



02 JAN 2014
Raquel Maia

Exmº Senhor
Dr. Rui Moreira
Presidente da Câmara Municipal do Porto
Rua General Humberto Delgado
4049-001 PORTO

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

Nº: 7530/2013
ENT.: 9165 de 26.12.2013
PROC. Nº: 46.06/13 -
60.136/13

DMP

237/14/CMP

02-01-2014

DATA

27-12-2013

ASSUNTO: Auditoria da IGF às contas da Porto Vivo, SRU dos anos de 2010, 2011 e 2012.

Encarrega-me Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro de remeter a V. Ex.^a, para conhecimento, fotocópia do ofício nº1339 e anexos, de 23 de dezembro de 2013, do Gabinete de Sua Excelência o Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, bem como fotocópia do Relatório nº 1598/2013 e anexos, de 16 de setembro de 2013, da Inspeção-Geral de Finanças, sobre o assunto mencionado em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

Filipa Menezes de Alarcão

Filipa Menezes de Alarcão

CN.-

Responda-se à carta de CM
do Porto dando conhecimento
da audição de IGF tal como
sugerido pelo Sr. MAOTE.

F.

27.12.2013,

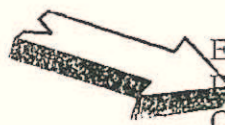
Filipa Menezes de Alarcão
Chefe do Gabinete de S. Exa. a
Secretária de Estado do Tesouro

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO | |
| Destino | CM do Porto |
| Saída n.º | 7530 |
| de | 27.12.13 p.º 46.06/13 |

60.136/13

C/conhecimento
Exma. Senhora
Dra. Teresa Mouro Ferreira
Chefe do Gabinete do Senhor Secretário de Estado
do Ordenamento do Território e Conservação da
Natureza

N/ Edifício



Exma. Senhora
Dr.ª Filipa Menezes de Alarcão
Chefe de Gabinete da Senhora Secretária de
Estado do Tesouro
Av. Infante D. Henrique, 1
1149-009 Lisboa

Assunto: Processo n.º 20137154/A3/999 – Auditoria da IGF às contas da Porto Vivo, SRU dos
anos de 2010, 2011 e 2012

Encarrega-me o Senhor Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia de devolver a V. Exa. o ofício n.º 7139/2013, de 17-12-2013, do Gabinete da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, relativo ao assunto mencionado em epígrafe, na qual exarou o despacho com o seguinte teor:

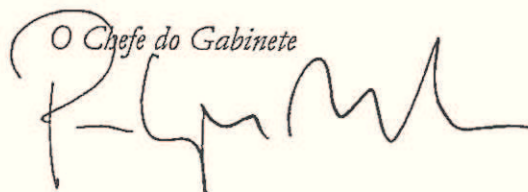
“Visto.

*Sugiro que seja dado conhecimento, com a maior brevidade,
à CM do Porto do conteúdo do relatório.*

Jorge Moreira da Silva

23.12.2013”

Com os melhores cumprimentos, *Também muito*

O Chefe do Gabinete


Paulo Lopes Marcelo

CG/AS

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO | |
| Entrada nº | <u>9165</u> |
| de | <u>26.12.13</u> p.º <u>46.06/13</u> |
| 60.136/13 | |

Filipa Menezes de Alarcão
Chefe do Gabinete de S. Exa. a
Secretária de Estado do Tesouro



GOVERNO DE PORTUGAL

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO

Visto. Sugiro que seja dado conhecimento, em breve brevidade, à CM do Porto do conteúdo do pel n.º.

23/12/2013

JORGE MOREIRA DA SILVA

Ministro do Ambiente,

Ordenamento do Território e En

Exmo. Senhor
Mestre Paulo Marcelo
Chefe do Gabinete de Sua Excelência o Ministro
do Ambiente e do Ordenamento do Território e
Energia
Rua de "O Século", 51
1200-433 LISBOA

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

DATA

N.º: 7139/2013

17-12-2013

ENT.: 8783-SET, de 13.12.13

PROC. N.º: 46.06/2013

ASSUNTO: Processo nº 20137154/A3/999 - Auditoria da IGF às contas da Porto Vivo, SRU dos anos de 2010, 2011 e 2012.

Encarrega-me Sua Excelência a Secretária de Estado do Tesouro de remeter a V. Exa., para os efeitos tidos por convenientes, fotocópia da Refª nº. 1/216343/13/CMP, de 12 dezembro de 2013, da Câmara Municipal do Porto, referente ao assunto mencionado em epígrafe.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete,

Filipa Menezes de Alarcão

Lc.



PORTO
Câmara Municipal

MINISTÉRIO DA MINISTRA
DE ESTADO E DAS FINANÇAS
Entrada n.º 8447 de 11/12/13
Proc.º 02-01 Dip. 1

Por determinação de S. E. a Ministra de Estado e das Finanças, no Gabinete de S. E.
S. E.
11/12/13 A-Chefe do Gabinete
(Qu)
CRISTINA SOFIA DIAS

S. E.
A Ministra de Estado e das Finanças
Dra. Maria Luís Albuquerque
Avenida Infante D. Henrique
1149 - 009 - LISBOA

Porto, 11-12-2013
N/Ref.: I/216343/13/CMP

Assunto: Proc n.º 20137154/A3/999, Auditoria da IGF às Contas da Porto Vivo, SRU dos anos de 2010, 2011 e 2012

Exma- Senhora Ministra

Por despacho da Exma. Senhora Secretária de Estado do Tesouro e Finanças, de 7 de Junho (Despacho n.º 1150 – SET/13) foi determinada, com carácter de urgência, a realização de "uma auditoria completa" às contas da Porto Vivo, SRU abrangendo os anos de 2010, 2011 e 2012, pelo Inspeção Geral de Finanças.

Fui informado pelo Conselho de Administração da Porto Vivo SRU que o mesmo recebeu a 16 de Agosto de 2013 o Projeto de Relatório e Anexos para efeitos do exercício do contraditório, e que esse mesmo Conselho de Administração remeteu à Inspeção Geral de Finanças a respetiva resposta a 27 de Agosto de 2013.

O Município do Porto, na qualidade de acionista da Porto Vivo, SRU, detentor de 40% do capital social, desconhece de todo o conteúdo do referido Projeto de Relatório e da resposta dada pela sociedade. Até à presente não foi remetida à Porto Vivo, SRU qualquer informação ou notificação do Relatório Final, e da decisão do membro do governo competente.

Está marcada para o dia 6 de janeiro de 2014 a realização de uma Assembleia Geral da Porto Vivo SRU, da qual consta a apreciação do Relatório de Gestão e Contas do exercício de 2012, assembleia essa que foi objeto de sucessivos adlamentos, precisamente por se desconhecer o Relatório Final da Auditoria realizada e respetiva decisão.

Como entendo essencial para a realização de tal Assembleia Geral o prévio conhecimento do Relatório Final da Auditoria da IGF e respetiva decisão, solicito a V. Exa. que me sejam prestadas informações sobre o ponto de situação da auditoria em causa bem assim como me seja enviado com a máxima urgência, o respetivo relatório e a decisão do membro do governo competente sobre o mesmo.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara

Rui Moreira
Rui Moreira

Pr. General Humberto Delgado
4049-061 Porto
Tel. 222 097 000
Fax 222 097 100
www.cm-porto.pt

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO
Destino MAOTE
Saída n.º 7139
de 17.12.13 p.º 46.06/13

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO
Entrada n.º 8783
SI. MAOTE
de 13.12.13 p.º 46.04/13

Filipa Menezes de Alarcão
Chefe do Gabinete de S. Exa. e
Secretária de Estado do Tesouro

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO
Entrada n.º 6463
de 04/10/13 p.º 60.136/13

35.71.02/13

Filipa Menezes de Alarcão
Chefe do Gabinete de S. Ex.ª
Secretária de Estado do Tesouro

Exmª Senhora
Chefe do Gabinete da Senhora
Secretária de Estado do Tesouro
Av. Infante D. Henrique, nº 1
1149-008 LISBOA

2739 04-10 '13

S/referência

N/Referência
Procº 2013/154/A3/990

**Assunto: Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa
Portuense, SA
Parecer às contas de 2010, 2011 e 2012**

A fim de ser submetido à consideração da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, junto se remete a V. Exª o Relatório nº 1598/2013 e CD, elaborados por esta Inspeção-Geral, sobre o assunto em epígrafe.

Mais se informa que estará prevista a realização duma assembleia geral para o próximo dia 8 de Outubro.

Com os melhores cumprimentos.

O Inspetor-Geral

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO
Destino MAO/TE
Saída n.º... 5516
de 08.10.13 p.º 60.136/13

35.71.02/13

Anexos: 1 Relatório e CD
AAO/MC

JM
JOSÉ MARIA LEITE MARTINS

83



Inspeção geral das finanças

acrescentar Valor à gestão pública

Porto Vivo, SRU
Sociedade de Reabilitação Urbana da
Baixa Portuense, SA

Auditoria às contas de 2010, 2011 e 2012

Proc. n.º 2013/154/A3/990

Relatório n.º 1598/2013

Setembro de 2013

inovação
integridade
fiabilidade

| FICHA TÉCNICA | |
|----------------------------|---|
| NATUREZA | A ação reveste a natureza de uma Auditoria Financeira. |
| ENTIDADE AUDITADA | Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA. |
| FUNDAMENTO | A ação, não prevista no plano de atividades, foi determinada pela então Senhora Secretária de Estado do Tesouro, através do despacho n.º 1150-SET/13, de 7/jun/2013, no qual é solicitado à IGF, com caráter de urgência, uma auditoria completa às contas da Porto Vivo, referentes aos exercícios de 2010, 2011 e 2012. Esta determinação da SET veio na sequência do despacho da então Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território que remeteu à IGF ofício do IHRU solicitando a intervenção desta Inspeção-Geral na Porto Vivo, no que respeita ao processo do Quarteirão das Cardosas e às contas de 2012. |
| ÂMBITO | O âmbito temporal são os anos de 2010, 2011 e 2012. |
| OBJETIVOS | A ação teve como objetivo principal habilitar a IGF a emitir parecer sobre as contas relativas aos exercícios de 2010, 2011 e 2012 da Porto Vivo, com especial enfoque para o processo do Quarteirão das Cardosas e para o ano de 2012, cujas contas não se encontram ainda aprovadas. A prossecução deste objetivo pressupõe a análise dos respetivos registos contabilísticos e documentação de suporte, bem como a avaliação do cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis a esta entidade. |
| METODOLOGIA | A metodologia consistiu no levantamento, análise, tratamento e avaliação de toda a informação preparada e disponibilizada pela entidade, bem como na realização de testes de conformidade e substantivos com base em amostras dirigidas (não estatísticas). |
| CONTRADITÓRIO | Nos termos conjugados do disposto no art.º 12º do Decreto-Lei n.º 276/2007, de 31 de julho, e dos artigos 19.º e 20.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da Inspeção-Geral de Finanças, aprovado pelo Despacho n.º 6387/2010 de 5 de abril, do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 12 de abril, foi remetido à entidade um Projeto de Relatório, para efeitos do exercício do contraditório. |
| CICLO DE REALIZAÇÃO | Junho a setembro de 2013. |
| DIREÇÃO | IFD: Héitor dos Reis Agrochão. |
| EQUIPA | Coordenação: Cde José Carlos Pereira Nunes, Execução: Inspetoras Maria da Conceição Contente e Maria da Graça Magalhães. |

Nota: Os conceitos, termos e expressões geralmente utilizados pela IGF nos seus produtos de controlo constam do «Glossário Geral da IGF», disponível em A.IGF/Normas de Boas Práticas, no site <http://www.igf.mfn-financas.pt>.

Este Relatório não poderá ser reproduzido, sob qualquer meio ou forma, nos termos da legislação em vigor.

PARECER:

Caricado.

À consideração superior
IGF, 1 de outubro 2013
H. Isabel Castelo Silva

M. ISABEL CASTELAO SILVA
Subinspetora-Geral

À consideração superior com
o meu acordo.

IGF, 23/09/13

Heitor Agrochão
HEITOR DOS REIS AGROCHÃO
Inspetor de Finanças Diretor

DESPACHON.º 1873/13 - SET
Visto; é considerada
de 52 TRACTE para
efeitos de afetação se
há necessidade de
outros diligências,
designadamente em
face do despacho de
27.9.2013

Isabel Castelo Branco
7.10.2013

Isabel Castelo Branco
Secretária de Estado do Tesouro

Amorós.
À consideração de S.ª e S.ª de
Estado do Tesouro.

3.10.2013

Amorós

SUMÁRIO EXECUTIVO

A presente ação foi cometida à Inspeção-Geral de Finanças (IGF) pela então Senhora Secretária de Estado do Tesouro (SET), através do despacho n.º 1150-SET/13, de 07/jun/2013, no qual é solicitado à IGF, com caráter de urgência, uma auditoria completa às contas da Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, abrangendo os exercícios de 2010, 2011 e 2012.

Esta determinação da SET veio na sequência do despacho da então Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (MAMAOT), de 31/mai/2013, que remeteu à IGF o ofício n.º 484557, de 27/mai/2013, do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)¹, para os efeitos solicitados no mesmo, isto é "a intervenção da Inspeção-Geral de Finanças na Porto Vivo, SRU no que respeita ao processo do Quartelrão das Cardosas e às contas do ano de 2012".

Tendo em conta as evidências obtidas, a análise e avaliação das mesmas, os resultados desta auditoria são os seguintes:

1. A Porto Vivo foi constituída em 27/nov/2004, ao abrigo do DL n.º 104/2004, de 7 de maio, com o capital social de ME 6,0 detido em 60% pelo Estado, através do IHRU, e 40% pela Câmara Municipal do Porto (CMP).

Tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) do concelho do Porto.

2. Os órgãos sociais da empresa são a AG, o CA e o Fiscal Único, com mandatos de quatro anos, sendo que as deliberações da AG, por força estatutária, têm de ser tomadas por unanimidade.

O mandato dos atuais membros dos órgãos sociais terminou em 31/dez/2011, mantendo-se os mesmos em funções, de acordo com o preconizado nos estatutos. Desde 30/nov/2012 que a empresa se encontra sem presidente do CA, por renúncia ao cargo do então titular.

Urge que os acionistas designem os membros dos órgãos sociais para novo mandato.

A Porto Vivo é detida em 60% pelo Estado e 40% pela CMP, sendo o seu objeto social a reabilitação e reconversão do património degradado da ACRRU do Porto.

O CA está sem presidente desde 30/nov/2012, sendo urgente a sua designação.

¹ Acionista maioritário (60%) na Porto Vivo, SRU.

3. A reabilitação urbana levada a cabo pela Porto Vivo, passa pela delimitação da unidade de intervenção, definição do(s) programa(s) estratégico(s), celebração de contratos de reabilitação, ou expropriação quando tal não é possível, seleção do(s) parceiro(s) privado(s), licenciamento dos projetos e fiscalização das obras.

A reabilitação tem assumido variados modelos, consoante as características do edificado, sendo que em qualquer dos modelos, a mesma é, fundamentalmente, operada por entidades privadas; proprietários ou investidores.

A Porto Vivo estima que entre 1/jan/2005 e 31/dez/2012 o volume de investimento privado total em reabilitação na ACRRU foi de M€ 508,6, representando um valor cerca de dez vezes superior ao total do investimento público no mesmo período o qual ascendeu a M€ 51,5.

4. O financiamento da sociedade tem sido assegurado através de capitais próprios (capital inicial de m€ 6.000,0, e reposições de prejuízos que até 2011 ascenderam a m€ 14.281,7 e ainda por receitas geradas pela exploração) e pela utilização de fundos comunitários e de financiamento bancário.

O atual CA tem vindo a propor a adoção de um modelo de financiamento baseado em contrato programa, por entender que este modelo permitiria uma melhor concretização das metas a atingir e, conseqüentemente, uma melhor avaliação dos resultados obtidos. Tal proposta não foi acolhida pelo acionista IHRU, alegadamente, por falta de meios financeiros.

Em nossa opinião, deve ser definido um modelo de financiamento da sociedade que permita a concretização das metas a atingir e a sua avaliação.

5. No triénio 2009/2011 a situação financeira da empresa não sofreu alterações significativas.

Os prejuízos apurados mantiveram-se na mesma ordem de grandeza: entre m€ 2.093,7 e m€ 2.174,6, decorrendo essencialmente dos resultados operacionais negativos (que em 2010 e 2011 ascenderam respetivamente a m€ 2.109,9 e m€ 2.174,6), para os quais contribuíram sobretudo indemnizações pagas a proprietários e arrendatários no âmbito da expropriação das diversas parcelas e gastos em FSE relativos a processos de reabilitação urbana.

A reabilitação urbana tem assumido vários modelos em função das características do edificado.

A reabilitação é fundamentalmente levada a cabo por entidades privadas estimando-se que o investimento privado tenha atingido MC 508,6 até dezembro de 2012.

Financiamento da sociedade assegurado por capitais próprios, em especial pela reposição de prejuízos os quais ascendem a MC 14,3 até 2011.

Proposta de financiamento baseado em contrato programa sem acolhimento por parte do acionista IHRU.

Situação financeira sem alterações entre 2009 e 2011.

Os resultados líquidos de 2010 e 2011 foram negativos de MC 2,1 e MC 2,2, respetivamente, decorrentes fundamentalmente dos valores das indemnizações pagas a proprietários e arrendatários.

6. A sociedade adota, do ponto de vista da gestão, a separação dos valores que respeitam ao corrente funcionamento da entidade, designados de "estrutura", dos diretamente inerentes à "reabilitação urbana" (estes com desagregação por vários projetos de reabilitação).

Os gastos de estrutura (gastos com pessoal, depreciações, impostos do período, parcela de FSE não imputável à reabilitação urbana, gastos de financiamento e outros gastos e perdas) baixaram ao longo do triénio 2010/2012 cerca de 10%, passando de m€ 2.054,2 para m€ 1.861,6, o que é fruto da diminuição dos gastos com o pessoal.

