	<b>2.467.966,39</b>	<b>2.496.110,23</b>
Fundos Próprios	14.205,60	-	<b>14.205,60</b>
Desembolso IHRU/BEI	13.938,24	2.467.966,39	<b>2.481.904,63</b>
<b>Gestão Corrente</b>	<b>6.204,60</b>	<b>2.407.582,51</b>	<b>2.413.787,41</b>
Fundos Próprios/Alheios	6.204,60	2.407.582,81	<b>2.413.787,41</b>
<b>Total</b>	<b>34.348,44</b>	<b>4.875.549,20</b>	<b>4.909.897,64</b>

(unidade: euros)

**Tabela 7: Disponibilidades Financeiras**

<sup>12</sup> Este montante não corresponde apenas aos valores considerados como não utilizados (cerca de 2.172.000€), conforme apresentado no ponto 2.2 Desembolso do IHRU/BEI), mas engloba, entre outras, o valor das retenções efetuadas a pagamentos, a recuperação do investimento já efetivada, bem como o pagamento de encargos financeiros líquidos (deduzidos de juros recebidos no âmbito das aplicações financeiras efetuadas).

<sup>13</sup> De realçar que, conforme apresentado na Figura 7: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos no ponto 1)d) Caixa e Depósitos do capítulo referente à Execução Orçamental, a Sociedade detém fundos de outras entidades no valor no valor de 39.813,10€, com principal destaque para as referentes às retenções efetuadas aos pagamentos, para reforço de cauções prestadas, no âmbito dos contratos de empreitada celebrados.



*[Handwritten signature]*  
u

### 3.3. Passivo

Face ao contabilizado no final do primeiro trimestre de 2018, o Passivo da Sociedade, no total de 11.293.812,53€, apresenta uma diminuição de cerca 1,63M€, explicada, principalmente, pela amortização do financiamento obtido junto do Millennium BCP destinado ao processo de reabilitação urbana efetuada no final de 2018, bem como pela anulação de provisões registadas em 2015 e 2016 no âmbito de um processo judicial de natureza laboral que se encontrava em curso, de acordo com o apresentado e explicado seguidamente:

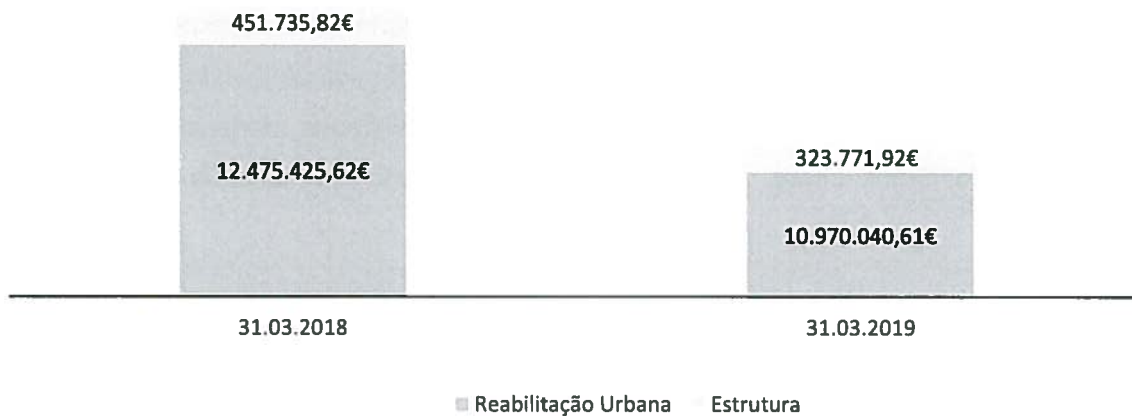
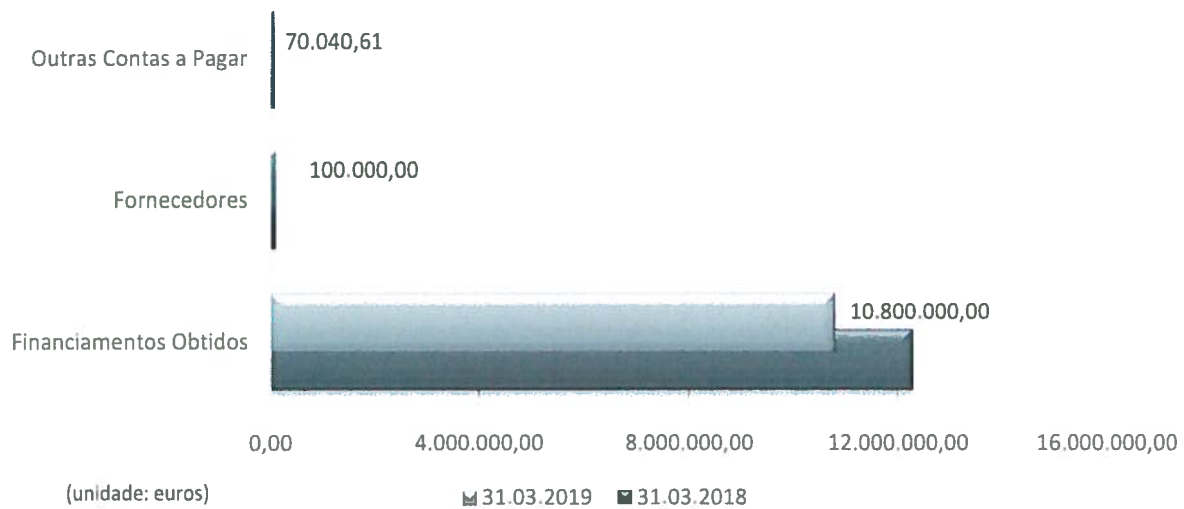


Gráfico 4: Evolução do Passivo da Sociedade

#### 3.3.1. Reabilitação Urbana

Responsável por 97,13% do Passivo apresentado no final do período em análise, e correspondente ao saldo de 10.970.040,61€, o processo de Reabilitação Urbana traduz o peso absoluto das rubricas apresentadas e analisadas seguidamente, verificando-se um decréscimo de aproximadamente 1,5M€ face ao contabilizado no final do período homólogo de 2018.

M ✓  
K



**Gráfico 5: Evolução do Passivo da Sociedade – Reabilitação Urbana**

### 3.3.1.1. Financiamentos Obtidos

O montante de 10,8M€ contabilizado na rubrica de Financiamentos Obtidos no âmbito da Reabilitação Urbana reflete a totalidade do 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, tendo em consideração que no ano de 2018 foi amortizado 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.

Uma vez que, de acordo com a comunicação do IHRU, a Sociedade terá que devolver os valores não utilizados a 30 de setembro de 2019 (data de conclusão física dos projetos fixada pelo BEI), a não prorrogação adicional do prazo, traduzir-se-á que, no final do presente ano, esta rubrica contabilize um decréscimo superior a 1,8M€<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Ao montante não utilizado na presente data (cerca de 2.172.000€), foi subtraído o valor de 355.000€ referente às despesas orçamentadas a suportar entre junho e setembro do ano de 2019 (valor correspondente a 4 duodécimos da despesa estimada com o Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, isto é, 4/12 \* 1.063.106€, conforme exposto na tabela constante na página 70 do Plano de Atividades e Orçamento 2019).

### 3.3.1.2. Fornecedores

A conta de Fornecedores relacionada com o processo de reabilitação apresentou, no final do primeiro trimestre de 2019, o valor de 100.000€, que traduz o montante referente à permuta celebrada com o antigo proprietário da parcela 6 do Quarteirão Carlos Alberto (contabilização esta que se prevê que esteja anulada no ano de 2019, tendo em consideração o processo de negociação iniciado com o mesmo).

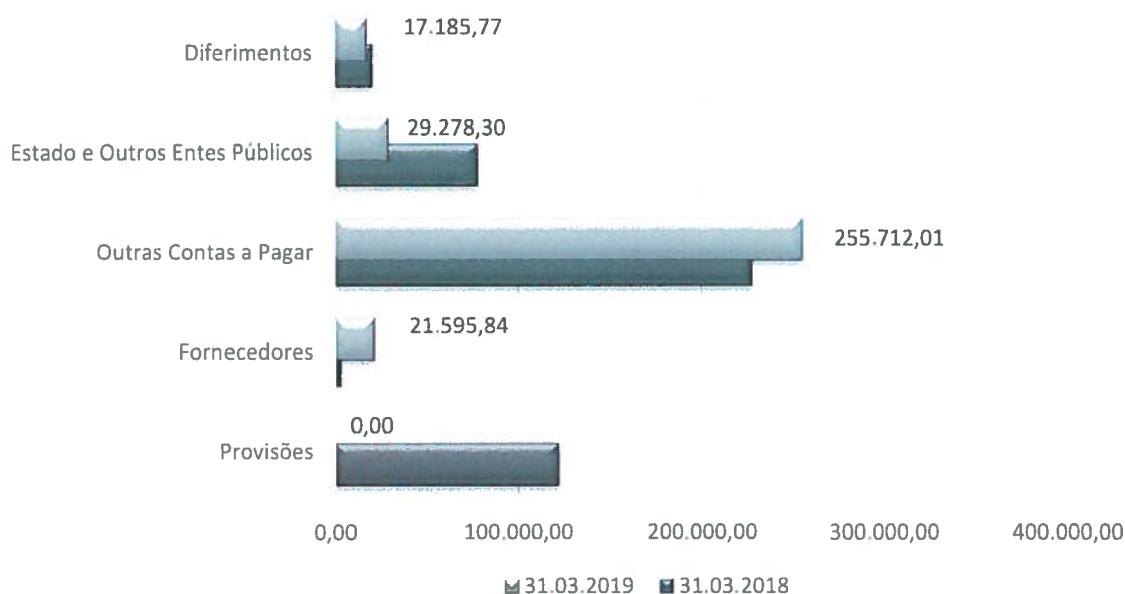
### 3.3.1.3. Outras Contas a Pagar

As dívidas aos diversos credores associados ao processo de Reabilitação Urbana contabilizaram o montante total de 70.040,61€, sendo correspondentes, maioritariamente, à execução de empreitadas associadas ao desenvolvimento do “Programa de Realojamento Definitivo” pertencente ao Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, dos quais 52.138,04€ correspondem 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.”*. Este montante 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 4: Evolução do Passivo da Sociedade, o total das obrigações da Porto Vivo, SRU inerentes ao funcionamento corrente atinge o valor de 323.771,92€, sendo composto pelas rubricas a seguir apresentadas.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten checkmark]*  
*[Handwritten mark]*



(unidade: euros)

**Gráfico 6: Evolução do Passivo da Sociedade – Estrutura**

Ora, face ao registado no final do período homólogo de 2018, verifica-se um decréscimo deste tipo de dívidas de cerca 128.000€, justificado, principalmente, pela anulação de provisões registadas em anos anteriores no âmbito de um processo judicial que se encontrava em curso e que transitou em julgado nesse ano de 2018:

➤ **Outras Contas a Pagar – 255.712,01€**

Para o valor contabilizado em Outras Contas a Pagar evidenciam-se as remunerações a liquidar aos colaboradores, no valor total de 168.716,89€, e referentes à previsão do mês de férias e do subsídio de férias a pagar neste ano, na medida em que estes direitos foram adquiridos no ano de 2018, refletindo este o aumento de salários de acordo com o previsto aquando da elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2019, conforme exposto na página 49 do respetivo documento. Importa ainda relevar que se encontra contabilizado o valor de 1/4 do subsídio de natal a pagar em novembro de 2019, bem como 1/4 do subsídio de férias e mês de férias a pagar no ano de 2020.

A este total acresce, igualmente, o valor de 63.781,88€ referente a juros obtidos em 2015 por força da constituição de depósitos a prazo no exercício de 2014 e início de 2015 (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, reembolso este que se efetuará no presente ano, tendo em consideração o aprovado pelo Conselho de Administração a 23 de abril de 2019 (Ata n.º 1.110).

➤ **Fornecedores – 21.595,84€**

Na rubrica de fornecedores associada à gestão corrente da Sociedade encontram-se registadas, principalmente, as contas a pagar no âmbito de rendas, serviços de consultoria de gestão e jurídicos, bem como serviços de segurança, limpeza e higiene, pagamentos estes efetuados ou a efetuar no prazo de vencimento das respetivas faturas.

➤ **Estado e Outros Entes Públicos – 29.278,30€**

O saldo registado nesta rubrica corresponde, principalmente, a retenções na fonte sobre rendimentos, a contribuições para a Segurança Social, ADSE e Caixa Geral de Aposentações (valores estes pagos no mês de janeiro de 2019), bem como a IVA a pagar.

➤ **Diferimentos – 17.185,77€**

Do total dos diferimentos registados, realça-se o montante de 15.898,10€ correspondente a recebimentos de rendas referentes ao mês de abril de 2019, no âmbito dos diversos contratos de arrendamento em vigor, tendo em consideração o pagamento antecipado das mesmas.

## 4. Apuramento de Resultados

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

Contabilizando o valor negativo de 73.278,41€, o Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos apurado no final do primeiro trimestre de 2019 regista um decréscimo de cerca 238.800€ face ao apresentado no período homólogo de 2018, por força, principalmente, da anulação de provisões nesse trimestre, no âmbito dos processos judiciais de natureza laboral em curso. Para o seu apuramento, contribuem as rubricas apresentadas nos pontos seguintes.

#### 4.1.1. Impostos, Contribuições e Taxas

Na rubrica de Impostos, Contribuições e Taxas, no valor global de 132.648,81€, estão contabilizados os rendimentos obtidos com a emissão de certidões e processos de vistorias, bem como, e mais expressivamente, com a emissão de processos de licenciamento, cujo total atingiu o montante de 131.516,71€, correspondentes à emissão de quarenta e um processos, de acordo com o resumido na seguinte tabela.