Os gastos de reabilitação urbana, acolhendo a totalidade dos CMVMC, a parcela imputável aos projetos de reabilitação no que se refere a FSE, gastos de financiamento e outros gastos e perdas, evidenciaram também, no triénio 2010/2012, uma redução, de m€ 6.024,3 para m€ 2.339,7, reflexo do decréscimo da atividade ocorrida no período.

7. Os empréstimos obtidos de médio e longo prazo, representaram 68%, 74% e 76% do passivo total, respetivamente em 2010, 2011 e 2012. Acrescem ainda financiamentos de curto prazo, para fazer face às despesas de estrutura da sociedade, que representaram 3,5%, 2,0%, e 0,2% do passivo total, respetivamente em 2010, 2011 e 2012. Os custos totais dos financiamentos ascenderam a m€ 355,4, m€ 758,8 e m€ 1.014,8, em cada um dos três anos atrás referidos.

8. De uma forma geral, no que se refere a gastos e rendimentos, quer de estrutura, quer de reabilitação, os valores executados são inferiores aos orçamentados.

Quanto aos gastos de estrutura tal situação deveu-se à diminuição das despesas com o pessoal (redução de vencimentos, subsídios de férias e natal e diminuição do número de pessoas ao serviço).

Quanto aos gastos de reabilitação o desvio resultou de atrasos na execução de projetos, bem como da não execução de duas operações de Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho/Flores, por não aprovação do IHRU.

No que se refere aos rendimentos tal situação advém de receitas de licenciamento não obtidas, bem como subsídios de exploração não recebidos, devido às reprogramações de projetos, e ainda pelo facto das receitas de venda de prédios reabilitados terem ficado aquém das estimadas (2011 e 2012).

Os gastos com a estrutura da sociedade baixaram cerca de 10% entre 2010 e 2012.

Os gastos com a reabilitação sofreram uma redução de 61% no triénio 2010/2012.

Os empréstimos de longo prazo representaram 68%, 74% e 76% do passivo total em 2010, 2011 e 2012, respetivamente.

Valores de execução inferiores aos orçamentados devido à diminuição dos gastos com pessoal, atraso na execução de algumas obras e receitas da reabilitação abaixo das previstas.

9. A reabilitação do Quarteirão das Cardosas implicou uma intervenção profunda de ordenamento de cadastro e demolição de construções secundárias, substituindo-as por infraestruturas de funcionalidade e valorização do património, não existindo correspondência entre os prédios e áreas ocupadas antes da reabilitação e os prédios e áreas reabilitados.

Resumidamente a reabilitação consistiu:

- Adaptação do Palácio das Cardosas a um hotel de qualidade superior (Investimento da Solitair = Empreendimentos Hoteleiros, SA);
- Criação de lojas, escritórios e *ateliers* e de alojamentos habitacionais através de contrato de reabilitação operado com Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, SA (dojante designado de parceiro privado), no âmbito do qual a Porto Vivo procedeu à aquisição ou expropriação de imóveis, ficando a reabilitação totalmente a cargo daquele parceiro;
- Criação de nova praça de uso público e parque de estacionamento subterrâneo, também a cargo do parceiro privado.

No âmbito do contrato celebrado com o parceiro privado, em 29/jul/2009, este ficou obrigado a realizar todas as operações de reabilitação, sendo que a transferência da propriedade só se tornaria válida após a reabilitação. As contrapartidas contratualmente definidas para a Porto Vivo foram:

- € 100.000,00, em numerário, pela transmissão da fração ou frações futuras correspondentes ao parque de estacionamento;
- 3 frações autónomas futuras, em toscó, cujas características de construção e áreas foram previamente definidas;
- 50% do preço de comercialização dos restantes imóveis reabilitados para habitação, comércio e serviços, que não se destinassem a espaços de uso público, no caso de virem a ser alienados a terceiros até um ano após a emissão das autorizações necessárias à sua utilização. Findo o prazo atrás referido, sem que os imóveis tenham sido alienados, o parceiro privado pagará à Porto Vivo o valor da tabela prevista no contrato ou o valor determinado em avaliação destinada para o efeito, se este for superior.

10. De acordo com o contrato de reabilitação do Quarteirão das Cardosas com o parceiro privado, a comercialização das frações reabilitadas ficou subordinada à condição suspensiva de execução

A reabilitação do Quarteirão das Cardosas implicou uma intervenção profunda de ordenamento de cadastro.

Adaptação de edifício histórico a hotel de qualidade superior, criação de alojamentos habitacionais, comerciais e escritórios, e a criação de nova praça de uso público e parque de estacionamento sob a mesma praça.

Contrapartidas para a sociedade foram mC 100,0 em numerário, três frações autónomas futuras e 50% do valor de comercialização dos alojamentos habitacionais, lojas e escritórios.

A comercialização das frações reabilitadas no Quarteirão das Cardosas ficou

de todas as operações constantes no respetivo contrato, bem como à condição suspensiva de pagamento do preço, considerando-se verificadas estas condições assim que seja emitida a licença de utilização e efetuado o pagamento.

Realizou-se em 5/jul/2012 a escritura de constituição de propriedade horizontal do empreendimento, bem como a emissão do alvará de utilização da fração "A" (correspondente ao parque de estacionamento). Nesta data ficaram criadas as condições para a contabilização das áreas resultantes da reabilitação (vertidas no Instrumento de constituição da propriedade horizontal), as quais não têm correspondência com a situação anterior.

11. A estimativa do investimento necessário ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, aprovada em deliberação unânime de acionistas, apontava para um valor global de m€ 8.500,0, embora revestida por alguma incerteza, devida aos valores que as expropriações viessem a assumir.

À data de 31/dez/2012 os custos (contabilizados em investimento) ascendiam a m€ 12.962,4.

As diferenças verificadas entre o investimento inicialmente previsto e o investimento executado/a executar, tiveram, segundo a sociedade, as seguintes justificações:

- As indemnizações pagas e ainda a pagar no âmbito das expropriações judiciais, bem como a morosidade dos mesmos processos, com os consequentes atrasos na execução do projeto e aumento dos custos;
- As despesas com assessoria jurídica no âmbito dos processos de expropriação judicial;
- Os custos com sondagens e trabalhos arqueológicos, inicialmente não previstos, e que determinaram diversos atrasos no andamento das demolições e respetivos acréscimos de custos;
- A carga fiscal dos diversos serviços adquiridos no âmbito da reabilitação deste Quarteirão, dado que as obras de demolição foram oneradas com a taxa de IVA legal em vigor, contrariamente ao inicialmente previsto.

O valor atual estimado dos custos do projeto ascende a m€ 13.500,0 e o resultado negativo esperado, a m€ 5.510,0 ou a m€ 4.245,9, consoante o método de valoração das receitas estimadas com a venda das frações em comercialização.

contratualmente subordinada à condição suspensiva de execução de todas as operações e de pagamento do respetivo preço.

A estimativa do investimento no Quarteirão das Cardosas apontava para m€ 8,5 embora revestida de alguma incerteza por desconhecimento dos valores a atingir pelas expropriações.

A diferença de valores é justificada pelos valores não previsíveis de indemnizações fixadas judicialmente, assessoria jurídica, sondagens e trabalhos arqueológicos e tributação em IVA das obras de demolição, igualmente não previsíveis.

O valor atual estimado para os custos do projeto ascende a m€ 13,5.

12. De acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, a sociedade contabilizou em inventários, todos os custos suportados com a reabilitação urbana do Quarteirão das Cardosas (valores de expropriação e indemnização pagos a proprietários e arrendatários, os impostos de selo e municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, custos notariais, assessoria jurídica, sondagens arqueológicas, fiscalização de obra), totalizando € 12.930.874 em 30/jun/2012.

Com a celebração da escritura de constituição de propriedade horizontal, em 5/jul/2012, este Quarteirão passou a ser representado por 67 frações, cuja valorização estava dependente da respetiva permissão no total do empreendimento.

Foi efetuada a contabilização da venda da fração A (parque de estacionamento) por € 100.000 e apurados os respetivos custos por aplicação da permissão (594,22‰) ao total dos custos contabilizados em inventários, de que resultaram € 7.683.784,06, afetando negativamente os resultados naquele valor. É de salientar que o custo imputado à fração "A" comporta custos da área pública, situada geograficamente por cima do parque de estacionamento a qual foi criada com a reabilitação operada, por ser necessário criar condições de funcionalidade, salubridade, segurança, acesso a habitações e lojas, bem como o acesso ao parque de estacionamento.

A 1ª Versão das Contas de 2012 (da empresa) apresentava um resultado líquido negativo de € 9.167.199, ascendendo os capitais próprios ao valor negativo de € 3.167.199, valores resultantes sobretudo do prejuízo apurado com a venda da fração A (parque de estacionamento) do Quarteirão das Cardosas, no montante de € 7.583.784,06.

Em AG realizada em 20/mar/2013, tais documentos não foram aprovados, tendo os acionistas solicitado a sua reformulação no sentido da revisão dos critérios valorimétricos utilizados na contabilização do designado Quarteirão das Cardosas de modo a contemplarem os resultados finais esperados do Quarteirão tendo em atenção as expectativas de receita futura.

13. O CA procedeu à alteração dos critérios valorimétricos antes adotados, nomeadamente através do apuramento e registo dos resultados finais esperados com este projeto.

A estimativa das receitas de vendas/proveitos ascendeu ao montante de € 7.990.006,75, tendo sido calculada com base nas seguintes premissas:

A constituição da propriedade horizontal permitiu apurar o custo da primeira fração a ser alienada - fração "A" - em função da permissão.

Decorrente desta metodologia, ascendeu a MC 7,7 o custo da fração "A" e ao resultado líquido do exercício de 2012 negativo de MC 9,2.

As contas apresentadas neste base não foram aprovadas em AG pelos acionistas.

- € 100.000 pagos pelo parceiro privado aquando da escritura;
- Consideração do conjunto das frações resultantes da propriedade horizontal constituída no início do 2º semestre de 2012 e do conjunto de frações futuras resultantes da propriedade horizontal (distinta), a constituir, correspondente à parcela 22 do quarteirão das Cardosas;
- Valor constante do contrato promessa de compra e venda para as frações com tal contrato já assinado;
- Valor da tabela de comercialização (preços garantidos pelo parceiro privado) para as frações que se encontravam sob reserva;
- Atribuição do valor fixado no contrato de expropriação (pelo Tribunal ou de comum acordo) para as frações a entregar, em espécie, aos proprietários expropriados;
- Valoração das restantes frações habitacionais, de comércio ou de serviços, de acordo com a tabela de comercialização, à qual foi aplicada um desconto de 25%, numa atitude de prudência face aos dados atuais do mercado imobiliário. De referir que tal percentagem não resulta de nenhum estudo de mercado, corresponde sim ao conhecimento da administração da Porto Vivo sobre a conjuntura atual do imobiliário na região.

Os custos finais do empreendimento foram apurados considerando os custos já contabilizados e os custos previstos referentes à conclusão das obras ainda em curso e a processos expropriativos igualmente em curso, ascendendo a um total de € 13.500.000. Foi assim apurado o resultado negativo previsto de € 5.509.993,25, o qual, tendo em conta o valor da venda da fração A, € 100.000,00, contabilizado em Vendas e Serviços Prestados, provocou o reconhecimento de imparidades associadas a este Quarteirão, no montante de € 5.609.993,25.

Os custos da fração "A" e da área pública foram repartidos pelas demais frações em função da permilagem.

Nesta abordagem, o resultado líquido e os capitais próprios melhoram, permanecendo no entanto negativos, respetivamente em € 7.093.408,20 e € 1.093.408,20, valores resultantes sobretudo das imparidades associadas ao Quarteirão das Cardosas, no montante de € 5.609.993,25.

A 2ª Versão das Contas foi apresentada em AG realizada no dia 18/abr/2013, tendo sido reprovada pelo acionista maioritário. Nos termos do art.º 68º do CSC, o representante do IHRU propôs que o CA procedesse à reforma das contas da sociedade, no que

O CA reformulou as contas relativas ao Quarteirão das Cardosas considerando os custos esperados até ao final do empreendimento e as receitas esperadas com as vendas as quais foi aplicado o desconto de 25% a tabela de comercialização numa atitude de prudência face aos dados atuais do mercado imobiliário.

As contas assim elaboradas foram reprovadas em AG de 18/abr/2013 pelo acionista IHRU.

F. 15

respeita à operação do Quartelirão das Cardosas, de forma que assegurasse a devida valorização dos ativos e eliminasse as correspondentes imparidades.

14. O CA reformulou, de novo, o relatório e contas da sociedade do exercício de 2012.

A estimativa das receitas de vendas/proveitos adotou as mesmas premissas utilizadas na versão anterior, com exceção da valoração das frações (habitacionais, de comércio ou de serviços) a comercializar e que ainda não têm contrato promessa de compra e venda, nem pedido de reserva. Estas foram valoradas pelo preço da tabela de comercialização, sem o desconto de 25% considerado na 2ª Versão das Contas. A estimativa das receitas assim apuradas, ascendeu a € 9.254.057,00.

Quanto aos custos imputados, foram usados os mesmos critérios, ou seja, os custos já contabilizados adicionados dos previstos até à conclusão do empreendimento com a repartição dos custos da fração "A" e da área pública pelas demais frações, em função das permissões.

Foi apurado o resultado negativo de € 4.245.943,00. Tendo em conta que o valor da venda da fração A, € 100.000,00, foi contabilizado em Vendas e Serviços Prestados, foram associadas imparidades a este Quartelirão, no montante de € 4.345.943,00.

Esta versão das contas de 2012 apresenta um resultado líquido negativo de € 5.829.357,90, ascendendo os capitais próprios ao valor positivo de € 170.642,10, valores resultantes sobretudo das imparidades associadas ao Quartelirão das Cardosas, no montante de € 4.345.943,00.

Estes documentos foram apresentados em AG realizada no dia 10/jul/2013, no entanto, o Senhor representante do IHRU entendeu, dado estar a decorrer a auditoria da IGF, que a apreciação desta nova versão do relatório e contas da empresa deveria ser adiada para data posterior ao término da referida auditoria.

15. O exercício de 2012 ficou marcado, essencialmente, pela constituição da propriedade horizontal e início da comercialização do Quartelirão das Cardosas, pelo que foi necessário refletir nas contas da empresa a nova realidade, consubstanciada numa significativa perda de valor dos ativos correspondentes.

A diferença de valores do resultado líquido do ano de 2012 reside, exclusivamente, no modo de valorização dos inventários da produção:

- A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de

O CA reformulou novamente as contas relativas ao Quartelirão das Cardosas considerando os custos esperados até ao final do empreendimento e as receitas esperadas com as vendas com base na tabela de comercialização.

Nesta versão as receitas estimadas, face aos dados atuais do mercado imobiliário, poderão estar sobreavaliadas.

As contas assim elaboradas não foram ainda objeto de pronúncia por parte da AG.

As três versões das contas elaboradas conduzem a diferentes valores para o resultado líquido de 2012.

A 1ª Versão das Contas reconhece o

contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo, com o reconhecimento do custo quando se dá a transferência de propriedade;

- A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização;
- A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário.

16. A Certificação Legal das Contas relativa à 3ª Versão das Contas inclui uma reserva relacionada com as demonstrações financeiras, não sendo possível ao ROC validar as mesmas, uma vez que se lhe afigura existir uma sobreavaliação dos inventários e dos resultados, em montante que, todavia, não pode quantificar, dadas as condições de mercado.

Relativamente às 1ª e 2ª Versões das Contas, o ROC é de opinião que as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de Porto Vivo, em 31/déz/2012, e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

17. Os testes de conformidade e substantivos efetuados, através de amostra não estatística, a alguns documentos com maior expressão dos anos de 2010 a 2012, levou-nos a concluir pela sua conformidade legal e adequação contabilística.

De uma forma geral, constatamos que a sociedade tem enviado aos acionistas os planos de atividade e orçamentos (PAO) e os relatórios trimestrais/semestrais bem como os relatórios e contas dos exercícios, neste caso de 2010, 2011 e 2012. Não obtivemos evidência do envio do PAO de 2011 e também constatamos que o relatório de atividades do 3.º trimestre de 2012 foi enviado em 27/fev/2013, muito mais tarde do que tem sido prática em anos anteriores, devido à dificuldade do CA refletir a situação do Quarteirão das Cardosas.

custo quando se opera a transferência de propriedade.

A 2ª Versão das Contas estima as receitas futuras com razoável margem de segurança.

A 3ª Versão das Contas estima as receitas futuras sem margem de segurança pelo que poderá estar a sobreavaliar os resultados da empresa.

O ROC da sociedade não certifica a terceira versão das contas por se lhe afigurar existir sobreavaliação dos resultados em montante que não pode quantificar.

Conformidade legal e adequação contabilística nos testes efetuados.

A sociedade tem cumprido as suas obrigações legais e de um modo geral cumprido o dever de reporte.