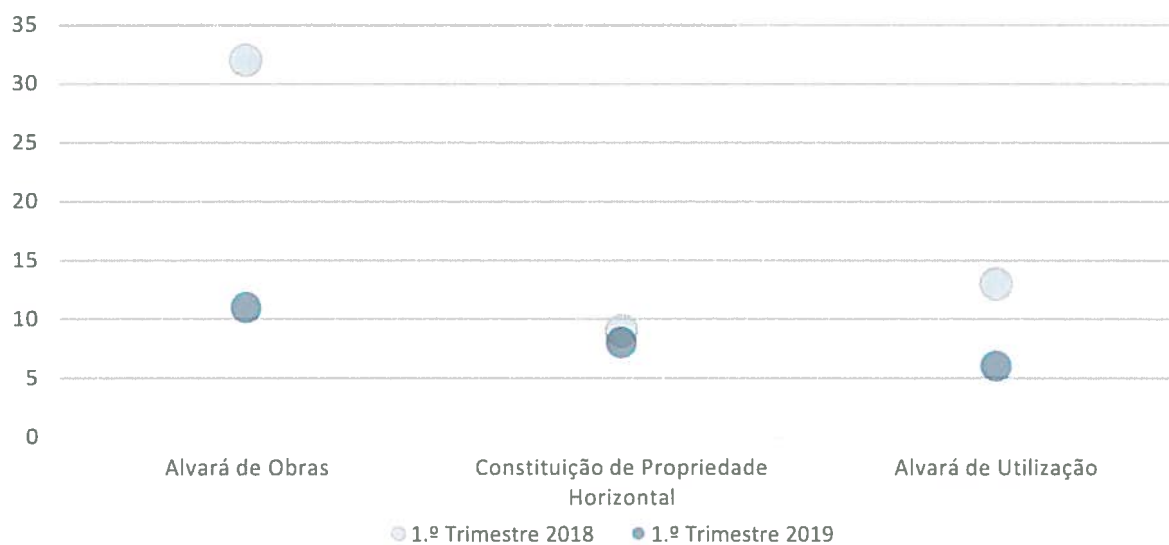
Descrição	N.º	Valor	Área de Intervenção
Alvará de Obras	11	126.959,97€	Pelames, Pensão Monumental, Martins Alho, Ponte Nova, Viela dos Congregados, Imperial, São João, Feitoria Inglesa
Prorrogação Prazo – Obras	8	1.168,80€	Ferreira Borges, Cardosas, Ponte Nova, Sousa Viterbo, Viela dos Congregados, São Domingos, Bainharia, Feitoria Inglesa
Outro Averbamento ao Processo	6	245,29€	Ponte Nova, Cais das Pedras, Viela dos Congregados, São Domingos
Constituição de Propriedade Horizontal	8	980,50€	Pelames, Pensão Monumental, Cardosas, Martins Alho, Sementeira, Souto, Bainharia
Fichas Técnicas	2	638,25€	Ponte Nova, Viela do Anjo
Alvará de Utilização	6	1.253,90€	Ferreira Borges, Pensão Monumental, Martins Alho, Cais das Pedras, Imperial, São Domingos
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>131.516,71€</b>	

Tabela 8: Processos de Licenciamento



*M*  
*✓*  
*u*

Tendo em consideração a avocação de competências pelo Município do Porto (conforme aprovação em reunião do Executivo Municipal de 6 de março de 2018 e deliberação da Assembleia Municipal a 25 de junho de 2018), verifica-se um decréscimo do número de processos de licenciamento emitidos/cobrados face ao período homólogo de 2018, com principal destaque para os referentes aos alvarás de obras, não obstante o nível da receita cobrada registar um acréscimo (dado o total de 49.332,06€ registado nesse trimestre).



**Gráfico 7: Processos de Licenciamento: 1.º Trimestre de 2018 e 2019**

#### 4.1.2. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Para o total dos subsídios registados no primeiro trimestre de 2019, há a referir o valor de 1.998,15€ associado à comparticipação do IEF – Instituto de Emprego e Formação Profissional, no âmbito dos estágios profissionais iniciados em dezembro de 2018.

NA  
✓  
le

#### 4.1.3. Variação nos Inventários da Produção

A rubrica de Variação nos Inventários da Produção, que contabilizou o saldo de 1.708,76€, reflete os montantes suportados no presente trimestre com a reabilitação de diversas parcelas, com principal destaque para a execução da empreitada da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, de acordo com o apresentado na seguinte tabela.

Descrição	Carlos Alberto	Morro da Sé	Valor Total
Subcontratos	-	3.073,69	<b>3.073,69</b>
Rendas e Alugueres	-	1.179,53	<b>1.179,53</b>
Rendas Recebidas	-659,80	-1.985,94	<b>-2.645,74</b>
Trabalhos Especializados	-	30,38	<b>30,38</b>
Outros	-	70,90	<b>70,90</b>
<b>Total</b>	<b>-659,80</b>	<b>2.368,56</b>	<b>1.708,76</b>

(unidade: euros)

Tabela 9: Variação nos Inventários da Produção por Área de Intervenção

#### 4.1.4. Outros Rendimentos

Com um saldo de 81.092,56€, a rubrica de Outros Rendimentos traduz, principalmente, o montante de 59.324,97€ referente às rendas obtidas com os diversos contratos de arrendamento celebrados, bem como o valor de 15.175,29€ contabilizado como correções relativas a anos anteriores, com destaque para os reembolsos efetuados pela Autoridade Tributária e Aduaneira no âmbito de IMI cobrado em anos anteriores.

*Handwritten signature and checkmark*

#### 4.1.5. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do “Resultado antes de Depreciações, Gastos de Financiamento e Impostos” de 60.462,33€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