ÍNDICE

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | INTRODUÇÃO | 13 |
| 1.1. | ORIGEM E OBJETIVOS | 13 |
| 1.2. | NATUREZA E ÂMBITO | 13 |
| 1.3. | METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS | 13 |
| 2. | CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ENTIDADE | 14 |
| 2.1. | OBJETO E CAPITAL SOCIAL | 14 |
| 2.2. | ESTATUTOS E ÓRGÃOS SOCIAIS | 15 |
| 2.3. | ESTRUTURA ORGANIZACIONAL | 16 |
| 2.4. | CARACTERIZAÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA | 17 |
| 2.5. | FINANCIAMENTO DA SOCIEDADE | 19 |
| 3. | RÉSULTADOS DA AÇÃO | 20 |
| 3.1. | SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA | 20 |
| 3.1.1. | Evolução no triénio 2009/2011 | 20 |
| 3.1.2. | Gastos de estrutura e de reabilitação urbana | 22 |
| 3.1.3. | Gastos de financiamento e reposição de prejuízos | 23 |
| 3.1.4. | Execução face ao orçamentado | 24 |
| 3.2. | QUÁRTEIRÃO DAS CARDOSAS – PROJETO, CONTABILIZAÇÃO E EFEITO NAS CONTAS DE 2012 | 25 |
| 3.2.1. | Caraterização do projeto | 25 |
| 3.2.2. | Execução face ao orçamentado | 27 |
| 3.2.3. | Contabilização – 1ª Versão | 27 |
| 3.2.4. | Contabilização – 2ª Versão | 29 |
| 3.2.5. | Contabilização – 3ª Versão | 30 |
| 3.2.6. | Análise comparativa das 3 versões | 31 |
| 3.3. | CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES LEGAIS E DO DEVER DE REPORTE | 34 |
| 4. | EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO | 34 |
| 5. | CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES | 35 |
| 6. | PROPOSTA | 40 |

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

| | |
|-------------------|---|
| ACRRU | Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística |
| AG | Assembleia Geral |
| BCP | Banco Comercial Português |
| BEI | Banco Europeu de Investimento |
| BPI | Banco Português de Investimento |
| CA | Conselho de Administração |
| CLC | Certificação Legal de Contas |
| CMP | Câmara Municipal do Porto |
| CMVM | Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas |
| CPCV | Contrato de Promessa de Compra e Venda |
| CSC | Código das Sociedades Comerciais |
| DE | Documento Estratégico |
| DL | Decreto-Lei |
| FSE | Fornecimentos e Serviços Externos |
| FU | Fiscal Único |
| IGF | Inspeção-Geral de Finanças |
| IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP |
| IVA | Imposto sobre o Valor Acrescentado |
| ME | Milhões de euros |
| me | Milhares de euros |
| MAMAOT | Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território |
| PE | Parque de estacionamento |
| Porto Vivo | Porto Vivo, SRU — Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA |
| PP | Parceiro Privado |
| RECRIA | Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados |
| RECRIPH | Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal |
| ROC | Revisor Oficial de Contas |
| SEE | Setor Empresarial do Estado |
| SET | Secretaria de Estado do Tesouro |
| SOLARH | Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação |
| SRU | Sociedade de Reabilitação Urbana |

1. INTRODUÇÃO

1.1. Origem e objetivos

A ação não se encontra prevista no plano de atividades da Inspeção-Geral de Finanças (IGF), tendo sido determinada pela então Senhora Secretária de Estado do Tesouro (SET), através do despacho n.º 1150-SET/13, de 07/jun/2013, no qual é solicitado à IGF, com caráter de urgência, uma auditoria completa às contas da Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, abrangendo os exercícios de 2010, 2011 e 2012.

Esta determinação da SET veio na sequência do despacho da então Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (MAMAOT), de 31/mai/2013, que remeteu à IGF o ofício n.º 484557, de 27/mai/2013, do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)², para os efeitos solicitados no mesmo, isto é "a intervenção da Inspeção-Geral de Finanças na Porto Vivo, SRU no que respeita ao processo do Quarteirão das Cardosas e às contas do ano de 2012".

A auditoria realizada integra-se ainda nas atribuições e competências desta Inspeção-Geral em matéria de controlo financeiro das empresas do setor empresarial do Estado (SEE), conferidas, designadamente, pelo art.º 12.º do Decreto-Lei (DL) n.º 558/99, de 17 de dezembro, com a redação que lhe foi dada pelo DL n.º 300/2007, de 23 de agosto, e tem como objetivo principal habilitar a IGF a emitir parecer sobre as contas da Porto Vivo, relativas aos anos de 2010, 2011 e 2012, com especial enfoque para o processo do Quarteirão das Cardosas e para o ano de 2012, as quais não se encontram ainda aprovadas.

Para a prossecução deste objetivo procedeu-se à análise dos respetivos registos contabilísticos e documentação de suporte, bem como à avaliação do cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis à esta entidade.

1.2. Natureza e âmbito

A ação revestiu a natureza de uma auditoria financeira e incidiu essencialmente sobre os registos e documentos que serviram de base à elaboração dos relatórios e contas dos exercícios atrás mencionados, as quais integram os balanços, as demonstrações de resultados e de fluxos de caixa e respetivos anexos, e foi realizado nas instalações da IGF e da entidade auditada.

1.3. Metodologia e procedimentos

Tendo em conta os objetivos definidos, a metodologia e os procedimentos adotados para o desenvolvimento da auditoria foram os que constam, genericamente, nas alíneas seguintes:

² Acionista maioritário (60%) na Porto Vivo, SRU.

a) Planeamento da ação

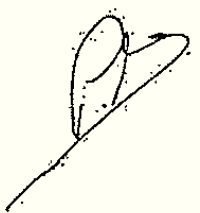
- Reunião com o presidente do IHRU, enquanto entidade representante do Estado e acionista maioritário da Sociedade;
- Reunião com o Conselho de Administração (CA) da Porto Vivo, contando com a presença do Revisor Oficial de Contas (ROC), para apresentação dos objetivos do trabalho e melhor compreensão do motivo da existência de 3 relatórios e contas do ano de 2012 e dos critérios que lhes estavam subjacentes;
- Recolha e análise da documentação relevante relacionada com o trabalho, nomeadamente o enquadramento legislativo das sociedades de reabilitação urbana;
- Leitura dos documentos específicos da Sociedade como relatórios e contas, atas da Assembleia Geral (AG) e do CA, planos estratégicos e Deliberações Unânicas;
- Elaboração do plano da ação.

b) Verificações, testes de auditoria e análises

- Análise da legislação aplicável à Sociedade em causa e de eventuais regulamentos Internos em vigor;
- Análise dos relatórios e contas referentes a 2010, 2011 e 2012 (3 versões), bem como do relatório e parecer do fiscal único e certificação legal de contas;
- Apreciação dos planos de atividades, orçamentos e relatórios de execução trimestrais e semestrais elaborados;
- Identificação dos critérios e práticas contabilísticas com destaque para o Quarteirão das Cardosas;
- Análise dos gastos/rendimentos Imputados, com enfoque no quarteirão das Cardosas, por contraposição aos previstos;
- Análise do documento estratégico de reabilitação e revitalização das Cardosas, bem como o respetivo estudo de viabilidade económico-financeiro;
- Apreciação do Contrato de Reabilitação Urbana de Intervenção do Quarteirão das Cardosas;
- Verificação da aderência entre aquela informação, nomeadamente, com recurso a testes de conformidade e substantivos, com a decorrente dos registos contabilísticos;
- Apreciação da situação económica e financeira de 2012.

c) Elaboração do Projeto de Relatório, tendo em vista o exercício do direito de audiência prévia,

d) Elaboração do Relatório Final, tendo em conta a pronúncia da Porto Vivo em sede de contraditório.



2. CARATERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ENTIDADE:

2.1. Objeto e capital social

A Porto Vivo, foi constituída em 27/nov/2004, ao abrigo do DL n.º 104/2004, de 7 de maio, e rege-se pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro e pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, diplomas que consagram e definem o regime jurídico da reabilitação urbana tendo adotado a forma de sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos.

O capital social de M€ 6,0 é detido em 60% pelo Estado, através do IHRU, e 40% pela Câmara Municipal do Porto (CMP).

Tem por objeto social promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) do concelho do Porto, definida no Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de agosto, utilizando para o efeito as prerrogativas que lhe estão legalmente concedidas.

A ACRRU referida representa cerca de um quarto do concelho do Porto (1.000 hectares), tendo sido definidos 5 grandes objetivos: a reabilitação da Baixa do Porto, o desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto, a revitalização do comércio, a dinamização do turismo, cultura e lazer e a qualificação do domínio público.

2.2. Estatutos e órgãos sociais

Os estatutos da Porto Vivo³, que apresentamos como Anexo I, atribuem à Assembleia Geral (AG) um conjunto vasto de competências, sendo que as deliberações desse órgão têm de ser aprovadas com votos favoráveis representativos de 75% do capital social. Na prática, já que o capital social está repartido em duas partes (60% + 40%), esta disposição obriga a que tais deliberações tenham de ser aprovadas por unanimidade.

De acordo com os estatutos, são órgãos sociais da Porto Vivo a AG, o CA e o Fiscal Único (FU), com mandatos de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros, em exercício de funções até nova designação. O CA é composto por número ímpar de membros, no máximo de cinco, dois dos quais não executivos⁴, sendo nomeados por deliberação unânime de acionistas.

Os órgãos sociais da empresa foram eleitos em AG realizada 19/set/2008, para o mandato que iniciou em 20/set/2008 e terminou a 31/dez/2011, a saber:

³ Versão original publicada no Diário da República em 23/mar/2005 e posterior alteração publicada em 12/dez/2008.

⁴ Os vogais não executivos são, por inerência de funções, os titulares dos cargos de Diretor da Delegação do Porto do IHRU e de Vereador da CMP com competências delegadas na área do urbanismo;

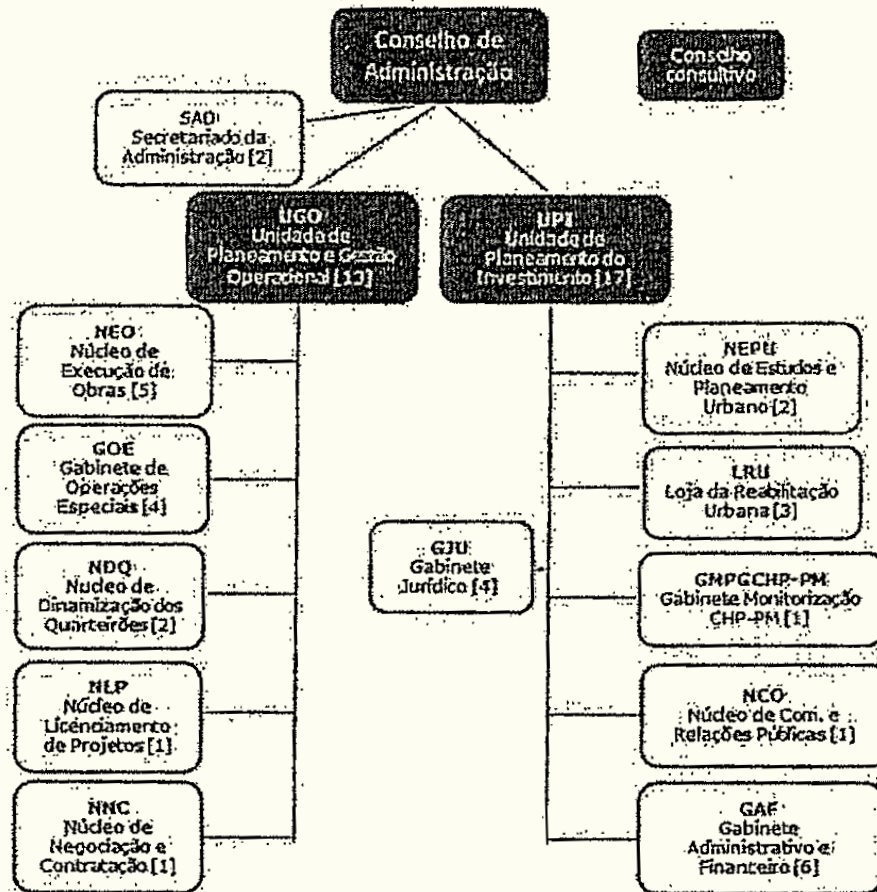
| Mesa da Assembleia Geral | |
|--|---|
| Augusto Pedro Falcão Lopes Cardoso | Presidente |
| Joaquim Santos Carvalho | Vice-Presidente |
| Vera Lúcia Ladeira Rodrigues de Sá Couto | Secretária |
| Conselho de Administração | |
| Arlindo Marques Cunha | Presidente |
| Ana Paula Dias Delgado | Administradora Delegada, com funções executivas |
| Rui Ferreira de Espinheira Quelhas | Administrador Delegado, com funções executivas |
| Lino Joaquim Ferreira | Administrador não executivo |
| Rui Ramos Loza | Administrador não executivo |
| Fiscal Único | |
| José Rodrigues de Jesus | Efetivo |
| António Gerardo Pinheiro de Oliveira | Suplente |

O Sr. Dr. Arlindo Marques Cunha, dada a sua resignação de funções com efeitos a 31/dez/2010, foi substituído em 6/mar/2011 pelo Sr. Dr. Rui de Carvalho de Araújo Moreira que, por sua vez, renunciou ao cargo em 29/óut/2012, com efeitos a partir de 30/nov/2012. Assim, a sociedade encontra-se sem Presidente do CA desde meados do quarto trimestre de 2012, situação que condiciona o seu normal funcionamento, considerando que a lei e os estatutos atribuem ao Presidente do CA competências específicas, designadamente, em matéria de licenciamento e representação.

Entretanto, também ambos os administradores não executivos foram substituídos, estando atualmente em exercício a Sr.ª Eng.ª Luísa Maria Rodrigues Gonçalves Lima Aparício (IHRU) e o Sr. Dr. Gonçalo Nuno de Sousa Mayan Gonçalves (CMP).

2.3. Estrutura organizacional

A organização interna da sociedade, com vista ao adequado desenvolvimento da sua atividade e à realização dos seus objetivos, apresenta-se segundo o organograma geral constante do quadro infra, onde são refletidas as suas principais estruturas orgânicas:



Os recursos humanos da sociedade, atualmente cerca de 32, encontram-se afetos em função da antedita estrutura orgânica, sendo de salientar que a Unidade de Planeamento do Investimento absorve cerca de 53,1% daqueles recursos, seguida da Unidade de Planeamento e Gestão Operacional com 40,6%, representando estas duas Unidades cerca de 93,7% do total dos efetivos da empresa.

2.4. Caracterização da reabilitação urbana.

A Porto Vivo, criada com o objetivo de promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão do concelho do Porto; tem um vasto conjunto de funções (em detalhe no Anexo 2), entre as quais o apoio aos proprietários na preparação e execução de ações de reabilitação, a execução de estudos é a elaboração do documento estratégico, a aquisição de imóveis para recuperação, promovendo, posteriormente, a sua venda. Na grande maioria dos casos a expropriação/aquisição de edifícios recaí sobre os que não atraem o mercado porque se encontram muito degradados ou porque existe a obrigação de indemnizar ou realojar os ocupantes. O processo de requalificação do edificado apresenta, resumidamente, a seguinte metodologia de intervenção:

Handwritten signature/initials

- Delimita uma unidade de intervenção;
- Define um programa estratégico;
- Recolhe sugestões e críticas;
- Aprova o programa estratégico;
- Celebra contratos de reabilitação, caso contrário expropria;
- Seleciona o parceiro privado;
- Licencia os projetos e fiscaliza a obra de reabilitação.

Nos primeiros 5 anos de atividade a sociedade centrou-se no planeamento operacional, elaboração e delineamento de estratégias para os diferentes Quarteirões, preconizadas nos documentos estratégicos (DE), tendo aprovado 32 documentos estratégicos, correspondentes a 34 quarteirões num total de 719 edifícios, seguindo-se a negociação com os proprietários, tendo em vista a reabilitação do edificado.

O DE que surge após a definição de uma unidade de intervenção, é um documento no qual, genericamente, constam os seguintes elementos:

- Lista dos edifícios a reabilitar com indicação da extensão das intervenções a realizar;
- Identificação dos proprietários e demais titulares de direitos reais e arrendatários;
- Projeto base de intervenção, onde estão descritas as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infraestruturas ou espaço público;
- Planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- Indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis;
- Auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respetivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética.

No que respeita à forma de reabilitação, varia de acordo com as características do edificado, tendo a sociedade adotado até ao momento 9 modelos de reabilitação discriminados no quadro seguinte (e em maior detalhe no Anexo 3):

| Modelo | Descrição | Local |
|--------|--|---|
| 1 | Empreitada direta; | Papelaria Reis |
| 2 | Parceria Público-Privada, para a reabilitação de um conjunto de edifícios, a emparcelar, sendo os restantes reabilitados isoladamente pelos proprietários; | Q. Carlos Alberto |
| 3 | Reabilitação pelos privados (proprietários) | Trindade Coelho |
| 4 | Administração conjunta | Corpo da Guarda |
| 5 | Reabilitação por Fundo de Investimento. | Q. Di João I |
| 6 | Parceira Público-Privada, e atualmente Fundo de Investimento Fechado | Q. Cardosas |
| 7 | Parceira para a Regeneração Urbana, Contrato de Financiamento BEI/IHRU | Programa de ação para a reabilitação urbana do Morro da Sé Ch.1 (PRU) |
| 8 | Reabilitação de edifícios próprios para arrendamento social (financiamento IHRU/BEI) | Reabilitação Urbana do Morro da Sé |
| 9 | Parceira para a reabilitação urbana; reabilitação do edifício a cargo dos proprietários | Programa de ação para a reabilitação urbana do eixo Mouzinho/ Flores Ch.2 |

Fonte: Porto Vivo, SRU

Refira-se que, em qualquer dos modelos, a reabilitação operada ou em curso é fundamentalmente levada a cabo por entidades privadas (proprietários ou investidores); induzida, naturalmente, pelas ações da empresa. A Porto Vivo estima⁵ que desde 1 de janeiro de 2005 a 31 de dezembro 2012, o volume de investimento privado total em reabilitação na ACCRU foi de M€ 508,6, representando um valor cerca de dez vezes superior ao total do investimento público no mesmo período (investimento total da Porto Vivo, CMP e empresas municipais e comparticipação no âmbito dos programas de apoio⁶ do IHRU) e na mesma área de reabilitação, o qual ascendeu a M€ 51,5.

Contabilisticamente, os gastos relacionados com os estudos gerais, não especificamente vinculados a um produto ou obra, afetam imediatamente os resultados do exercício. A sociedade apenas regista no ativo (rubrica Inventários) os gastos que estão diretamente relacionados com as obras que se espera virem a gerar rendimentos.

2.5. Financiamento da sociedade

O financiamento da sociedade tem sido assegurado através de capitais próprios (capital social inicial de m€ 6.000,0 e reposições de prejuízos⁷ que até 2011 já ascenderam a um total de m€ 14.281,7⁸), receitas geradas pela exploração⁹, utilização de fundos

⁵ Com base nos processos urbanísticos licenciados pela Porto Vivo e CMP e no valor das transações dos processos relativos ao exercício do direito de preferência.

⁶ Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos (RECRIPH) e Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH).

⁷ Em cumprimento do art.º 35º do Código das Sociedades Comerciais.

⁸ Refira-se que apenas em finais de junho de 2013, o acionista IHRU, procedeu à reposição de prejuízos dos exercícios de 2010 e 2011, no valor de € 2.570.731,21.

⁹ Derivadas de processos de reabilitação, de receitas de licenciamentos e da venda de prédios já reabilitados.

comunitários e de financiamento bancário, nomeadamente do BEI (em ligação com o IHRU) e BPI e BCP (empréstimos/descobertos bancários).

Desde 2011 que o atual CA tem vindo a propor a adoção de um modelo de financiamento baseado em contrato programá, por entender ser este modelo que permitiria uma melhor concretização das metas a atingir e, conseqüentemente, uma melhor avaliação dos resultados obtidos, o qual ainda não foi acolhido pelo acionista IHRU, alegadamente, por falta de meios financeiros.

3. RESULTADOS DA AÇÃO

3.1. Situação económico-financeira

3.1.1. Evolução no triénio 2009/2011

No triénio 2009/2011, a situação financeira da empresa não sofreu alterações significativas, conforme se verifica no Anexo 4, sendo de realçar, contudo, os seguintes aspetos:

- Contratação de uma linha de financiamento do BEI, em ligação com o IHRU, cuja 1.ª tranche de m€ 10.800,0 foi recebida em 2010, sendo que a parte ainda não utilizada está em depósitos bancários (aplicação a prazo no BCP);
- Aumento dos valores em Outras contas a pagar, nomeadamente pela disponibilização por parte dos parceiros privados do Quarteirão de D. João I destinadas ao pagamento de indemnizações a proprietários e arrendatários.

No mesmo período os resultados negativos apurados pela empresa mantiveram-se na mesma ordem de grandeza (entre m€ 2.093,7 e m€ 2.174,6), sendo justificados pelos aspetos que descrevemos nos parágrafos seguintes.

O resultado líquido de 2010, no montante de m€ -2.109,9 (ver Anexo 5), para além de influenciado por juros e gastos similares suportados (abatidos dos juros e rendimentos similares obtidos) no valor de m€ 227,2, decorreu essencialmente do seu resultado operacional, m€ -1.879,2. Concorreram para este valor principalmente as rubricas que se seguem:

- Vendas e serviços prestados, m€ 2.164,9, valor que traduz, essencialmente, o provento da Porto Vivo com a alienação de frações reabilitadas (9 no designado *quarteirão Carlos Alberto* e 2 no denominado *prédio da Rua do Comércio*), no montante de m€ 2.138,0, sendo que o remanescente, m€ 26,9, decorre de receitas relativas a licenças emitidas referentes a obras de diversos quarteirões;
- Variação nos Inventários da produção, m€ 3.418,0, refletindo os montantes suportados no período com a aquisição de parcelas e com a respetiva reabilitação aos quais foram deduzidos os gastos suportados com as frações vendidas;
- O Custo das Mercadorias Vendidas e das Matérias Consumidas (CMVMC), m€ 3.482,1, corresponde às indemnizações pagas a proprietários e arrendatários no âmbito da expropriação das diversas parcelas;

3.1.2. Gastos de estrutura e de reabilitação urbana

De referir que a sociedade tem adotado, do ponto de vista da gestão, a separação dos valores que respeltam ao corrente funcionamento da entidade, e designados de "estrutura", dos diretamente inerentes à "reabilitação urbana" (estes com desagregação por vários projetos de reabilitação).

A repartição destes dois grupos de gastos, nos exercícios de 2010 a 2012, foi a seguinte:

Unid: Euros

| Ano | RU/CE | FSE | Pessoal | Depreciações | CMVMC | Outros gastos e perdas | Resultados financeiros | Imposto do Período | Outros** | Total |
|----------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------------|--------------|
| 2010 | Gastos Reabilitação urbana | 2.247.661,91 | 0,00 | 0,00 | 3.482.072,16 | 0,00 | 226.549,57 | 0,00 | -67.866,00 | 6.024.267,73 |
| | Gastos de estrutura | 685.349,49 | 1.326.525,98 | 35.598,00 | 0,00 | 129.293,59 | 723,13 | 3.487,00 | -106.807,00 | 2.054.165,10 |
| | Total | 2.933.011,50 | 1.326.525,98 | 35.598,00 | 3.482.072,16 | 129.293,59 | 227.272,69 | 3.487,00 | -38.916,00 | 8.078.432,83 |
| 2011 | Gastos Reabilitação urbana | 994.693,08 | 0,00 | 0,00 | 2.027.503,62 | 0,00 | 476.666,44 | 0,00 | -25.536,00 | 4.623.517,24 |
| | Gastos de estrutura | 515.107,06 | 1.178.639,97 | 36.395,14 | 0,00 | 322.784,10 | -495,79 | 5.926,00 | -351.259,00 | 1.912.165,06 |
| | Total | 1.509.800,14 | 1.178.639,97 | 36.395,14 | 2.027.503,62 | 322.784,10 | 431.362,23 | 5.926,00 | -376.794,00 | 5.935.682,00 |
| 2012 (*) | Gastos Reabilitação urbana | 804.021,10 | 0,00 | 0,00 | 887.923,02 | | 642.311,33 | 0,00 | -16.544,00 | 2.339.711,52 |
| | Gastos de estrutura | 571.949,82 | 1.055.609,82 | 33.911,49 | 0,00 | 154.166,01 | 11.057,00 | 9.659,00 | -14.178,00 | 1.861.575,24 |
| | Total | 1.375.970,92 | 1.055.609,82 | 33.911,49 | 887.923,02 | 154.166,01 | 693.368,33 | 9.659,00 | -30.722,00 | 4.201.286,76 |

(*) Não foram consideradas as imputações de 2.ª e 3.ª Versões das contas. Em qualquer das versões apresentada não há influência nos gastos de estrutura.
 (**) Em outros estão acertos, essencialmente relacionados com receitas recebidas e pagos e outros gastos e perdas.

Os gastos de estrutura acolhem a totalidade dos gastos com pessoal, as depreciações e os impostos do período, bem como a parcela não imputável à reabilitação urbana no que se refere a FSE (essencialmente, trabalhos especializados, serviços bancários e rendas das instalações da sociedade e de equipamento informático), gastos de financiamento (deduzidos dos respetivos proveitos) e outros gastos e perdas (igualmente líquidos de outros proveitos e ganhos). O valor dos gastos de estrutura baixou ao longo do triénio 2010/2012, passando de m€ 2.054,2 para m€ 1.861,6, decréscimo de cerca de 10%, o qual é fruto da diminuição dos Gastos com o pessoal¹³.

Os gastos de reabilitação urbana acolhem a totalidade dos CMVMC, bem como a parcela imputável aos projetos de reabilitação no que se refere a FSE, gastos de financiamento (deduzidos dos respetivos proveitos) e outros gastos e perdas (igualmente líquidos de outros proveitos e ganhos)¹⁴. No triénio 2010/2012 verifica-se também uma redução destes gastos, de m€ 6.024,3 para m€ 2.339,7, reflexo da redução da atividade ocorrida no período.

¹³ A redução dos Gastos com o pessoal é justificada pela redução do número de trabalhadores e do não pagamento dos subsídios de férias e de Natal, de acordo com o estipulado no Orçamento de Estado para 2012.

¹⁴ Esta classificação releva apenas para informação de gestão, não correspondendo à classificação contabilística para imputação a Inventários.

- Quanto aos FSE, m€ 2.913,0, verificou-se que cerca de 77% são referentes a gastos suportados com os processos de reabilitação urbana e por tal integrados da variação da produção;
- A rubrica de gastos com pessoal, no montante de m€ 1.326,5, contém as remunerações do CA¹⁰ e dos colaboradores, respetivos encargos com as remunerações, bem como verbas relacionadas com seguros de acidentes de trabalho, formação profissional e outras.

O resultado líquido de 2011, no montante de m€ -2.174,6 (Ver Anexo 5), para além de influenciado por juros e gastos similares suportados (abatidos dos juros e rendimentos similares obtidos) no valor de m€ 429,8, resultou essencialmente do seu resultado operacional: m€ -1.738,9. Concorreram para este valor principalmente as rubricas que se seguem:

- Vendas e serviços prestados, m€ 1.732,7, valor que traduz, essencialmente, o proveito da Porto Vivo com a alienação de 1 fração reabilitada no *quartelão Carlos Alberto* e a permuta de frações com os coproprietários do empreendimento denominado *Corpo da Guarda*, no montante de m€ 150,0 e m€ 1.398,0, respetivamente. O remanescente, m€ 184,8, decorre de receitas relativas a licenças emitidas referentes a obras de diversos quartelões;
- Variação nos inventários da produção, m€ 1.970,6, refletindo os montantes suportados no período com a aquisição de parcelas e com a respetiva reabilitação¹¹ aos quais foram deduzidos os gastos suportados com as frações comercializadas no exercício;
- O CMVMC, m€ 2.627,5, é justificado pelos valores das indemnizações pagas a proprietários e arrendatários no âmbito da expropriação das diversas parcelas e ainda pela reclassificação de uma parcela¹² que estava contabilizada em mercadorias;
- Quanto aos FSE, m€ 1.509,9, verificou-se que cerca de 66% são referentes a gastos suportados com os processos de reabilitação urbana e por tal integrados da variação da produção;
- A rubrica de gastos com pessoal, no montante de m€ 1.178,6, é composta pelas remunerações do CA, dos colaboradores, os encargos sobre as remunerações, bem como verbas relacionadas com seguros de acidentes de trabalho, formação profissional e outras.

¹⁰ Estando as mesmas de acordo com o disposto na Lei nº 12-A/2010, de 30 de junho.

¹¹ Assume especial destaque as obras nos prédios da *Rua do Comércio* e *Rua de Miragala* e ainda no designado *Morro da Sé*.

¹² Parcela 12 do quartelão da *Viela do Anjo*.

Nesse contexto, redução da atividade de reabilitação urbana, verifica-se uma diminuição do peso dos valores da atividade nos valores totais, tendo passado no triénio 2010/2012 de 75% para 56%.

3.1.3. Gastos de financiamento e reposição de prejuízos

Tal como já referido no ponto 2.5., a ffs.19, a Porto Vivo tem necessidade de recorrer a financiamentos bancários na prossecução da sua atividade.

Os valores assumidos por tais financiamentos bem como os juros suportados com os mesmos encontram-se explicitados no quadro seguinte:

Unid.: Euros

| Empréstimos obtidos | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Entidade | 2010 | 2011 | 2012 |
| Millennium BCP | 525.579,32 | 3.505.579,32 | 4.770.579,32 |
| BPI | 7.891.500,00 | 7.891.500,00 | 7.791.500,00 |
| IHRU/BEI | 10.800.000,00 | 10.800.000,00 | 10.800.000,00 |
| Total | 19.217.079,32 | 22.197.079,32 | 23.362.079,32 |
| Passivo Total | 28.190.850,50 | 29.987.778,95 | 30.578.323,55 |
| Custos de financiamento | | | |
| Total | 355.409,69 | 758.820,23 | 1.014.770,94 |

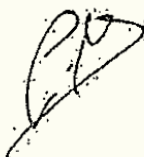
Os empréstimos obtidos representaram 68%, 74% e 76% do passivo total, respetivamente, em 2010, 2011 e 2012, e cresceram cerca de 21,5% entre 2010 e 2012, face ao desenvolvimento da atividade de reabilitação.

Os custos de financiamento apresentados incluem os custos inerentes ao financiamento necessário para fazer face às despesas de estrutura da Sociedade, por força do modelo de financiamento adotado (reposição de prejuízos) e do tempo que medeia, em regra, entre a aprovação da reposição de prejuízos e a transferência dos respetivos valores por parte dos acionistas.

Assim, a discriminação dos referidos custos em função do fim a que se destinou o financiamento, consta do quadro que se segue:

Unid.: Euros

| 2010 | 2011 | 2012 |
|--|------------|--------------|
| Custos de financiamento: Reabilitação Urbana | | |
| 348.541,57 | 747.863,44 | 961.051,97 |
| Custos de financiamento: Estrutura | | |
| 6.868,12 | 10.955,54 | 53.675,63 |
| Total | | |
| 355.409,69 | 758.820,23 | 1.014.770,94 |



Os gastos suportados com os financiamentos são essencialmente derivados dos empréstimos contratados com a banca comercial, conforme podemos ver pelos valores dos *spreads* assumidos:

| Spread médio | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| Banca comercial | 2,750% | 5,750% | 6,750% |
| IHRU/BEI | 0,735% | 0,735% | 0,735% |

As reposições de prejuízos pelos acionistas até 2011, ascendem a m€ 14.281,7, conforme quadro seguinte:

| Unid.: m€ | | | | | | | | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Total |
| 730,9 | 1.805,3 | 1.743,8 | 1.652,4 | 1.971,0 | 2.093,7 | 2.109,9 | 2.174,6 | 14.281,7 |

De referir que, embora os acionistas tenham deliberado, em abril de 2012, a reposição dos prejuízos apurados nos anos de 2010 e 2011, o acionista IHRU apenas procedeu em conformidade em junho de 2013. Esta situação, tal como já foi atrás referido, terá agravado os custos de financiamento (que só não terão sido mais elevados porque o acionista CMP repôs a sua parte dos prejuízos de 2010 e 2011 em agosto e outubro de 2012, respetivamente) e dificulta o normal funcionamento da estrutura da sociedade.

3.1.4. Execução face ao orçamentado

Da análise efetuada aos valores orçamentados e executados em gastos/rendimentos de estrutura e de reabilitação da Porto Vivo, para o triénio 2010-2012, constatamos que, de uma forma geral, os valores executados são inferiores aos orçamentados, tal como se apresenta no mapa seguinte:

| Descrição | 2010 | | | 2011 | | | 2012 | | |
|-----------------------------|-------------------|------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------|
| | Orçamentado | Executado | Var. % | Orçamentado | Executado | Var. % | Orçamentado | Executado | Var. % |
| Gastos de estrutura | 2.360.450 | 2.054.165 | -13,0 | 1.922.277 | 1.912.165 | -0,5 | 2.170.517 | 1.861.576 | -14,2 |
| Gastos de reabilitação | 11.452.202 | 6.024.268 | -47,4 | 25.792.648 | 4.023.518 | -84,4 | 18.335.645 | 2.339.711 | -87,2 |
| Total de Gastos | 13.812.652 | 8.078.433 | -41,5 | 27.714.925 | 5.935.683 | -78,6 | 20.506.162 | 4.201.287 | -79,5 |
| Rendimentos (estrutura) | 768.716 | 412.498 | -46,3 | 1.751.572 | 571.477 | -67,4 | 3.066.911 | 882.389 | -71,2 |
| Rendimentos reabilitação | 2.068.000 | 2.138.000 | 3,4 | 2.926.500 | 1.547.954 | -47,1 | 2.621.250 | 400.000 | -84,7 |
| Total de rendimentos | 2.836.716 | 2.550.498 | -10,1 | 4.678.072 | 2.119.431 | -54,7 | 5.688.161 | 1.282.389 | -77,5 |

Fonte: Porto Vivo

Nota: O Plano de Atividades e Contas de 2010 foi elaborado de acordo com o POC, sendo que, para comparação com o executado em 2010, foi necessário proceder a transferências de valores entre as rubricas.

Nota: Os valores constantes nos diversos Planos de Atividades e Contas referentes aos gastos de reabilitação não são obtidos diretamente das tabelas dos resultados líquidos orçamentados, na medida em que estas apenas referem os gastos que afetam o resultado, não incluindo rubricas que afetam a variação da produção. No entanto, aqueles valores estão apresentados ao longo do mesmo, e resumidos nos diferentes resultados e contas (tabelas da Variação da Execução Orçamental).

A fundamentação dos desvios verificados entre os valores orçamentados e os valores executados, para o triénio 2010-2012, devem-se, essencialmente, a:



- **Gastos de estrutura**, à diminuição dos encargos com pessoal (reduções de vencimentos, subsídios de férias e natal) bem como à diminuição do número de pessoas ao serviço, à renegociação imposta por lei dos contratos de prestação de serviços, à rubrica de impostos (IVA, pro-rata provisório e definitivo) bem como comunicação e publicidade, relacionada com programas comunitários, que não chegou a realizar-se devido às reprogramações temporais e financeiras a que foram sujeitas estando prevista a execução dos Planos de Comunicação para 2014;
- **Gastos de reabilitação**, ao Programa de Reajustamento Definitivo do Morro da Sé cujos valores orçamentados (principalmente expropriações e encargos associados à realização de obras), para o período em análise, só tiveram início em 2012 devido à complexidade dos procedimentos conducentes à finalização dos projetos, à realização de sondagens arqueológicas e aos processos de adjudicação. Também se encontrava prevista a execução de duas operações de Reabilitação Urbana do Eixo Mouzínho/Flores¹⁵, cuja operação não foi aprovada pelo IHRU. Esta operação foi novamente inscrita no PAO em 2012, com desembolso previsto para esse período, que, no entanto, ainda não ocorreu;
- **Rendimentos de estrutura**, receitas de licenciamento não obtidas (2010), subsídios de exploração não recebidos devido às reprogramações de projetos atrás referidos (2011). Em 2012 deve ainda considerar-se que o orçamento foi elaborado com base no modelo de financiamento em contrato programa anual (com as transferências periódicas dos acionistas), o que não se verificou até ao momento;
- **Rendimentos de reabilitação**, receitas de venda de prédios reabilitados abaixo do previsto (2011 e 2012).