DESCRIÇÃO	2018				2019				Variação dos Gastos de Estrutura 2018 / 2019 (%)
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Gastos de Estrutura	
<b>Subcontratos</b>	<b>4.704,75</b>	<b>7%</b>	<b>4.704,75</b>	-	<b>3.073,69</b>	<b>5%</b>	<b>3.073,69</b>	-	-
<b>Serviços Especializados</b>	<b>17.386,60</b>	<b>27%</b>	<b>1.918,33</b>	<b>15.468,27</b>	<b>19.540,04</b>	<b>32%</b>	<b>30,38</b>	<b>19.509,66</b>	<b>26%</b>
Trabalhos Especializados	5.232,48	8%	1.918,33	3.314,15	11.540,34	19%	30,38	11.509,96	247%
Vigilância e Segurança	6.632,18	10%		6.632,18	6.467,22	11%		6.467,22	-2%
Honorários	3.260,62	5%		3.260,62	-	0%		-	-100%
Conservação e Reparação	274,48	0%		274,48	599,09	1%		599,09	118%
Outros Serviços Especializados	1.986,84	3%		1.986,84	933,39	0%		933,39	-53%
<b>Materias de Consumo</b>	<b>1.691,42</b>	<b>3%</b>	-	<b>1.691,42</b>	<b>1.107,87</b>	<b>2%</b>	-	<b>1.107,87</b>	<b>-35%</b>
Peças, Ferr. e Utensílios Desgaste Rápido	5,41	0%		5,41	54,58	0%		54,58	909%
Livros e Documentação Técnica	155,32	0%		155,32	-	0%		-	-100%
Material de Escritório	570,44	1%		570,44	787,50	1%		787,50	38%
Outros	960,25	1%		960,25	265,79	0%		265,79	-72%
<b>Energia e Fluidos</b>	<b>3.822,83</b>	<b>6%</b>	-	<b>3.822,83</b>	<b>4.980,26</b>	<b>8%</b>	-	<b>4.980,26</b>	<b>30%</b>
Electricidade	3.238,48	5%		3.238,48	4.463,81	7%		4.463,81	38%
Combustíveis e Lubrificantes	334,65	1%		334,65	311,74	1%		311,74	-7%
Água	249,70	0%		249,70	204,71	0%		204,71	-18%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	<b>1.465,15</b>	<b>2%</b>	-	<b>1.465,15</b>	<b>1.405,90</b>	<b>2%</b>	-	<b>1.405,90</b>	<b>-4%</b>
Deslocações e Estadas	55,50	0%		55,50	-	0%		-	-100%
Outros	1.409,65	2%		1.409,65	1.405,90	2%		1.405,90	0%
<b>Serviços Diversos</b>	<b>36.345,04</b>	<b>56%</b>	<b>1.717,11</b>	<b>34.627,93</b>	<b>30.354,57</b>	<b>50%</b>	<b>1.250,43</b>	<b>29.104,14</b>	<b>-16%</b>
Rendas e Aluguers	23.084,98	35%	1.717,11	21.367,87	18.508,66	31%	1.179,53	17.329,13	-19%
Comunicação	1.341,61	2%		1.341,61	1.207,70	2%		1.207,70	-10%
Seguros	3.838,17	6%		3.838,17	2.868,39	5%		2.868,39	-25%
Contencioso e Notariado	612,00	1%		612,00	517,50	1%		517,50	-15%
Limpeza Higiene e Conforto	5.781,23	9%		5.781,23	6.560,31	11%		6.560,31	13%
Outros Serviços	1.687,05	3%		1.687,05	692,01	1%	70,90	621,11	-83%
<b>TOTAL</b>	<b>65.415,79</b>	<b>100%</b>	<b>8.340,19</b>	<b>57.075,60</b>	<b>60.462,33</b>	<b>100%</b>	<b>4.354,50</b>	<b>58.107,83</b>	<b>-2%</b>

(unidade: euros)

Tabela 10: Fornecimentos e Serviços Externos

De acordo com a mesma, verifica-se uma diminuição de aproximadamente 5.000€ face ao contabilizado no primeiro trimestre de 2018, justificado, principalmente, pela diminuição dos encargos contabilizados como “Honorários”, tendo em consideração que nesse período a Sociedade tinha em vigor contratos de prestações de serviços celebrados com trabalhadores independentes no âmbito de assessoria na área operacional, financeira e secretariado.

*Handwritten signature and checkmark*

#### 4.1.6. Gastos com o Pessoal

No final do primeiro trimestre de 2019 a Porto Vivo, SRU tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 25 trabalhadores, afetos, principalmente, a três direções, a Direção Administrativa e Financeira, a Direção Jurídica e a Direção de Planeamento e Gestão Operacional. Não obstante não se verificar um aumento do número de trabalhadores, assiste-se a um incremento dos gastos suportados, em cerca de 9.600€, de acordo com o apresentado na tabela seguinte, decorrente da contabilização dos duodécimos do subsídio de natal a pagar em novembro.

Rubrica	31.03.2018	31.03.2019	Varição
Remunerações	170.757,78	179.570,50	8.812,72
Encargos Sobre Remunerações e Indemnizações	38.982,13	39.468,28	486,15
Seguros de Acidentes de Trabalho	1.613,16	1.636,34	23,18
Outros	256,49	531,51	275,02
<b>Total</b>	<b>211.609,56</b>	<b>221.206,63</b>	<b>9.597,07</b>

(unidade: euros)

**Tabela 11: Composição da Rubrica de Gastos com Pessoal**

Ainda, tendo em consideração o processo de municipalização da Sociedade, foram designados novos membros dos órgãos sociais, entre os quais, o Conselho de Administração, composto por três Administradores, designadamente, o Presidente e dois vogais, sendo apenas um destes executivo e remunerado.

Releva-se, adicionalmente, que apesar de o artigo 18.º da Lei 114/2017 de 29/12 (LOE2018) estipular a possibilidade de se verificarem “valorizações remuneratórias”, foi entendimento do Conselho de Administração no ano de 2018 que tal implementação deveria ser precedida da criação de um Sistema de Gestão de Carreiras, Recompensas e Retribuições. No entanto, dado o enquadramento no final do ano da Sociedade, na sequência da aquisição das ações ao IHRU por parte do Município do Porto e a alteração orgânica que se esperava ocorrer a curto prazo, foi decisão desse Conselho de Administração não deliberar sobre este assunto, deixando, assim, a mesma para o atual Conselho.

#### **4.1.7. Outros Gastos**

Com um peso absoluto de 9.057,73€, a rubrica de Outros Gastos e Perdas, traduz, especialmente, o montante de 7.912,46€ correspondente a encargos suportados com os imóveis registados como propriedades de investimento, e melhor identificados no ponto 3.1 Ativo não Corrente, nomeadamente, eletricidade, consumos de água, seguros, condomínio, serviços de limpeza e encargos com conservação e reparação.

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

Para o apuramento do Resultado Operacional, cujo valor é negativo em 95.461,94€, foi considerado o montante de 22.183,53€ 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, verificando-se um ligeiro decréscimo face ao contabilizado no primeiro trimestre de 2019, dada a amortização total dos ativos fixos tangíveis.

#### **4.3. Resultado antes de Impostos**

Apresentando um valor negativo de 115.895,10€, o Resultado antes de Impostos traduz o peso negativo da rubrica referente aos encargos financeiros, no valor de 20.433,16€. Para este total contribuem os juros suportados com o financiamento obtido junto do BEI e destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé (11.658,16€), bem como as comissões bancárias devidas no âmbito dos contratos de financiamento bancário atualmente em vigor (8.774,96€).

M  
✓  
u

Ora, não obstante a sua não utilização, a Sociedade possui duas contas passíveis de recurso a financiamento junto do Millennium BCP, nomeadamente, uma no valor de 2,4M€ e destinada à gestão corrente (sob a forma de Saldo a Descoberto) e outra no montante de 1,5M€ a aplicar no processo de reabilitação urbana (sob a forma de Conta Corrente Cauçionada).