3.2. **Quarteirão das Cardosas – Projeto, contabilização e efeito nas contas de 2012**

3.2.1. **Caraterização do projeto**

A reabilitação do Quarteirão das Cardosas, conforme documento estratégico aprovado em 28/jun/2007, implicou uma intervenção profunda de ordenamento de cadastro interior e demolição de construções secundárias, substituindo-as por infraestruturas de funcionalidade e valorização do património, não existindo correspondência entre os prédios e áreas ocupadas antes da reabilitação e os prédios e áreas reabilitados. Resumidamente consistiu no seguinte:

- Adaptação de edifício histórico (Palácio das Cardosas) a um hotel de qualidade superior, investimento totalmente a cargo da Solitaire – Empreendimentos Hoteleiros, SA;

¹⁵ 2.º pedido de desembolso efetuado à linha IHRU/BEI no valor de € 9.675.828.

- Criação de lojas, escritórios e *ateliers* e de alojamentos habitacionais através de contrato de reabilitação operado com Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, SA, doravante designado por parceiro privado, no âmbito do qual a Porto Vivo procedeu à aquisição ou expropriação de imóveis, ficando a reabilitação totalmente a cargo do parceiro privado;
- Criação de nova praça de uso público e parque de estacionamento subterrâneo, obra igualmente a cargo do parceiro privado.

No âmbito do contrato celebrado com o parceiro privado, em 29/jul/2009, este ficou obrigado a realizar todas as operações de reabilitação, incluindo a apresentação de projetos e obtenção de todas as licenças necessárias à conclusão das obras. De referir ainda que, nos termos do contrato e da lei aplicável (artigo 34.º do DL n.º 104/2004, de 7 de maio), a transferência da propriedade só se torna válida após a reabilitação.

No mesmo documento ficaram também definidas as seguintes contrapartidas para a Porto Vivo:

- a) Pagamento de € 100.000,00, em numerário, de acordo com a respetiva proposta, pela transmissão da fração ou frações futuras correspondentes ao parque de estacionamento;
- b) Entrega em espécie = 3 frações autónomas futuras, em toscó, cujas características de construção e áreas foram previamente definidas;
- c) 50% do preço de comercialização dos restantes imóveis reabilitados para habitação, comércio e serviços, que não se destinem a espaços de uso público, no caso de virem a ser alienados a terceiros até um ano após a emissão das autorizações necessárias à sua utilização. Findo o prazo atrás referido, sem que os imóveis tenham sido alienados a terceiros, o parceiro privado pagará à Porto Vivo o valor por ele proposto, calculado com base na tabela prevista no art.º 15º do Programa de Concurso, ou o valor determinado em avaliação destinada para o efeito, se este for superior.

Em 28/jan/2011 foi assinada escritura de compra e venda, entre a Porto Vivo e o parceiro privado, tendo ficado definido que a comercialização das frações reabilitadas está subordinada à condição suspensiva de execução de todas as operações constantes no respetivo contrato, bem como à condição suspensiva de pagamento do preço, tendo-se por verificadas estas condições assim que seja emitida a licença de utilização e efetuado o pagamento.

Apenas em 2012 foi iniciada a comercialização dos imóveis, após conclusão das obras de reabilitação, tendo-se realizado a 5 de julho desse ano a escritura de constituição de propriedade horizontal do empreendimento, bem como a emissão do alvará de utilização da fração "A" (correspondente ao parque de estacionamento).

Assim, apenas nessa data ficaram criadas as condições para a contabilização das áreas resultantes da reabilitação (vertidas no instrumento de constituição da propriedade

PJS

horizontal), as quais não têm correspondência com a situação anterior, ou seja, com as áreas dos prédios transmitidos à data da escritura de 28/jan/2011.

3.2.2. Execução face ao orçamentado

De referir que a estimativa do investimento necessário ao processo de reabilitação do Quarteirão das Cardosas, aprovada em deliberação unânime¹⁶ de acionistas, apontava para um valor global de m€ 8.500,0.

No entanto, já nessa deliberação constatava-se alguma incerteza quanto ao resultado esperado no projeto, sendo referido que as receitas estimadas poderiam cobrir os custos suportados, caso as expropriações não venham a sofrer oscilações significativas e os valores de venda excedam as previsões conservadoras. Ou seja, nada era certo quanto às receitas e quanto aos custos, sobretudo quanto aos valores a pagar pelas expropriações.

À data de 31/dez/2012 os custos (contabilizados em investimento) ascendiam a m€ 12.962,4.

Para as diferenças verificadas entre o investimento inicialmente previsto e o investimento executado/a executar, a sociedade apresenta as seguintes justificações:

- As indemnizações a pagar no âmbito das expropriações judiciais;
- As despesas com assessoria jurídica no âmbito dos processos de expropriação judicial (despesas com expropriações);
- Os custos com sondagens e trabalhos arqueológicos (despesas gerais) inicialmente não previstos e que determinaram diversos atrasos no andamento das demolições e respetivos acréscimos de custos;
- A carga fiscal dos diversos serviços adquiridos no âmbito da reabilitação deste Quarteirão, dado que as obras de demolição foram oneradas com a taxa de IVA legal em vigor, contrariamente ao inicialmente previsto.

De referir ainda que a execução do projeto sofreu atrasos consideráveis em virtude, fundamentalmente, da morosidade dos processos expropriativos, o que também terá contribuído para o aumento dos custos envolvidos.

Conforme melhor explicamos nos pontos 3.2.4. e 3.2.5., respetivamente a fls. 29 e 30, o valor atual estimado de custos do projeto já ascende a m€ 13.500,0 e o resultado negativo esperado a m€ 5.510,0 ou a m€ 4.245,9, consoante o método de valoração das receitas estimadas com a venda das frações em comercialização.

3.2.3. Contabilização – 1ª Versão

De acordo com as normas contabilísticas aplicáveis, a sociedade vinha contabilizando em inventários, todos os custos suportados nesta área de intervenção (tais como, valores de expropriação e indemnização pagos a proprietários e arrendatários, os impostos de selo e

¹⁶ N.º 5 de 16/ago/2007, que autoriza a sociedade a recorrer à financiamento bancário, no valor de M€ 16,0, destinados a fazer face às expropriações de diversos quarteirões.

municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, custos notariais, assessoria jurídica, sondagens arqueológicas, fiscalização de obra), totalizando € 12.930.874 em 30/jun/2012 (ver Anexo 6).

Na sequência da celebração da escritura de constituição de propriedade horizontal, este Quarteirão passou a ser representado como um único empreendimento, constituído por 67 frações, cuja valorização estava dependente da respetiva permissão no total do empreendimento.

Concluídas as obras de reabilitação e emitido o alvará de utilização da fração A (parque de estacionamento), em 5/jul/2012, foi efetuada a contabilização da respetiva venda, considerando a respetiva permissão (594,22%) para cálculo do respetivo custo de € 7.683.784,06 (Anexo 7), afetando negativamente os resultados naquele valor, uma vez que, à data da celebração da escritura de compra e venda acima referida a Porto Vivo receberá € 100.000,00¹⁷ (uma das componentes das contrapartidas previstas no contrato de reabilitação).

Importa salientar que o custo imputado à fração "A" comporta custos da área pública, situada geograficamente por cima do parque de estacionamento. Tal área pública foi criada com a reabilitação operada dado ser necessário criar condições de funcionalidade, salubridade, segurança, acesso a habitações e lojas, bem como o acesso ao parque de estacionamento.¹⁸

A contabilização do Quarteirão das Cardosas após constituição da propriedade horizontal, nos termos indicados, foi reportada aos acionistas através do Relatório de atividades e contas do 3º trimestre de 2012. Contudo, tal documento foi remetido apenas em 27/fev/2013, apenas 5 dias antes do envio da 1ª Versão das Contas de 2012, não dando tempo aos acionistas de se pronunciarem sobre o relatório trimestral referido antes de conhecerem o Relatório e Contas de 2012 (1ª versão). Tal atraso no reporte do 3º trimestre, situação não habitual já que em anos anteriores tal documento tinha sido enviado entre outubro e dezembro do respetivo ano, foi justificado pela Porto Vivo face à dificuldade que os serviços tiveram para recolher e tratar toda a informação necessária ao reconhecimento contabilístico da constituição da propriedade horizontal do Quarteirão das Cardosas.

¹⁷ Valor registado como provento do exercício na rubrica Vendas e Serviços Prestados, procedimento seguido em exercícios anteriores e nos restantes projetos de reabilitação (exemplos em 2012: € 180.000,00 e € 120.000,00 respetivamente dos empreendimentos "Corpo da Guarda" e "Carlos Alberto").

¹⁸ De referir que os Inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição/produção e o valor realizável líquido (que corresponde ao preço de venda estimado menos os custos estimados de acabamento e custos estimados para efetuar a venda), sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente.

Assim, foram avaliados os imóveis existentes em todos os quarteirões, e, após análise para efeitos de contabilização de imparidades, concluiu-se que, apesar de haver parcelas/frações de imóveis que estão registadas por um valor superior ao da avaliação, esta diferença não é relevante uma vez que apenas é pertinente, atentas as circunstâncias e a natureza dos imóveis, a análise ao nível do quarteirão em geral, pelo que não foram contabilizadas imparidades no período.

Neste contexto, o relatório e as contas da empresa (por nós designadas "1ª Versão das Contas") apresentava um resultado líquido negativo de € 9.167.199, ascendendo os capitais próprios ao valor negativo de € 3.167.199; valores resultantes sobretudo do prejuízo apurado com a venda da fração A (parque de estacionamento) do Quarteirão das Cardosas, no montante de € 7.583.784,06.

Em AG realizada em 20/mar/2013, tais documentos não foram aprovados, tendo o acionista IHRU solicitado a sua reformulação.

De facto, em reunião privada entre os acionistas, a Administração e o Fiscal Único, ocorrida imediatamente após aquela AG, os "senhores acionistas solicitaram que fossem revistos os critérios valorimétricos utilizados na contabilização da operação de reabilitação urbana do chamado *Projeto Quarteirão das Cardosas*, no sentido de os mesmos refletirem não apenas as operações realizadas em 2012 mas também os resultados finais esperados do Quarteirão tendo em atenção as expectativas de receita, em função das vendas das frações habitacionais e comerciais em 2013 e 2014".

3.2.4. Contabilização – 2ª Versão

Face à solicitação dos senhores acionistas, o CA procedeu à alteração dos critérios valorimétricos antes adotados, nomeadamente através do apuramento e registo dos resultados finais esperados com este projeto, nos termos que passamos a descrever:

A **estimativa das receitas de vendas/proveitos** ascendeu ao montante de € 7.990.006,75 (valor detalhado por fração no Anexo 8), tendo sido calculada com base nas seguintes premissas:

- € 100.000 pagos pelo parceiro privado aquando da escritura;
- Consideração do conjunto das frações resultantes da propriedade horizontal constituída no início do 2º semestre de 2012 e do conjunto de frações futuras resultantes da propriedade horizontal (distinta), a constituir, correspondente à parcela 22 do quarteirão das Cardosas;
- Consideração do valor constante do contrato promessa de compra e venda, como valor de comercialização, para as frações com tal contrato já assinado;
- Consideração do valor da tabela de comercialização (preços garantidos pelo parceiro privado¹⁹) para as frações que se encontravam sob reserva;
- Atribuição do valor fixado no contrato de expropriação (pelo Tribunal ou de comum acordo) para as frações a entregar, em espécie, aos proprietários expropriados;
- Valoração das restantes frações habitacionais, de comércio ou de serviços, de acordo com a tabela de comercialização, à qual foi aplicada um desconto de 25%,

¹⁹ Estando previsto no contrato assinado entre o parceiro privado e a Porto Vivo que aquele pagará à sociedade tais valores, ou, se maiores, os que resultaram de avaliação por peritos, em caso de não concretização da venda das frações em comercialização passado um ano após a emissão das autorizações necessárias à utilização dos imóveis e/ou frações em causa.

numa atitude de prudência face aos dados atuais do mercado imobiliário. De referir que tal percentagem não resulta de nenhum estudo de mercado, corresponde sim ao conhecimento da administração da Porto Vivo sobre a conjuntura atual do imobiliário na região.

Quanto aos custos do empreendimento foram considerados os custos já contabilizados que ascendiam em 31/dez/2012 a €12.962.415,18 (valor igualmente detalhado no Anexo 8). Os custos da fração "A" e da área pública foram repartidos pelas demais frações em função da permissão.

Atendendo, no entanto, à que se encontram em curso processos expropriativos judiciais de diferentes parcelas, a Porto Vivo **estima realizar**, até final do processo de reabilitação deste empreendimento, um **investimento total** de €13.500.000,00, o que representa, deste modo, a obtenção de um resultado negativo previsto de €5.509.993,25 (Anexos 8 e 9). Como o valor da venda da fração A, €100.000,00, foi contabilizado em Vendas e Serviços Prestados, foram reconhecidas imparidades associadas a este Quarteirão, no montante de €5.609.993,25.

Nesta versão (**por nós denominada de "2ª Versão das Contas"**) o resultado líquido e os capitais próprios melhoram, embora se mantenham negativos, respetivamente em €7.093.408,20 e €1.093.408,20, valores resultantes sobretudo das imparidades associadas ao Quarteirão das Cardosas, no montante de €5.609.993,25.

A 2ª Versão das Contas foi apresentada em AG realizada no dia 18/abril/2013, tendo sido reprovada pelo acionista maioritário. De facto, nos termos do art.º 68º do CSC, o representante do IHRU propôs que o CA procedesse à reforma das contas da sociedade, no que respeita à operação do Quarteirão das Cardosas, de forma que assegurasse a devida valorização dos ativos e eliminasse as correspondentes imparidades.

3.2.5. Contabilização – 3ª Versão

Face ao solicitado, o CA reformulou, de novo, o relatório e contas da sociedade do exercício em apreço (**que apelidamos de "3ª Versão das Contas"**), conforme passamos a descrever.

No que respeita à estimativa de receitas de vendas/proveitos foram adotadas as mesmas premissas utilizadas na versão anterior, com exceção da valoração das frações (habitação, de comércio ou de serviços) a comercializar e que ainda não têm contrato promessa de compra e venda, nem pedido de reserva. Quanto a estas, foram valoradas pelo preço da tabela de comercialização, sem o desconto de 25% considerado na 2ª Versão das Contas (atitude cautelosa face à situação do mercado imobiliário). Em todo o caso foram sempre tidos em conta os valores mínimos por metro quadrado acordados²⁰.

No que respeita aos custos imputados, foram usados os mesmos critérios, ou seja, os custos já contabilizados adicionados dos previstos até à conclusão do empreendimento

²⁰ Este aspeto fez com que as frações "AN" e "BC" passassem a ser consideradas por €1.276.220 e €292.809 em vez de €1.200.000 e €280.000, respetivamente, valores da tabela utilizada na 2ª Versão.

(obras ainda em curso e indemnizações a pagar), com a repartição dos custos, da fracção "A" e da área pública pelas demais fracções, em função das permissões.

De acordo com os cálculos apresentados no Anexo 10, o resultado negativo apurado ascendeu a € 4.245.943,00. Como o valor da venda da fracção A, € 100.000,00, foi contabilizado em Vendas e Serviços Prestados, foram associadas imparidades a este Quarteirão, no montante de € 4.345.943,00 (ver Anexo 11).

Nesta versão as contas de 2012 apresentam um resultado líquido negativo de € 5.829.357,90, ascendendo os capitais próprios ao valor positivo de € 170.642,10, valores resultantes sobretudo das imparidades associadas ao Quarteirão das Cardosas, no montante de € 4.345.943,00.

Estes documentos foram apresentados em AG realizada no dia 10/jul/2013, no entanto, o Senhor representante do IHRU entendeu, dado estar a decorrer a auditoria da IGF solicitada pelas então Senhoras Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e Secretária de Estado do Tesouro, que a apreciação desta nova versão do relatório e contas da empresa deveria ser adlada para data posterior ao término da referida auditoria, tendo ficado agendado o dia 8/out/2013.

3.2.6. Análise comparativa das 3 versões

Conforme já referido, o exercício de 2012 ficou marcado, essencialmente, pela constituição da propriedade horizontal e início da comercialização do **Quarteirão das Cardosas**, sendo que, na sequência de tais acontecimentos, foi necessário refletir nas contas da empresa a nova realidade, consubstanciada numa significativa perda de valor dos ativos correspondentes.

Conforme se pode verificar na síntese traduzida no Anexo 12 a diferença de valores do resultado líquido do ano de 2012 reside, exclusivamente, no modo de valorização dos inventários da produção:

- 1ª versão - Reconhecimento do custo quanto se dá a transferência de propriedade;
- 2ª versão - Imputação do custo da fracção A às demais fracções e apuramento e registo dos resultados finais esperados com este projeto, estimando a receita a partir dos preços constantes em tabela de comercialização, reduzidos em 25% (numa atitude de prudência face aos dados atuais do mercado imobiliário). Apuramento de imparidades resultantes da diferença dos valores contabilizados e estimados;
- 3ª versão - A mesma valorização que na versão anterior, contudo com o apuramento da receita estimada a partir dos preços constantes em tabela de comercialização, sem a aplicação de qualquer redução (critério menos prudente que o da versão anterior).

A 1ª Versão das Contas encontra-se em consonância com os critérios contabilísticos que a empresa vinha adotando em anos anteriores, quer no Quarteirão das Cardosas, quer

nos restantes projetos em curso. O reconhecimento da perda de valor dos ativos é efetuado através da rubrica Variação nos Inventários da produção, conforme quadro seguinte:

Unid.: euros

| Quarteirões | Variação da produção | | | Total |
|-----------------|----------------------|------------------------|--|----------------------|
| | Compras | Gastos/ Rendimentos | Abatimentos (Custo das Vendas das Frações Vendidas) | |
| Carlos Alberto | 0,00 | 99.059,88 | -111.897,18 | -12.837,70 |
| Cardosas | 7.277,05 | 62.185,36 | -7.603.704,06 | -7.614.321,65 |
| D. João I | 674.267,01 | 28.549,28 | 0,00 | 702.816,29 |
| Corpo da Guarda | 87.967,02 | 2.704,89 | -135.842,34 | -45.170,43 |
| Morro da Sé. | 118.411,94 | 602.799,68 | 0,00 | 721.211,62 |
| Total | 887.923,02 | 795.298,69 | -7.931.523,58 | -6.248.301,87 |

Porto Vivo SRU

Assim, na 1ª Versão das Contas o resultado líquido negativo da Porto Vivo ascende a € 9.167.199, em grande medida pela Variação dos Inventários da produção do Quarteirão das Cardosas no montante de € -7.614.322.

As 2ª e 3ª Versões das Contas foram elaboradas considerando os custos do Quarteirão das Cardosas já realizados e os ainda esperados até ao final do empreendimento, bem como os respetivos proveitos estimados. Trata-se de um critério que, embora diverja da prática contabilística seguida pela empresa em anos anteriores e no próprio ano noutros projetos, será aceitável na medida em que os proveitos estimados tenham sido calculados com um razoável grau de prudência.

A diferença entre estas duas versões reside precisamente no grau de prudência adotado na estimativa das receitas das frações em comercialização, sendo que na 2ª Versão das Contas foram utilizados os preços de venda garantidos pelo parceiro privado, deduzidos duma margem de segurança de 25% (redução não considerada na 3ª Versão das Contas).

Em nossa opinião, embora haja uma garantia de preço por parte do parceiro privado, o respetivo encaixe pela Porto Vivo só se tornará efetivo se o parceiro privado tiver condições financeiras para cumprir o contrato em causa. Por conseguinte, os proveitos considerados na 3ª Versão das Contas poderão estar sobreavaliados.

Relembramos que na 2ª Versão das Contas o resultado líquido ascende a € -7.093.408, resultado que se deve, essencialmente, às imparidades relativas ao Quarteirão das Cardosas no montante de € 5.609.993 (ver Anexos 9 e 13).

A análise comparada da Demonstração de Resultados e do Balanço das 3 versões em causa encontra-se detalhada nos Anexos 13 e 14 e, em síntese, no quadro seguinte:

Unid.: euros

| Rubrica | 2010 | 2011 | 2012 | | |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | 20/mar/2013 (1.ª Versão) | 18/abr/2013 (2.ª Versão) | (3.ª Versão) |
| Ativo total | 32.080.932,1 | 31.703.226,9 | 27.411.124,6 | 29.484.915,4 | 30.748.965,7 |
| Capital Próprio | 3.890.081,6 | 1.715.448,0 | -3.167.199,0 | -1.093.408,2 | 170.642,1 |
| Passivo Total | 28.190.850,5 | 29.987.779,0 | 30.578.323,6 | 30.578.323,6 | 30.578.323,6 |
| Resultado Líquido | -2.109.918,4 | -2.174.633,6 | -9.167.199,0 | -7.093.408,2 | -5.829.357,9 |

O ativo total da sociedade apresenta-se decrescente em qualquer das versões apresentadas para 2012, sendo esse decréscimo mais acentuado na 1ª versão. Tal diminuição é fruto do agravamento do resultado líquido negativo em m€ 6.992,5.

O capital próprio apresenta-se negativo na 1ª e 2ª versões das contas de 2012 em consequência dos valores assumidos pelos correspondentes resultados líquidos.

O passivo total aumentou cerca de 6% em 2011 e 2% em 2012, seja qual for a versão das contas, uma vez que as diferentes valorimetrias utilizadas em nada interferem nas dívidas da empresa. O acréscimo do passivo é justificado principalmente pelo acréscimo de financiamento comercial e destinado à reabilitação urbana.

Para o resultado líquido negativo contribuem também, em qualquer das 3 versões, os juros suportados com financiamentos obtidos, que ascenderam a m€ 1.014,8, valor superior ao de 2011 em m€ 256,0 (+33,7%).

Face ao exposto, é nossa opinião que:

- A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo;
- A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização;
- A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário.

Chamamos ainda a atenção para o facto da Certificação Legal das Contas relativa à 3ª Versão das Contas incluir a seguinte reserva relacionada com a matéria em análise:

"As demonstrações financeiras agora em análise foram apresentadas pelo Conselho de Administração na sequência das deliberações da última Assembleia Geral da Sociedade que determinaram a reforma, nos termos do Art.º 68º do Código das Sociedades Comerciais, das demonstrações financeiras anteriormente apresentadas na parte referente ao Quartelão das Cardosas. As novas demonstrações financeiras reformularam, na verdade, a posição financeira e o desempenho relativamente àquela fração da atividade, reduzindo o valor da imparidade registada. Considerados os novos

valores das demonstrações financeiras, não é possível ao signatário validar os mesmos, uma vez que se lhe afigura que existe uma sobreavaliação dos inventários e dos resultados, em montante que, todavia, não pode quantificar, dadas as condições de mercado.”

Relativamente às 1.ª e 2.ª Versões das Contas, o ROC é de opinião que as respetivas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., em 31/déz/2012, e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

3.3. Cumprimento de obrigações legais e do dever de reporte

Através de amostra não estatística procedemos à análise de alguns documentos dos anos de 2010 a 2012, no sentido de efetuarmos testes de conformidade e substantivos. Foram analisados os documentos com maior expressão, dos extratos contabilísticos considerados também mais relevantes, tendo-se concluído pela sua conformidade legal e adequação contabilística.

De uma forma geral, constatámos que a sociedade tem enviado aos acionistas os planos de atividade e orçamentos (PAO) e os relatórios trimestrais/semestrais bem como os relatórios e contas dos exercícios, neste caso de 2010, 2011 e 2012. Contudo, não obtivemos evidência do envio do PAO de 2011 e também constatámos que o relatório de atividades do 3.º trimestre de 2012 foi enviado em 27/fev/2013, muito mais tarde do que tem sido prática em anos anteriores (ver Anexo 15), devido à dificuldade do CA refletir a situação do Quarteirão das Cardosas.

Constatámos ainda a existência da elaboração do Plano de Gestão de Riscos e Infrações Conexas, aprovado na Reunião do CA de 16/mar/2011 e, em reunião de 14/dez/2012, este órgão deliberou aderir ao Serviço Nacional de Compras Públicas.

4. EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO

Nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 276/2007, de 31 de julho, e dos artigos 19.º e 20.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da Inspeção-Geral de Finanças, aprovado pelo Despacho n.º 6387/2010, de 5 de abril, do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, publicado no Diário da República, 2ª Série, de 12 de abril, procedeu-se ao envio à Porto Vivo, SRU, em 16/ago/2013, do projeto de relatório, com vista ao exercício do contraditório formal relativamente às conclusões do nosso trabalho.

No exercício do direito de resposta, a empresa remeteu à IGF em 27/ago/2013, um documento (anexo 16) onde teceu diversos comentários, cabendo referir que, nos casos em que tais observações mereceram acolhimento por parte da IGF, o respetivo conteúdo foi tido em conta no presente relatório.

5. CONCLUSÕES

Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

1. A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, foi constituída em 27/nov/2004 sob a forma de sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos com o capital social de M€ 6,0, detido em 60% pelo IHRU e 40% pela CMP (vd. ponto 2.1, a fls.15);

2. Os estatutos da sociedade atribuem à Assembleia Geral um vasto conjunto de competências, sendo que as deliberações desse órgão têm de ser aprovadas com votos favoráveis representativos de 75% do capital social. Na prática esta disposição obriga a que tais deliberações tenham de ser aprovadas por unanimidade já que o capital está repartido em duas partes: 60% + 40% (vd. ponto 2.2, a fls.15);

3. O mandato dos atuais membros dos órgãos sociais terminou em 31/12/2011, mantendo-se os mesmos em funções, de acordo com o previsto nos estatutos.

Acresce que a sociedade encontra-se sem Presidente do Conselho de Administração desde meados do quarto trimestre de 2012, situação que condiciona o normal funcionamento da atividade (vd. ponto 2.2, a fls.15);

4. A reabilitação urbana prosseguida pela sociedade assenta em modelos diversificados, sendo, que em qualquer dos casos, é, primordialmente, assumida por entidades privadas.

Do ponto de vista contabilístico os gastos não especificamente vinculados a um produto ou obra afetam imediatamente os resultados do exercício, registando no ativo (inventários) os que estão diretamente relacionados com as obras (vd. ponto 2.4, a fls.17);

5. Desde 2011 que o atual CA tem vindo a propor a adoção de um modelo de financiamento baseado em contrato programa, por entender ser este modelo que permitiria uma melhor concretização das metas a atingir e, conseqüentemente, uma melhor avaliação dos resultados obtidos, o qual ainda não foi acolhido pelo acionista IHRU, alegadamente, por falta de meios financeiros (vd. ponto 2.5, a fls.19);

6. No triénio 2009/2011 a situação financeira da empresa não sofreu alterações significativas e os seus resultados negativos mantiveram-se na mesma ordem de grandeza (entre m€ 2.093,7 e m€ 2.174,6) (vd. ponto 3.1.1, a fls.20);

7. As reposições de prejuízos apurados pelos acionistas, entre a constituição da empresa e o ano de 2011, ascendem a m€ 14,281,7;

Embora os acionistas tenham deliberado, em abril de 2012, a reposição dos prejuízos apurados nos anos de 2010 e 2011, o acionista IHRU apenas procedeu em conformidade, em junho de 2013 (vd. ponto 3.1.3, a fls.23);

8. A reabilitação do Quarteirão das Cardosas consistiu, resumidamente, na adaptação do Palácio das Cardosas a um hotel de qualidade superior (a cargo da Solitaire

– Empreendimentos Hoteleiros, SA), bem como na criação de lojas, escritórios e ateliers e de alojamentos habitacionais, bem como de uma nova praça de uso público e parque de estacionamento subterrâneo, através de contrato de reabilitação com a empresa Lúcio da Silva Azevedo e Filhos, SA (parcela privado neste empreendimento).

A contrapartida para a Porto Vivo, estipulada no contrato de reabilitação, foi a seguinte:

- a) € 100.000 em numeração;
- b) Em espécie: 3 frações autónomas futuras devidamente identificadas;
- c) 50% do preço de comercialização dos restantes imóveis reabilitados e destinados a habitação, comércio e serviços (vd. ponto 3.2.1, a fls.25);

9. Apenas em 2012 foi iniciada a comercialização dos imóveis, tendo-se realizado a 5 de julho desse ano a escritura de constituição de propriedade horizontal do empreendimento, bem como a emissão do alvará de utilização da fração A (parque de estacionamento).

Somente nessa data ficaram criadas as condições para a contabilização das áreas resultantes da reabilitação (vertidas no instrumento de constituição da propriedade horizontal), as quais não têm correspondência com a situação anterior, ou seja, com as áreas dos prédios transmitidos à data da escritura de 28/jan/2011 (vd. ponto 3.2.1, a fls.25);

10. Em 31/déz/2012 os custos do Quarteirão das Cardosas ascendiam a M€ 12,9 (face aos M€ 8,5 orçamentados). O desvio de M€ 4,4 justifica-se principalmente pelos custos acrescidos com expropriações (indenizações e assessoria jurídica).

A previsão atual aponta para um total de M€ 13,5 de custos, o que implicará um resultado negativo de M€ 5,5 ou M€ 4,2, consoante o método de valoração das receitas estimadas com a venda das frações em comercialização (vd. ponto 3.2.2, a fls.27);

11. As contas de 2012 ainda não foram aprovadas, devido à discordância do acionista maioritário (IHRU), tendo sido reformuladas duas vezes (vd. ponto 3.2.3, 3.2.4 e 3.2.5, respetivamente a fls.27, 29 e 30);

12. A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros empreendimentos.

Nessa versão o resultado líquido da Porto Vivo ascende a € - 9.167.199, fundamentalmente devido ao custo da venda da fração do Quarteirão das Cardosas (€ 7.683.784).

Na assembleia geral, de 20/mar/2013, os "senhores acionistas solicitaram que fossem revistos os critérios valorimétricos utilizados na contabilização da operação de reabilitação urbana do chamado Projeto Quarteirão das Cardosas, no sentido de os mesmos refletirem não apenas as operações realizadas em 2012 mas também os resultados finais esperados do Quarteirão tendo em atenção as expectativas de receita, em função das vendas das frações habitacionais e comerciais em 2013 e 2014" (vd. ponto 3.2.3, a fls.27);

13. Assim, na 2ª Versão das Contas foi efetuada a estimativa de receita a obter baseada em determinadas premissas, entre as quais a valorização de frações a comercializar, de acordo com a tabela de comercialização, à qual aplicaram um desconto de 25% numa atitude de prudência face aos dados atuais do mercado imobiliário (percentagem determinada com base no conhecimento da administração sobre este negócio, não tendo sido realizado qualquer estudo para o efeito), totalizando cerca de € 7.890.006, tendo ainda sido considerados os custos já contabilizados, bem os que esperam ainda suportar até final do empreendimento (associados à indemnizações a pagar aos detentores de direitos reais cujos processos expropriativos ainda se encontram a decorrer), que totalizaram € 13.500.000, tendo resultado imparidades entre estas duas verbas de € 5.609.994.

Os custos da fração A foram ainda repartidos pelas restantes frações, em função da nova percentagem calculada.

Esta 2.ª versão apresenta um resultado líquido de € -7.093.408, essencialmente devido às imparidades relativas ao Quarteirão das Cardosas (€ 5.609.994).

Na AG de 18/abr/2013, o acionista maioritário solicitou que fossem reformuladas novamente as contas da sociedade, "no que respeitava à operação do Quarteirão das Cardosas, de forma a ser assegurada a devida valorização dos ativos e fossem eliminadas as imparidades", pelo que o CA apresentou uma 3.ª versão das contas de 2012 (vd. ponto 3.2.4, a fls.29);

14. A 3.ª Versão das Contas baseou-se nas mesmas premissas da 2.ª versão, com exceção da valorização das frações a comercializar, tendo sido considerado o preço da tabela de comercialização, sem qualquer desconto, tendo-se apurado imparidades de € 4.345.943, resultantes da nova estimativa de receita a obter no valor de € 9.154.057 e dos custos de € 13.500.000.

Nesta versão o resultado líquido ascende a € -5.829.358, essencialmente devido às imparidades do Quarteirão das Cardosas (vd. ponto 3.2.5, a fls.30);

15. Face ao exposto, é nossa opinião que:

- A 1ª Versão das Contas é a que corresponde aos critérios de contabilização seguidos em anos anteriores e em 2012 noutros projetos da Porto Vivo;
- A 2ª Versão das Contas, embora traduza alterações aos critérios contabilísticos seguidos anteriormente e noutros empreendimentos similares, o que prejudica a comparabilidade entre exercícios e projetos, é aceitável na medida em que contempla uma razoável margem de segurança no cálculo da estimativa das receitas das frações em comercialização;
- A 3ª Versão das Contas poderá não refletir adequadamente a situação financeira e os resultados da empresa, tendo em conta que os proveitos considerados poderão estar sobrevalorizados, face à atual conjuntura do mercado imobiliário (vd. ponto 3.2.6, a fls.31);

16. O ROC, nas Certificações Legais das Contas relativas às 1ª e 2ª Versões às Contas, é de opinião que as demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira de Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., em 31/dez/2012 e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal.

Quanto à 3ª Versão das Contas, a respetiva Certificação Legal das Contas inclui a seguinte reserva: "As demonstrações financeiras agora em análise foram apresentadas pelo Conselho de Administração na sequência das deliberações da última Assembleia Geral da Sociedade que determinaram a reforma, nos termos do Art.º 68º do Código das Sociedades Comerciais, das demonstrações financeiras anteriormente apresentadas na parte referente ao Quartelão das Cardosas. As novas demonstrações financeiras reformularam, na verdade, a posição financeira e o desempenho relativamente àquela fração da atividade, reduzindo o valor da imparidade registada. Considerados os novos valores das demonstrações financeiras, não é possível ao signatário validar os mesmos, uma vez que se lhe afigura que existe uma sobreavaliação dos inventários e dos resultados, em montante que, todavia, não pode quantificar, dadas as condições de mercado." (vd. ponto 3.2.6, a fls.31);

17. Da análise efetuada por amostragem aos documentos do triénio concluímos pela sua conformidade legal e adequação contabilística (vd. ponto 3.3, a fls.34);

18. A sociedade tem, regra geral, enviado aos acionistas os planos de atividade e orçamentos (PAO) e os relatórios trimestrais/semestrais, bem como os relatórios e contas dos exercícios. Não obtivemos evidência do envio do PAO de 2011 e também constatámos que o relatório de atividades do 3.º trimestre de 2012 só foi enviado em 27/fev/2013, muito mais tarde do que tem sido prática em anos anteriores (vd. ponto 3.3, a fls.34).

6. RECOMENDAÇÕES

Face ao exposto anteriormente recomendá-se:

1. Os acionistas, em Assembleia Geral, procedam à designação dos membros dos Órgãos Sociais para novo mandato;
2. Seja adotado um modelo de financiamento da sociedade que permita a concretização das metas a atingir e a sua avaliação;
3. Que haja consistência nas políticas contabilísticas adotadas, permitindo a comparabilidade das contas entre exercícios económicos e entre os vários projetos de reabilitação;

4. Os diferentes reportes aos acionistas e às tuteladas sejam remetidos, sempre e atempadamente.

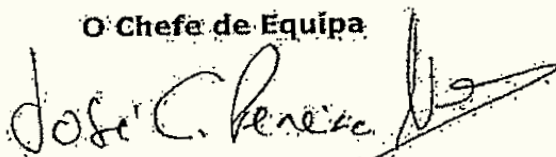
7. PROPOSTA

Propõe-se que o presente relatório seja submetido à consideração da Senhora Secretária de Estado do Tesouro, sugerindo-se, em caso de concordância, que do mesmo seja dado conhecimento à Senhora Ministra da Agricultura e do Mar.

Inspeção-Geral de Finanças, em 16 de setembro de 2013.