Tendo em consideração a amortização total do financiamento obtido junto daquela entidade no final de 2018, verifica-se, assim, uma diminuição significativa dos encargos suportados face ao mesmo período de 2018.

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

O Resultado Líquido apurado no final do primeiro trimestre de 2019 reflete um prejuízo de 115.895,10€, traduzindo assim, uma diminuição do resultado face ao período homólogo de 2018 de cerca 219.000€. Tal variação é justificada, principalmente, pelo facto de nesse período a Sociedade ter anulado provisões no âmbito de processos judiciais de natureza laboral, no seguimento do trânsito em julgado dos mesmos favorável, no total de 322.872€.



Mr ✓  
u

11  
✓  
l

# DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

HA  
~  
u

M  
✓  
u

Tabela 12: Balanço

(unidade: euros)

<b>Balanço Individual em 31 de março 2019</b>		
<b>Rubricas</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	1.704,36	9.629,07
Propriedades de investimento	5.462.774,61	5.552.663,50
Outros Ativos financeiros	45,95	0,00
	<b>5.464.524,92</b>	<b>5.562.292,57</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	4.285.915,99	4.114.384,82
Clientes, contribuintes e utentes	8.922,37	14.299,82
Estado e outros entes públicos	54.618,81	79.398,03
Accionistas/sócios/associados	109.694,36	0,00
Outras contas a receber	198.618,21	34.732,87
Diferimentos	38.220,25	45.412,18
Caixa e depósitos bancários	4.909.897,64	7.233.163,08
	<b>9.605.887,63</b>	<b>11.521.390,80</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>15.070.412,55</b>	<b>17.083.683,37</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	6.000.000,00	6.000.000,00
Reservas	29.642,94	0,00
Resultados transitados	-2.137.147,82	-1.946.440,94
Resultado líquido do período	-115.895,10	102.962,87
<b>Total do património líquido</b>	<b>3.776.600,02</b>	<b>4.156.521,93</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	0,00	122.085,00
Financiamentos obtidos	10.800.000,00	10.800.000,00
	<b>10.800.000,00</b>	<b>10.922.085,00</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	121.595,84	103.267,93
Estado e outros entes públicos	29.278,30	78.109,95
Financiamentos obtidos	0,00	1.500.000,00
Outras contas a pagar	325.752,62	303.314,41
Diferimentos	17.185,77	20.384,15
	<b>493.812,53</b>	<b>2.005.076,44</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>11.293.812,53</b>	<b>12.927.161,44</b>
<b>Total do capital próprio e do passivo</b>	<b>15.070.412,55</b>	<b>17.083.683,37</b>

*M*  
*U*

Tabela 13: Demonstração de Resultados por Naturezas

(unidade: euros)

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b>		
<b>Período findo em 31 de março de 2019</b>		
<b>Rendimentos e Gastos</b>	<b>Períodos</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impostos, contribuições e taxas	132.648,81	53.748,59
Transferências e subsídios correntes obtidos	1.998,15	0,00
Variação nos inventários da produção	1.708,76	5.078,93
Fornecimentos e serviços externos	-60.462,33	-65.415,79
Gastos com o pessoal	-221.206,63	-211.609,56
Provisões (aumentos/reduções)	0,00	322.872,00
Outros rendimentos	81.092,56	63.561,29
Outros gastos	-9.057,73	-2.762,30
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>-73.278,41</b>	<b>165.473,16</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-22.183,53	-23.847,45
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>-95.461,94</b>	<b>141.625,71</b>
Juros e gastos similares suportados	-20.433,16	-38.662,84
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>-115.895,10</b>	<b>102.962,87</b>
Imposto sobre o rendimento do período	0,00	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>-115.895,10</b>	<b>102.962,87</b>

11  
—  
ll

**EXECUÇÃO DO ORÇAMENTO DO 1.º  
TRIMESTRE DE 2019**



M  
✓  
H

## || 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 trimestre de 2019 e o estimado em sede de elaboração do “Plano de Atividades e Orçamento 2019”, aprovado pelo Conselho de Administração a 25 de julho de 2018, 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 2019 estimava-se que, no final do trimestre em análise, a Sociedade registasse um resultado líquido negativo de aproximadamente 390.800€, de acordo com o exposto na tabela seguinte, evidenciando-se, assim, um aumento do apurado em cerca de 274.900€ face ao orçamentado. Tal diferença é justificada quer pela diminuição dos gastos, com destaque para os referentes ao pessoal, quer pelo aumento dos rendimentos inerentes aos processos de licenciamento.

Não obstante, importa referir algumas operações adicionais que se verificaram neste período, e que não estavam previstas, ou que, apesar de estimadas, não se realizaram, tendo em consideração o impacto ao nível económico e financeiro, nomeadamente:

- A não contratação a termo de cinco técnicos, com valências em Direito, Economia, Sistemas de Informação, Informática e Engenharia Civil (conforme exposto nas páginas 48 e 49 do Plano de Atividades e Orçamento para 2019), contribuindo, assim, para a diminuição dos gastos com pessoal face ao orçamentado;
- A nomeação do novo Conselho de Administração apenas em março de 2019, com igual impacto positivo naquela rubrica;
- O não aumento de salários do atual quadro de pessoal, quer ao nível de alterações de posicionamento remuneratório, progressões e mudanças de nível de escalão, bem como de promoções, nomeações ou graduações, no valor médio de 12,93% (ainda que

MA ✓  
U

de modo gradual), conforme exposto na página 49 do Plano de Atividades e Orçamento para 2019, com redução da rubrica de gastos com pessoal face ao previsto;