Trabalho realizado pelas Inspetoras Maria da Conceição Contente e Maria da Graça Magalhães, sob a coordenação do Chefe de Equipa José Carlos Pereira Nunes que subscreve, em seu nome e das referidas inspetoras, o presente relatório.

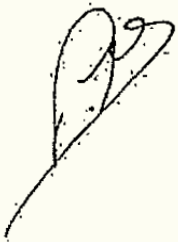
O Chefe de Equipa



(José Carlos Pereira Nunes)

LISTA DE ANEXOS

| | |
|---|----|
| ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO | 41 |
| ANEXO 2 – FUNÇÕES DA PORTO VIVO | 49 |
| ANEXO 3 – MODELOS DE REABILITAÇÃO DA PORTO VIVO | 50 |
| ANEXO 4 – BALANÇOS 2009 A 2011 | 52 |
| ANEXO 5 – MAPA COMPARATIVO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 2009-2011 | 53 |
| ANEXO 6 – APURAMENTO DOS CUSTOS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (1ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 54 |
| ANEXO 7 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (1ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 55 |
| ANEXO 8 – APURAMENTO DOS CUSTOS/RECEITAS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (2ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 56 |
| ANEXO 9 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (2ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 57 |
| ANEXO 10 – APURAMENTO DE CUSTOS/RECEITAS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (3ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 58 |
| ANEXO 11 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (3ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012) | 59 |
| ANEXO 12 – COMPARAÇÃO DA VALORIZAÇÃO ATRIBUÍDA AO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS, NAS 3 VERSÕES DAS CONTAS - 2012 .. | 60 |
| ANEXO 13 – MAPA COMPARATIVO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 2010-2012 | 61 |
| ANEXO 14 – MAPA COMPARATIVO DE BALANÇOS 2010-2012 | 62 |
| ANEXO 15 – REMESSA DE INFORMAÇÃO AOS ACIONISTAS | 63 |
| ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO | 64 |



**ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls.1/8)**

**PORTO VIVO, SRU — SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO
URBANA DA BAIXA PORTUENSE, S. A.**

CAPÍTULO I:

Natureza, regime e sede:

ARTIGO 1.º

Forma e denominação:

A sociedade adopta a forma de sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos e a denominação de Porto Vivo, SRU — Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A., doravante abreviadamente designada por Porto Vivo.

ARTIGO 2.º

Regime

A Porto Vivo rege-se pelos presentes estatutos, pelo regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana, e, subsidiariamente, pelo regime jurídico do sector empresarial do Estado, doravante abreviadamente designados por lei aplicável.

ARTIGO 3.º

Sede:

1 — A sede social é no Porto, sita à Rua de Mouzinho da Silveira, 208-214.

2 — O conselho de administração pode criar, deslocar ou encerrar sucursais, agências, delegações ou outras formas locais de representação da sociedade.

3 — A sede poderá ser deslocada para local situado dentro do mesmo concelho, mediante simples deliberação do conselho de administração.

ARTIGO 4.º

Duração

A duração da Porto Vivo é por tempo indeterminado.

CAPÍTULO II:

Objecto e atribuições.

ARTIGO 5.º

Objecto:

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

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

ANEXO I – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(f.ºs. 2/8)

- a) Seleccionar os investidores com base em critérios determinados previamente; nomeadamente: a idoneidade, a capacidade financeira, a capacidade técnica, a qualidade dos projectos de reabilitação, preços e prazos;
- b) Celebrar com as entidades seleccionadas e demais entidades envolvidas nos projectos de reabilitação e de reconversão do património todos os contratos necessários à execução dos mesmos;
- c) Acompanhar a execução dos projectos e fiscalizar o cumprimento dos prazos e padrões de construção;
- d) Diligenciar pela criação de infra-estruturas adequadas e de elevados níveis de mobilidade e de segurança de pessoas e bens;
- e) Praticar uma política de comunicação adequada às exigências colocadas pelo cumprimento do dever de informar;
- f) Implementar procedimentos que reduzam os prazos e os custos nas tramitações a que estejam obrigados os investidores;
- g) Propor os regimes fiscais e parafiscais especiais que se mostrem adequados à execução dos projectos de reabilitação e reconversão do património;
- h) Proceder à elaboração de normas no âmbito da sua exclusiva competência.

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

4 — A Porto Vivo poderá celebrar contratos programa com a Câmara Municipal organismos públicos tendo em vista a reabilitação urbana do edifício na cidade do Porto.

CAPÍTULO III

Accionistas e capital

ARTIGO 6.º

Capital

1 — São accionistas na Porto Vivo o Instituto Nacional da Habitação e o Município do Porto.

2 — O capital social inicial, integralmente realizado, é de seis milhões de euros, dividido e representado em seis milhões de acções nominativas e escriturais de mil euros cada uma, e é subscrito pelo Instituto Nacional da Habitação em 80%, ao que equivale o valor de três milhões e seiscentos mil euros e pelo Município do Porto em 40%, ao que equivale o valor de dois milhões e quatrocentos mil euros;

ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls.3/8)

3 — O capital poderá ser aumentado, por uma ou mais vezes, por entradas em dinheiro ou em espécie, mediante deliberação da assembleia geral, que fixará, nos termos da lei aplicável, as condições de subscrição, nomeadamente, o diferimento das entradas e as categorias de acções a emitir.

4 — As entradas de capital que sejam realizadas em espécie são aplicáveis as regras do Código das Sociedades Comerciais, designadamente, no que respeita à sua avaliação e verificação.

CAPÍTULO IV

Estrutura orgânica

ARTIGO 7.º

Órgãos sociais:

1 — São órgãos da Porto Vivo:

- a) A assembleia geral;
- b) O conselho de administração;
- c) O fiscal único.

2 — Os mandatos dos órgãos da Porto Vivo têm a duração de quatro anos, renováveis por igual período de tempo, continuando, porém, cada um dos membros, em exercício de funções até nova designação, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 11.º

3 — Os referidos membros estão dispensados de prestar caução pelo exercício dos seus cargos.

SECÇÃO I

Assembleia geral

ARTIGO 8.º

Composição da assembleia geral

1 — Apenas têm direito a participar nas reuniões da assembleia geral os accionistas com direito a voto.

2 — A cada acção corresponde um voto.

3 — Pode qualquer accionista fazer-se representar na assembleia geral, mediante simples carta dirigida ao presidente da mesa, com a antecedência mínima de cinco dias.

4 — Os accionistas que assumam a natureza de pessoa colectiva indicam, através de carta dirigida ao presidente na mesa, quem os representará na assembleia geral.

5 — Nos trabalhos da assembleia, devem participar os membros do conselho de administração e o fiscal único.

ARTIGO 9.º

Competências da assembleia geral

1 — Compete à assembleia geral:

ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(f/s.4/8).

- a) Deliberar sobre o relatório de gestão e contas do exercício;
- b) Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados;
- c) Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade;
- d) Eleger os titulares de órgãos sociais, bem como designar o presidente de cada um destes órgãos;
- e) Deliberar sobre propostas de alterações dos estatutos;
- f) Deliberar sobre as remunerações dos membros dos órgãos sociais, podendo para o efeito designar uma comissão de vencimentos;
- g) Deliberar a constituição de um conselho consultivo e aprovação do respectivo regulamento, bem como proceder à eleição dos respectivos membros, sob proposta do conselho de administração;
- h) Definir os princípios gerais a que devem obedecer os actos a que se refere o n.º 3 do artigo 5.º e autorizar a realização dos mesmos;
- i) Autorizar previamente a realização de quaisquer transacções ou operações que determinem o endividamento da Porto Vivo de valor superior a 40% do capital social;
- j) Deliberar sobre qualquer outro assunto para que tenha sido convocada.

2. — As deliberações da assembleia geral terão de ser aprovadas com votos favoráveis representativos de mais de 75% do capital social.

ARTIGO 10.º

Mesa da assembleia geral

1. — A mesa da assembleia geral é constituída por um presidente, um vice-presidente e um secretário.

2. — O presidente é substituído, nas suas faltas e impedimentos, pelo vice-presidente;

SECÇÃO II

Conselho de administração

ARTIGO 11.º

Composição do conselho de administração

1. — A administração da Porto Vivo é exercida por um conselho de administração composto por número ímpar de membros no máximo de cinco.

2. — O Conselho de Administração integrará, como vogais, mediante deliberação unânime de accionistas, os titulares dos seguintes cargos:

- a) Director da Delegação do Porto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).
- b) Vereador da Câmara Municipal do Porto com competências delegadas na área do urbanismo.

ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls. 5/8)

3.— O mandato dos vogais a que se refere o número anterior termina com a cessação de funções nos respectivos cargos ou com a cessação da delegação de competências, sem prejuízo da continuidade de funções até efectiva substituição.

ARTIGO 12.º

Competências do conselho de administração:

1 — Compete ao conselho de administração gerir as actividades da sociedade e assegurar a sua representação com vista à prossecução dos interesses e negócios sociais e realização do objecto social; designadamente praticando os actos previstos no n.º 2 do artigo 5.º dos presentes estatutos, dentro dos limites que lhe sejam assinalados pela lei aplicável, pelo contrato de sociedade e pelas deliberações da assembleia geral;

2 — O conselho de administração pode delegar a gestão corrente da sociedade numa comissão executiva, formada por três administradores, um dos quais presidente da comissão executiva, e, nesse caso, deve estabelecer o regulamento interno da comissão, incluindo os limites da delegação e os termos em que a sociedade se vincula no âmbito da delegação;

3 — Em alternativa ao previsto no número anterior, pode o conselho de administração delegar a gestão corrente em administradores delegados, até ao máximo de três, com expressa indicação dos limites da delegação e das áreas funcionais de actuação atribuídas a cada um;

ARTIGO 13.º

Vinculação da sociedade

1 — A Porto Vivo obriga-se:

- a) Pela assinatura conjunta do presidente de conselho de administração e de um administrador executivo;
- b) Pela assinatura conjunta de dois administradores executivos;
- c) Pela assinatura de um administrador, quando em execução do deliberado pelo conselho de administração ou em matéria que respeite ao exercício de poderes nele, especialmente delegados;
- d) Pela assinatura de um ou mais procuradores legalmente constituídos, nos termos e no âmbito dos respectivos poderes.

2 — Os actos de mero expediente podem ser assinados por qualquer membro do conselho de administração.

ARTIGO 14.º

Competências do presidente do conselho de administração:



ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls.6/8)

1. — Compete ao presidente do conselho de administração a coordenação e orientação geral das actividades do conselho e, em especial, convocar o conselho de administração, fixar a agenda dos trabalhos e presidir às respectivas reuniões, representar o Conselho em juízo e fora dele.
2. — O presidente será substituído, nas suas faltas ou impedimentos, pelo vogal por si designado para o efeito.

ARTIGO 15.º

Funcionamento do conselho de administração

1. — O conselho de administração reúne ordinariamente pelo menos uma vez por mês ou uma vez por semana, conforme exista ou não delegação de gestão corrente, nos termos dos nos 2.º e 3.º do artigo 12.º
2. — O conselho de administração pode deliberar validamente quando estiver presente a maioria dos seus membros, sendo as respectivas deliberações tomadas por maioria de votos dos membros presentes ou representados, dispondo o presidente, em caso de empate na votação, de voto de qualidade.
3. — Os membros do conselho de administração podem fazer-se representar nas reuniões por outro administrador, mediante carta dirigida ao presidente.
4. — Consideram-se validamente convocadas as reuniões que se realizem periodicamente em local, dias e horas pré-estabelecidas ou as reuniões cuja realização tenha sido deliberada em reunião anterior, na presença ou com conhecimento de todos os membros do conselho de administração, com a indicação do local, dia e hora, ou ainda as reuniões convocadas com a antecedência de, pelo menos, cinco dias.

SECÇÃO III

Fiscal único

ARTIGO 16.º

Fiscalização

1. — A fiscalização da Porto Vivo compete a um fiscal único, que deve ser um revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas.
2. — O fiscal único terá sempre um suplente que será revisor oficial de contas ou sociedade de revisores oficiais de contas.
3. — A Porto Vivo poderá, em consonância com o fiscal único e sem prejuízo da competência deste, atribuir a auditoria das contas a uma entidade externa de reconhecido mérito, que coadjuvará aquele órgão no exercício das suas funções de verificação e certificação das contas.

ARTIGO 17.º

Competência do fiscal único

ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls.7/8)

Além das competências constantes da lei aplicável, cabe especialmente ao fiscal único emitir parecer acerca do orçamento, do balanço e das contas anuais.

CAPÍTULO V

Conselho consultivo

ARTIGO 18.º

Conselho consultivo

1 — À Porto Vivo, poderá ter um órgão consultivo, não vinculativo, designado por conselho consultivo, composto por pessoas de sabedoria e experiência especialmente relevante e cuja audição pelo conselho de administração possa contribuir para a plena realização do objecto e dos fins sociais.

2 — Os membros do conselho de administração e da mesa da assembleia geral poderão estar presentes nas reuniões do conselho consultivo.

3 — O funcionamento do conselho consultivo rege-se-á por regulamento interno a aprovar pela assembleia-geral, mediante proposta do conselho de administração.

CAPÍTULO VI

Regime patrimonial e financeiro

ARTIGO 19.º

Receltas

Constituem receltas da Porto Vivo:

- a) As comissões de gestão devidas pelo Município do Porto, pelo Estado e seus institutos públicos, por serviços prestados no âmbito dos processos de reabilitação;
- b) As participações, os subsídios, as dotações do Município do Porto, do Estado e seus institutos públicos, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa, pessoas singulares e colectivas;
- c) O rendimento de bens próprios;
- d) O produto da prestação de serviços e da cobrança de taxas;
- e) Os donativos de quaisquer entidades;
- f) Outras receitas que lhe sejam atribuídas ou lhe possam advir, nos termos da lei aplicável, ou no exercício do seu objecto social.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

ARTIGO 20.º

Pessoal

Podem exercer funções na Porto Vivo, em comissão de serviço, desfacamento ou requisição, funcionários do Estado e dos Institutos públicos, das autarquias locais, bem como trabalhadores de quaisquer empresas públicas ou privadas, que manterão todos os direitos inerentes ao seu quadro de origem, nos termos da lei aplicável.

ANEXO 1 – ESTATUTOS DA PORTO VIVO
(fls.8/8)

ARTIGO 21.º

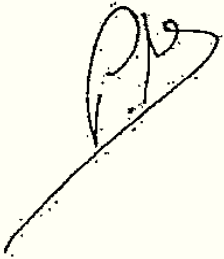
Aplicação de resultados:

Os resultados líquidos do exercício terão a aplicação que a assembleia geral, livremente, deliberar, mediante proposta do conselho de administração, não sendo obrigatória a distribuição de qualquer quota-parte dos lucros aos acionistas.

ARTIGO 22.º

Dissolução da sociedade

A Porto Vivo dissolve-se nos termos da lei aplicável.



ANEXO 2 – FUNÇÕES DA PORTO VIVO

| Descrição da atividade |
|---|
| Apoia os proprietários na preparação e execução de ações de reabilitação |
| Informa os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respetivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder. |
| Elabora estudos com vista à definição de unidade de intervenção |
| Efetua os levantamentos e vistorias dos edificios localizados nas unidades de intervenção |
| Identifica os titulares de direitos reais e arrendatários. |
| Elabora o projecto-base de documento estratégico |
| Comunica a conclusão da elaboração de um projeto base de documento estratégico - procedimento de participação dos interessados |
| Aprova o documento estratégico |
| Regista o documento estratégico na Conservatória do Registo Predial |
| Notifica os interessados (titulares de direitos reais e arrendatários) |
| Obtém os acordos de reabilitação |
| Efetua as expropriações |
| Celebra o contrato de reabilitação urbana |
| Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização |
| Procede a operações de realojamento |
| Fiscaliza as obras de reabilitação urbana |
| Adota medidas de tutela da legalidade urbanística. |
| Cobra taxas |
| Obrigação a reabilitar e obras coercivas |
| Empreitada única |
| Arrendamento forçado |
| Venda forçada |
| Reestruturação da propriedade |
| Estudos conducentes à elaboração do projecto de delimitação de áreas de reabilitação urbana |

Fonte: Porto Vivo



ANEXO 3 – MODELOS DE REABILITAÇÃO DA PORTO VIVO
(f/s.1/2)

Modelo 1:

Empreitada direta (Pavimentação Reis na Rua das Flores)

Tratou-se, essencialmente, de demonstrar a partir de uma intervenção num edifício a carecer de reabilitação que, numa rua do século XVI era possível reabilitar um prédio, sem o emparcelar e mantendo os elementos estruturais e de arquitetura identificativos da época de construção (século XIX), adaptando-o às necessidades dos residentes.

Modelo 2:

Parceria-pública privada, para reabilitação de um conjunto de edifícios, a emparcelar, sendo os restantes reabilitados isoladamente pelos respetivos proprietários (Q. Carlos Alberto)

O quarteirão de Carlos Alberto permitiu assinar o primeiro contrato de reabilitação urbana, em Portugal.

Dada a existência de edifícios muito degradados, em sede de documento estratégico considerou-se necessário conferir ao interior do quarteirão salubridade, criando um espaço interior de uso comum.

Conjugou-se, ao nível do quarteirão, a intervenção baseada em emparcelamento e parceria público privada, orientada para a reabilitação e venda das parcelas reabilitadas em regime de propriedade horizontal, com intervenções de reabilitação isoladas, levadas a cabo pelos proprietários, recorrendo sempre que possível aos incentivos públicos, designadamente ao RECRUA, e colocando os alojamentos reabilitados no mercado de arrendamento.

Modelo 3:

Reabilitação pelos privados (proprietários) (Trindade Coelho)

Este quarteirão, que recebeu uma Menção Honrosa do Prémio IHRU 2009, na variante Construção e Reabilitação, foi totalmente reabilitado pelos respetivos proprietários.

O investimento público é reduzido: elaboração do documento estratégico, promoção dos contratos de reabilitação, emissão das licenças, fiscalização e acompanhamento das obras de reabilitação e dos proprietários.