Rubrica	2018	2019				Variação 2019/2018	
	Executado Março (A)	Previsto Março (B)	Executado Março (C)	(C-B)	%	(C-A)	%
<b>Gastos Estrutura</b>							
Fornecimentos Externos - Funcionamento Corrente	46.342	99.613	40.916	-58.697	-59%	-5.426	-12%
Fornecimentos Externos - Entidades Externas (Avanços)	7.528	37.283	10.597	-26.686	-72%	3.069	41%
Fornecimentos Externos - Comunicação e Publicidade	-	7.120	-	-7.120	-100%	-	-
Remunerações e Encargos Sociais	211.610	296.562	221.834	-74.727	-25%	10.224	5%
Impostos (I. Selo, IMI, Imposto do Período)	2.598	96	162	66	69%	-2.436	-94%
Outros Gastos	164	1.632	8.895	7.263	445%	8.731	5324%
Depreciação e Amortização	23.847	29.393	22.184	-7.209	-25%	-1.663	-7%
Outro Alíq. Não Corrente	1.868	9.161	207	-8.954	-98%	-1.061	-85%
Frações (Rua das Flores, C. Guarda, Miragaia, PRD - Momo S4)	21.960	20.232	21.977	1.745	9%	17	0%
Gastos Financeiros - Funcionamento Corrente	5.403	5.598	5.400	-198	-4%	-3	0%
<b>Total dos Gastos Estrutura</b>	<b>297.493</b>	<b>477.296</b>	<b>309.988</b>	<b>-167.307</b>	<b>-35%</b>	<b>12.496</b>	<b>4%</b>
<b>Rendimentos</b>							
Licenciamentos	49.332	20.250	131.517	111.267	549%	82.185	167%
Subsídios à Exploração	-	-	1.998	1.998	-	1.998	-
Outros Rendimentos e Ganhos	5.002	4.200	17.058	12.858	306%	12.056	241%
<b>Total dos Rendimentos</b>	<b>54.334</b>	<b>24.450</b>	<b>150.573</b>	<b>126.123</b>	<b>516%</b>	<b>96.239</b>	<b>177%</b>
<b>Investimento</b>							
<b>Investimento em Imobilizado</b>	<b>1.985</b>	<b>-</b>	<b>1.054</b>	<b>1.054</b>	<b>-</b>	<b>-931</b>	<b>-47%</b>
<b>Reabilitação</b>							
<b>Gastos</b>							
Fornecimentos Externos - Reabilitação	5.968	352.498	3.247	-349.251	-99%	-2.722	-46%
Gastos Financeiros	33.260	19.952	15.033	-4.919	-25%	-18.227	-55%
<b>Rendimentos</b>							
Vendas	-	23.677	-	-23.677	-	-	-
Rendas Realojamentos Temporários (rendimentos - gastos)	935	-	891	891	-	-44	-5%
Rendas Realojamentos Definitivos	32.893	36.697	35.314	-1.383	-4%	2.421	7%
Renda Prédio Rua das Flores	11.941	12.245	12.078	-167	-1%	138	1%
Rendas (Q. Corpo Guarda + R. Miragaia + R. Comércio Porto)	11.631	9.390	11.809	2.419	26%	177	2%
<b>Total de Reabilitação</b>	<b>-18.171</b>	<b>290.441</b>	<b>-41.811</b>	<b>-332.252</b>	<b>-114%</b>	<b>-23.640</b>	<b>130%</b>
<b>Variação da Produção</b>	<b>5.079</b>	<b>352.498</b>	<b>1.709</b>	<b>-350.789</b>	<b>-100%</b>	<b>-3.370</b>	<b>-66%</b>
<b>Imparidades e Provisões (Reconhecimento/Reversão)</b>	<b>322.872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>322.872</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>102.963</b>	<b>-390.789</b>	<b>-115.895</b>	<b>274.894</b>	<b>-70%</b>	<b>-218.859</b>	<b>-213%</b>

Tabela 14: Comparação entre Resultado Líquido Orçamentado e o Apurado

- A não alienação de uma fração pertencente ao prédio sito na Rua de Miragaia, com diminuição da receita em cerca de 91.300€ e do resultado a obter em 23.700€, conforme exposto nas páginas 62 e 63 do Plano de Atividades e Orçamento;
- O adiamento do início dos processos de reabilitação referentes às parcelas 6 e 14 do

*Handwritten signature*  
✓  
*Handwritten mark*

Quarteirão Carlos Alberto e das operações D e I pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, com impacto no nível do investimento realizado.

### 3. Execução Orçamental

#### a. Despesas

Com despesas pagas que totalizam 366.236,92€, dos quais cerca de 179.900€ correspondem a encargos com pessoal e aproximadamente 49.000€ a despesas com aquisições de bens e serviços, no final do primeiro trimestre de 2019 assiste-se a uma execução de apenas 6,73% dos valores estimados no “Plano de Atividades e Orçamento para 2019”, tendo em consideração, principalmente, o baixo nível da execução do investimento estimado, bem como a não concretização do pagamento de indemnizações no âmbito dos processos judiciais que se encontravam em curso no final do ano de 2018, de acordo com o apresentado e resumido seguidamente:

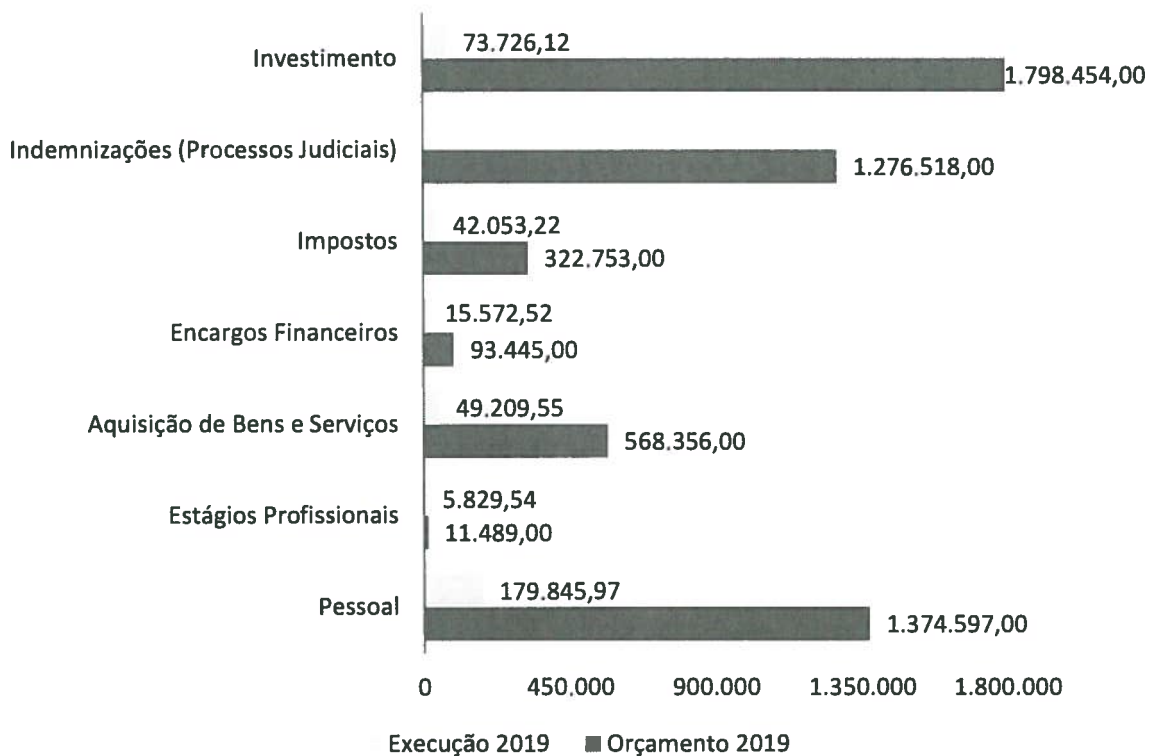


Gráfico 8: Comparação entre a Despesa Orçamentada e a Despesa Paga

M ✓  
u

## || i) Investimento e Impostos

Ora, do total de cerca 1,8M€ orçamentados como despesas de investimento<sup>15</sup> (dos quais 200.000€ correspondiam a despesas com aquisição de software informático, não realizadas), a Sociedade não suportou nenhuma das mesmas, porquanto, a) não iniciou os projetos de reabilitação das operações D e I pertencentes ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé (1.063.106€); b) não realizou a permuta com o Município do Porto no sentido de adquirir duas parcelas que fariam parte do empreendimento "Residência de Estudantes" no Morro da Sé (159.954€); c) não iniciou, fisicamente, o processo de reabilitação das parcelas 6 e 14 pertencentes ao Quarteirão Carlos Alberto (275.394€); e e) não efetuou quaisquer expropriações litigiosas adicionais (100.000€).

O total apresentado como despesas executadas, 73.726,12€, corresponde, principalmente, à execução da Operação C pertencente ao Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, operação esta que na data de aprovação do Plano de Atividades e Orçamento para 2019 se esperava terminar em 2018 (conforme descrito na respetiva página 65 do mesmo, associado ao total de rendas esperado), conclusão esta que não se verificou, onerando o orçamento deste ano.

De notar que a não realização das empreitadas nos montantes previstos, traduzir-se-á na diminuição dos encargos a suportar com impostos, na medida em que a Sociedade está sujeita à inversão do sujeito passivo, tendo assim que entregar o IVA ao Estado do valor suportado e não pagar o mesmo ao fornecedor.

## || ii) Indemnizações

De acordo com o exposto nas páginas 55 e 56 do Plano de Atividades e Orçamento para 2019, estimava esta Sociedade suportar o encargo de 1.276.518€ associado a processos judiciais que estão em curso com a entidade "Vila Galé – Sociedade de Empreendimentos Turísticos, Lda." (no âmbito do processo de cobrança de taxas de licenciamento), com o antigo

<sup>15</sup> Verificar páginas 58 e 59 do Plano de Atividades e Orçamento para 2019.

M ✓  
l

proprietário da parcela 36 do Quarteirão das Cardosas (referente a processos indemnizatórios), bem como com os antigos proprietários e arrendatários das parcelas 1 e 2 do Quarteirão D. João I e com a entidade "I.H.V.A. – Indústria Hoteleira Vinga & Amigável" (associados a processos expropriativos litigiosos). Não obstante estes processos não terem impacto no primeiro trimestre de 2019, a Sociedade efetuou o pagamento, no mês de abril, do valor de 983.594,07€ associado a indemnizações no âmbito dos processos no Quarteirão D. João I, pelo que a execução desta rubrica alcançará o grau de 77%.

De notar que, conforme alteração ao contrato de reabilitação urbana proposta pela Sociedade aos Parceiros Privados do Quarteirão D. João I, no âmbito do processo de cessão de posição contratual, espera-se que estas despesas sejam reembolsadas à Porto Vivo, SRU no imediato, e não após a venda das frações resultantes do processo de reabilitação, de acordo com o atualmente em vigor, proposta esta que ainda se encontra em fase de análise.

### || iii) Pessoal

Com uma execução de apenas 13% do valor previsto em sede de elaboração do Plano de Atividades e Orçamento para 2019, cujo valor atingia o montante de 1.374.597€, as despesas com pessoal suportadas no trimestre em análise (179.845,97) não refletiram, principalmente, a contratação de cinco técnicos para reforço do quadro de pessoal, bem como não traduzem os aumentos salariais previstos a praticar no presente ano de acordo com o verificado para a função pública.

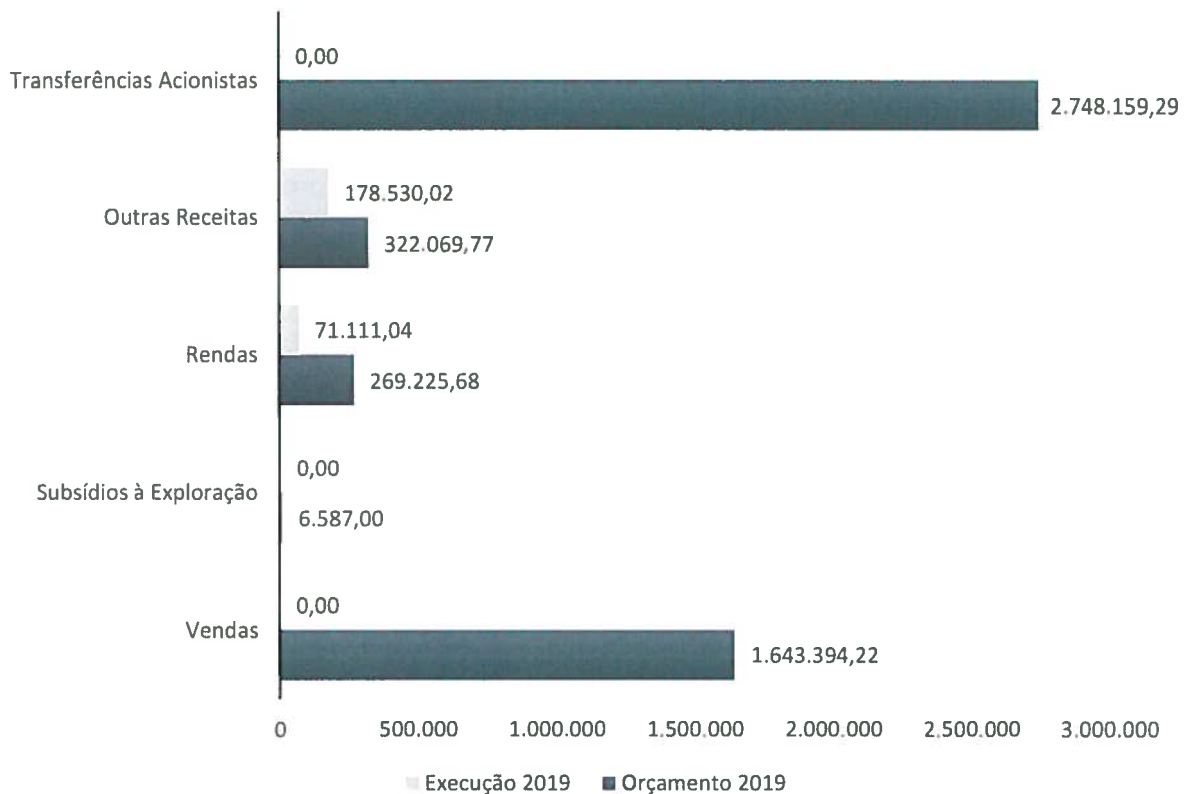
### || b) Receitas

Relativamente ao nível de receitas cobradas, no valor total de 249.641,06€, verifica-se, no final do período em análise, uma execução de cerca 5% do total previsto em "Plano de Atividades e Orçamento 2019", por força, principalmente, do não recebimento das contrapartidas financeiras do IHRU e do Município do Porto no âmbito do Acordo celebrado, bem como da não alienação de frações reabilitadas, de acordo com o exposto a seguir. De



*Handwritten signature and checkmark*

realçar, no entanto, que, conforme se pode verificar no respetivo gráfico, assiste-se a uma execução superior face ao esperado na rubrica associada a “Outras Receitas”, tendo em consideração o acréscimo, face ao previsto, dos rendimentos obtidos com a emissão de processos de licenciamento.



**Gráfico 9: Comparação entre a Receita Orçamentada e a Receita Obtida**

### **i) Transferências dos Acionistas**

Apesar de o Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, ter consagrado uma alteração ao artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, clarificando que não são aplicáveis a sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, como é o caso da Porto Vivo, SRU, que passem a integrar o setor empresarial local, os requisitos constantes dos artigos 20.º e 32.º do Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, aprovado pela Lei n.º 50/2012, de 31 agosto, requisitos estes que justificaram a recusa do visto por parte do Tribunal de Contas relativamente à transmissão de ações do IHRU para

*M*  
*✓*  
*h*

o Município do Porto a 2 de fevereiro de 2016, entendeu esta entidade, no ano de 2018, não reconhecer o mérito deste novo enquadramento jurídico, por alegadamente considerar verificada a exceção de caso julgado. Desta forma, e não obstante o processo de municipalização da Sociedade estar concluído, até à presente data ainda não foram reunidas as condições para que a Sociedade pudesse receber a comparticipação financeira orçamentada de 2M€ estipulada no Acordo celebrado entre o Município do Porto e o IHRU.

Por outro lado, importa referir que foi orçamentado um valor de reposição de prejuízos operacionais referente ao ano de 2018 no total de 748.159,29€, no entanto, o valor efetivamente apurado nesse ano foi de 274.235,90€, pelo que se verificará um decréscimo de cerca 474.000€ nas receitas a obter face ao orçamentado, pelo que as necessidades de utilização de saldos transitados de 2018 (no valor de 4.986.680,04€) identificadas na página 8 do Plano de Atividades e Orçamento (456.176€) passam a atingir o valor aproximado de 930.000€ (mediante o pressuposto que todas as outras despesas se realizarem e que se obterão as receitas orçamentadas).

Este valor pode, no entanto, situar-se nos 800.000€, tendo em consideração que a Sociedade não efetuará o pagamento de 132.267€ orçamentado e referente a despesas com processos judiciais em curso, na medida em que a sentença entretanto transitada em julgado foi totalmente favorável.

## || ii) Vendas

Do total de receitas previstas com a realização da venda de frações reabilitadas, 1.451.703,04€<sup>16</sup>, a Sociedade ainda não concretizou nenhuma, não tendo, de facto, iniciado qualquer procedimento de venda ao público das mesmas. Não obstante, e no que respeita às oito frações que se encontram em processo de arrendamento, e pertencentes ao empreendimento sito no Quarteirão Corpo da Guarda e aos prédios sitos na Rua do Comércio

---

<sup>16</sup> Ao total apresentado como receita a obter da venda de frações há a deduzir o valor de 191.691,18€ referente ao montante orçamentado a receber da proprietária da parcela 26 e 27 do Quarteirão dos Pelames, no âmbito do processo judicial a decorrer.

M  
✓  
k

do Porto e Rua de Miragaia, foi decisão do Conselho de Administração não renovar os referidos contratos.

### || c) Resultado Orçamental

De acordo com o apresentado anteriormente, a Porto Vivo, SRU apresenta, no final do primeiro trimestre de 2019, um défice orçamental no valor de 116.595,86€, na medida em que as receitas cobradas (249.641,06€) foram inferiores à totalidade das despesas pagas (366.236,92€), montante este que teve que ser suportado através da utilização (a curto prazo) das disponibilidades financeiras registadas no final do ano de 2018.



**Gráfico 10: Receitas, Despesas e Défice Orçamental**

De relevar que esta situação agravou-se ao longo do mês de abril, tendo em consideração o pagamento de cerca 983.600€ referente a indemnizações no âmbito dos processos expropriativos judiciais do Quarteirão D. João I. Tal despesa foi assumida mediante o pressuposto que as receitas orçamentadas irão se realizar, colmatando, assim, tal utilização de saldos transitados. Não obstante, dado o défice de tesouraria já evidenciado anteriormente (mediante a hipótese de as despesas orçamentadas se verificarem), existe, assim, a necessidade de efetuar uma revisão orçamental, de modo a incluir a aplicação de saldos de 2018 no orçamento. Esta revisão será efetuada previsivelmente no segundo trimestre de 2019.



## || d) Caixa e Depósitos Bancários

Para o total de 4.909.897,64€ contabilizado na rubrica de Caixa e Depósitos da Sociedade a 31 de março de 2019, contribuem as componentes apresentadas na figura seguinte.

<b>Caixa e Depósitos</b>		
<b>4.909.897,64€</b>		
<b>Saldo Orçamental 2018</b>	<b>Fundos Alheios 2019</b>	<b>Saldo Transitado 2018</b>
<b>-116.595,86€</b>	<b>39.813,46 €</b>	<b>4.986.680,04€</b>
<b>Despesas Pagas</b>	<b>Pagamentos</b>	<b>Desembolso IHRU/BEI</b>
366.236,92€	20.594,20€	2.521.137,47€
<b>Receitas Obtidas</b>	<b>Recebimentos</b>	<b>Fundos Próprios</b>
249.641,06€	60.407,66€	2.465.542,57€

**Figura 7: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos<sup>17</sup>**

Importa relevar que o total de 2.521.137,47€ transitados para 2019 e referentes a verbas inerentes ao Desembolso IHRU/BEI são destinados ao pagamento de encargos com o processo de reabilitação urbana do Morro da Sé, pelo que a afetação deste montante, ao nível da revisão orçamental a efetuar, terá que envolver apenas as rubricas de investimento.

<sup>17</sup> O valor positivo associado a fundos alheios representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (ex: retenções efetuadas em pagamento para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU que estão em posse de outras entidades.

Deste modo, a Sociedade pode apenas contar com o valor de 2.465.542,57€ para imputar à gestão corrente, o que, mediante a possibilidade de não se efetuar nenhuma das vendas previstas, de não se concretizar as transferências do Município do Porto e do IHRU no âmbito do Acordo celebrado ou de os Parceiros Privados do Quarteirão D. João I não aceitarem a alteração da cláusula referente ao pagamento antecipado das despesas, não será suficiente para fazer face ao total de despesas orçamentadas para 2019 com gestão corrente (cerca de 3,65M€<sup>18</sup>), evidenciando-se, de facto, um défice de aproximadamente 1,18M€.

De notar que este valor é superior ao total das receitas já obtidas (cerca de 250.000€) e das receitas certas a obter (cerca de 274.000€ referente à reposição de prejuízos operacionais de 2018 e aproximadamente 200.000€ associado a rendas).

---

<sup>18</sup> Conforme se pode verificar na página 70 do Plano de Atividades e Orçamento para 2019.