Os prédios foram reabilitados individualmente, prevendo-se pelo menos num caso a eventualidade de, no futuro, emparcelar dois prédios contíguos.

Os usos atuais reproduzem de muito perto o modelo anterior à reabilitação, coexistindo habitação, serviços e comércio; este, no rés-do-chão, habitação própria e arrendamento quer comercial quer habitacional.

Modelo 4:

Administração conjunta (Corno da Guarda)

Neste quarteirão os prédios estavam em diferentes estados de conservação e o documento estratégico prevê intervenções conjuntas e isoladas.

Há conjuntos de edifícios reabilitados pelos proprietários – que incluem proprietários individuais, empresas privadas, a Porto Vivo SRU e uma cooperativa de habitação. No final, o emparcelamento permitiu a oferta de habitação de tipo T0 a T3,

escritórios e espaços comerciais – e maior parte dos quais já ocupados – e estacionamento, ao nível do primeiro piso (frente Mouzinho da Silveira), aproveitando o desnível entre as ruas que delimitam este quarteirão.

As frações reabilitadas estão, no projeto, orientadas para a venda, não se excluindo a possibilidade de algumas poderem vir a ser colocadas no mercado de arrendamento.

Modelo 5:

Reabilitação por Fundo de Investimento (Q. D. João I)

Maioria da propriedade do FII (BCP); Reuniões com os proprietários; Expropriações dos imóveis dos proprietários que não celebraram contratos de reabilitação; Abertura de concurso público para a seleção de parceiro privado; celebração de contrato de reabilitação com FII - BCP responsabilidade do FII na reabilitação do quarteirão e Celebração de acordos de reabilitação com os proprietários.

Fonte: Porto Vivo

ANEXO 3 – MODELOS DE REABILITAÇÃO DA PORTO VIVO
(fls. 2/2)

| |
|--|
| <p>Modelo 6: Parceria público-privada e, atualmente, fundo de investimento fechado (Q. das Cardosas) Trata-se de um quarteirão estratégico na ligação entre a Baixa e o seu coração – avenida dos Aliados e Praça da Liberdade – e o centro histórico, dotado de grande acessibilidade (S. Bento, Metro, STCP), com edifícios de grande prestígio (o Palácio das Cardosas, o edifício Marquês da Silva), frente urbana para mais duas praças – Lóios e Almeida Garrett, cujo miolo se encontrava repleto de construções ad hoc. Expropriar parcelas para libertar o miolo do quarteirão e abrir o mesmo ao exterior; Criação de um parque de estacionamento subterrâneo; Criação de uma praça de acesso público e uma galeria comercial; Duas âncoras: o hotel Intercontinental no Palácio das Cardosas e a Welcome Centre do Turismo do Porto e Norte de Portugal; Reabilitação das parcelas envolventes; Hotel por privados, com a participação do QREN (Turismo); Parceria público-privada (a praça, o parque e a intervenção nos edifícios periféricos); Privados, nos edifícios periféricos que foram reabilitados isoladamente. Usos: Mistos; Atividades tradicionais e novas atividades; Preservação de elementos “disonantes” inseridos nas fachadas em épocas anteriores (e que hoje integram o património da cidade): a fachada da farmácia Vitalis, por exemplo). Foi necessário proceder a extensas escavações arqueológicas, uma vez que no quarteirão esteve localizado o convento e a Igreja dos Lóios.</p> |
| <p>Modelo 7: Parceria para a regeneração urbana; contrato de financiamento BEI/IHRU (PROGRAMA DE ACÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO HORRO DA SÉ. CH. I (PRU)) Território de matriz medieval, aqui nasceu o burgo há mais de dois mil anos. Sucessivamente ocupado, foi alvo de intervenções parciais de reabilitação em décadas anteriores, destacando-se o estudo piloto do Arq. Fernando Távora, as intervenções do CRUAR e, mais recentemente, da FDZHP. O abandono e a degradação do edifício resolveram alguns problemas de excesso de ocupação e de péssimas condições de habitação e pobreza extrema; Não obstante persistem problemas de degradação do edifício, fraca qualidade de habitação, pobreza, exclusão social e marginalidade, agravados pelo comércio e consumo de droga. Do ponto de vista patrimonial é talvez o bairro mais rico do Porto, onde persiste ainda uma forte identidade local;</p> |
| <p>Modelo 8: Reabilitação de edifícios próprios para arrendamento social (financiamento IHRU/BEI) (REABILITAÇÃO URBANA DO HORRO DA SÉ.) O Programa de Reajustamento Definitivo está relacionado com a Operação “Valorização da Imagem e da Eficiência Energética do Edifício”, tendo o Contrato de Financiamento já sido assinado entre a ON.2 e a Porto Vivo, SRU. A intervenção programada desta operação aguarda, portanto, pelo desenvolvimento do próprio Programa de Reajustamento: 32 Parcelas; 11 adquiridas à CMP; 12 adquiridas à FDZHP; 5 adquiridas a proprietários privados; 4 parcerias com proprietários; 6 Reajustamentos Temporários, 3 ainda não efetivados; 2 famílias indemnizadas; 10 Operações; 15 Projetos; 8.738,05 m2 de intervenção; 3 Projetos de Execução realizados no exterior e já concluídos; 3 Projetos recuperados da FDZHP em curso 8 Projetos realizados no GOE; 3 Projetos de Execução já concluídos; 9 Contratos de Trabalhos Arqueológicos celebrados; 7 já concluídos em fase prévia da obra; 2 em preparação de iniciação; 4 Empreitadas de Demolições, Limpezas e Consolidações adjudicadas e concluídas; 2 outras em preparação para lançamento – nova Operação F e Operação D; 3 Operações com Empreitadas de Obra adjudicadas – Operação F, B e E1 (esta com 2 Projetos), 6 Operações a lançar Empreitada de Obra.</p> |
| <p>Modelo 9: Parceria para a reabilitação urbana; reabilitação do edifício a cargo dos proprietários (PROGRAMA DE ACÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO EIXO MOURZINHO / FLORES. CH. 2) Território de matriz burguesa, que se estende entre as Ruas das Flores (do século XVI) e da Mourzinho da Silveira (aberta nos finais do século XIX), que desemboca na Praça do Infante e confronta com a Sé, as Cardosas e a Ribeira. A reabilitação pelos proprietários tem reforçado a oferta de alojamentos turísticos e de estabelecimentos de restauração, no eixo M/F, com a abertura de vários hotéis e de novos restaurantes, lado a lado com atividades tradicionais (alfarabistas; ourives, papelaria, mercearias/garrafeiras, têxtil e têxtil lar) e novas atividades (artesanato, design, lojas gourmet), e comércio de proximidade (confeitarias, cafés, farmácia). Beneficia da proximidade a importantes instituições na área do ensino artístico, da formação e do empreendedorismo (ESAP, F Juventude, Palácio das Artes). As grandes opções programáticas relativas à operação “Requalificação do Espaço Público” são: • aumento da superfície pedonal, através do alargamento de passeios na Rua Mourzinho da Silveira, e da predominante pedonalização da parte nascente do Largo dos Lóios, da Rua de Trás, da Rua dos Caldeireiros, da Rua da Ponte Nova, da Rua Martins Alho, da Rua das Flores, do Largo de S. Domingos e da Rua Sousa Viterbo, que passam a receber apenas trânsito condicionado a moradores e a cargas e descargas com controlo por vídeo; • estruturação de dois sentidos de circulação automóvel na Rua Mourzinho da Silveira, alargando-se a três apenas no topo nordeste no sentido ascendente, para divisão do acesso à Praça Almeida Garrett e à Avenida da Ponte; • manutenção do estacionamento à superfície em ambos os lados de toda a extensão da Rua Mourzinho da Silveira e da Rua Ferreira Borges; • instalação de duas faixas de rodagem frente ao Palácio das Artes, através da redução do passeio sul; • inversão do sentido de circulação na Rua Trindade Coelho, passando agora a norte/sul, e compatibilizando-se com a alteração do mesmo teor na Rua do Almada. Nesta fase, está a decorrer o processo concursal, prevendo-se a realização da obra num período de 15 meses, a partir de Janeiro de 2012, e desenvolver-se-á, preferencialmente, das extremidades para o centro, sendo que o Largo de S. Domingos, a Rua das Flores e a Rua dos Caldeireiros são das últimas áreas a intervir.</p> |

Fonte: Porto Vivo

ANEXO 4 – BALANÇOS 2009 A 2011.

Und.: m€.

| Balanços 2009/2011 | 2009 | 2010 | 2011 | 2010/2009 | | 2011/2010 | | 2011/2009 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | | | valor | % | valor | % | valor | % |
| Ativo | | | | | | | | | |
| Ativo não corrente | | | | | | | | | |
| Ativos fixos tangíveis | 81,3 | 77,5 | 66,7 | -3,8 | -4,7% | -10,8 | -13,9% | -14,6 | -18,0% |
| Ativos intangíveis | 10,2 | 18,1 | 9,9 | 7,9 | 77,5% | -8,2 | -45,3% | -0,3 | -2,9% |
| Propriedades de investimento | 734,3 | 722,6 | 711,0 | -11,7 | -1,6% | -11,6 | -1,6% | -23,3 | -3,2% |
| Sub-total | 825,8 | 818,2 | 787,6 | -7,6 | -0,9% | -30,6 | -3,7% | -38,2 | -4,6% |
| Ativo corrente | | | | | | | | | |
| Inventários | 17.781,6 | 21.073,5 | 22.918,1 | 3.291,9 | 18,5% | 1.844,6 | 8,8% | 5.136,5 | 28,9% |
| Clientes | 75,4 | 62,6 | 27,9 | -12,8 | -17,0% | -34,7 | -55,4% | -47,5 | -63,0% |
| Estado e outros entes públicos | 15,9 | 22,6 | 98,3 | 6,7 | 42,1% | 75,7 | 335,0% | 82,4 | 518,2% |
| Acionistas/Sócios | 0,0 | 2.093,7 | 0,0 | 2.093,7 | n/a | -2.093,7 | -100,0% | 0,0 | n/a |
| Outras contas a receber | 13,3 | 193,8 | 185,7 | 180,5 | 1357,1% | -8,1 | -4,2% | 172,4 | 1296,2% |
| Diferimentos | 19,4 | 25,0 | 107,9 | 5,6 | 28,9% | 82,9 | 331,6% | 88,5 | 456,2% |
| Caixa e depósitos bancários | 1.873,4 | 7.791,5 | 7.577,7 | 5.918,1 | 315,9% | -213,8 | -2,7% | 5.704,3 | 304,5% |
| Sub-total | 19.779,0 | 31.262,7 | 30.915,6 | 11.483,7 | 58,1% | -347,1 | -1,1% | 11.136,6 | 56,3% |
| Total do ativo | 20.604,8 | 32.080,9 | 31.703,2 | 11.476,1 | 55,7% | -377,7 | -1,2% | 11.098,4 | 53,9% |
| Capital Próprio e Passivo | | | | | | | | | |
| Capital próprio: | | | | | | | | | |
| Capital realizado | 6.000,0 | 6.000,0 | 6.000,0 | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% | 0,0 | 0,0% |
| Resultados transitados | 0,0 | 0,0 | -2.109,9 | 0,0 | 0,0% | -2.109,9 | n/a | -2.109,9 | n/a |
| Resultado líquido do período | -2.093,7 | -2.109,9 | -2.174,6 | -16,2 | -0,8% | -64,7 | -3,1% | -80,9 | -3,9% |
| Total do capital próprio | 3.906,3 | 3.890,1 | 1.715,5 | -16,2 | -0,4% | -2.174,6 | -55,9% | -2.190,8 | -56,1% |
| Passivo | | | | | | | | | |
| Passivo não corrente | | | | | | | | | |
| Financiamentos obtidos | 0,0 | 19.217,1 | 22.197,1 | 19.217,1 | n/a | 2.980,0 | 15,5% | 22.197,1 | n/a |
| Passivo corrente | | | | | | | | | |
| Fornecedores | 2.935,7 | 3.718,8 | 2.477,5 | 783,1 | 26,7% | -1.241,3 | -33,4% | -459,2 | -15,6% |
| Adiantamentos de clientes | 453,0 | 140,3 | 145,0 | -312,7 | -69,0% | 4,7 | 3,3% | -308,0 | -68,0% |
| Estado e outros entes públicos | 136,7 | 65,9 | 87,4 | -70,8 | -51,8% | 21,5 | 32,6% | -49,3 | -36,1% |
| Financiamentos obtidos | 12.064,8 | 981,3 | 609,9 | -11.083,5 | -91,9% | -371,4 | -37,8% | -11.454,9 | -94,9% |
| Outras contas a pagar | 1.100,9 | 4.066,5 | 4.470,0 | 2.965,6 | 269,4% | 403,5 | 9,9% | 3.369,1 | 306,0% |
| Diferimentos | 7,4 | 0,9 | 0,8 | -6,5 | -87,8% | -0,1 | -11,1% | -6,6 | -89,2% |
| Total do passivo | 16.698,5 | 28.190,8 | 29.987,7 | 11.492,3 | 68,8% | 1.796,9 | 6,4% | 13.289,2 | 79,6% |
| Total do capital próprio e do passivo | 20.604,8 | 32.080,9 | 31.703,2 | 11.476,1 | 55,7% | -377,7 | -1,2% | 11.098,4 | 53,9% |

Fonte: Relatórios e contas 2009 a 2011.



ANEXO 5 – MAPA COMPARATIVO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 2009-2011

Unid.: m€

| Demonstrações de resultados 2009/2011 | 2009 | 2010 | 2011 | 2010/2009 | | 2011/2010 | | 2011/2009 | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | | | | valor | % | valor | % | valor | % |
| Rendimentos | | | | | | | | | |
| Vendas e serviços prestados | 2.005,7 | 2.164,9 | 1.732,7 | 159,2 | 7,9% | -432,2 | -20,0% | -273,0 | -13,6% |
| Subsídios à exploração | 28,1 | 25,2 | 114,1 | -2,9 | -10,3% | 88,9 | 352,8% | 86,0 | 306,0% |
| Varição nos inventários de produção | 4.343,3 | 3.418,0 | 1.970,6 | -925,3 | -21,3% | -1.447,4 | -42,3% | -2.372,7 | -54,6% |
| Outros rendimentos e ganhos | 275,6 | 399,2 | 318,9 | 123,6 | 44,8% | -80,3 | -20,1% | 43,3 | 15,7% |
| Sub-total | 6.652,7 | 6.007,3 | 4.136,3 | -645,4 | -9,7% | -1.871,0 | -31,1% | -2.516,4 | -37,8% |
| Gastos | | | | | | | | | |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas | -4.109,9 | -3.482,1 | -2.627,5 | 627,8 | 15,3% | 854,6 | 24,5% | 1.482,4 | 36,1% |
| Fornecimentos e serviços externos | -2.847,0 | -2.913,0 | -1.509,9 | -66,0 | -2,3% | 1.403,1 | 48,2% | 1.337,1 | 47,0% |
| Gastos com o pessoal | -1.337,7 | -1.326,5 | -1.178,6 | 6,2 | 0,5% | 147,9 | 11,1% | 154,1 | 11,6% |
| Imparidade de inventários | -18,5 | -14,8 | 0,0 | 3,7 | 20,0% | 14,8 | 100,0% | 18,5 | 100,0% |
| Outros gastos e perdas | -166,8 | -114,5 | -522,8 | 52,3 | 31,4% | -408,3 | -356,6% | -356,0 | -213,4% |
| Sub-total | -8.474,9 | -7.850,9 | -5.836,8 | 624,0 | 7,4% | 2.012,1 | 25,6% | 2.636,1 | 31,1% |
| Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | -1.822,2 | -1.843,6 | -1.702,5 | -21,4 | -1,2% | 141,1 | 7,7% | 119,7 | 6,6% |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | -36,3 | -35,6 | -36,4 | 0,7 | 1,9% | -0,8 | -2,2% | -0,1 | -0,3% |
| Imparidade de ativos depreciables | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | n/a | 0,0 | n/a | 0,0 | n/a |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | -1.858,5 | -1.879,2 | -1.738,9 | -20,7 | -1,1% | 140,3 | 7,5% | 119,6 | 6,4% |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 2,2 | 128,2 | 329,0 | 126,0 | 5727,3% | 200,8 | 156,6% | 326,8 | 14854,5% |
| Juros e gastos similares suportados | -233,5 | -355,4 | -758,8 | -121,9 | -52,2% | -403,4 | -113,5% | -525,3 | -225,0% |
| Resultados antes de impostos | -2.089,8 | -2.106,4 | -2.168,7 | -16,6 | -0,8% | -62,3 | -3,0% | -78,9 | -3,8% |
| Imposto sobre o rendimento do período | -3,9 | -3,5 | -5,9 | 0,4 | 10,3% | -2,4 | -68,6% | -2,0 | -51,3% |
| Resultado líquido do período | -2.093,7 | -2.109,9 | -2.174,6 | -16,2 | -0,8% | -64,7 | -3,1% | -80,9 | -3,9% |

Fonte: Relatório e contas 2009 a 2011.



ANEXO 6 – APURAMENTO DOS CUSTOS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (1ª VERSÃO DAS CONTAS – 2012)

| Fracção | Valores contabilizados até junho de 2012 | % | Custo Imputado ou a Imputar |
|---------|--|---------|-----------------------------|
| A | | 524,22 | 7.083.784,06 |
| B | | 25,22 | 710.163,61 |
| C | | 27,50 | 290.844,47 |
| D | | 22,72 | 291.938,08 |
| E | | 1,29 | 16.600,83 |
| F | | 1,19 | 11.233,96 |
| G | | 1,53 | 18.754,24 |
| H | | 1,51 | 19.225,82 |
| I | | 1,72 | 20.201,27 |
| J | | 5,24 | 68.104,22 |
| K | | 3,63 | 34.008,20 |
| L | | 4,02 | 33.282,11 |
| M | | 2,49 | 17.127,80 |
| N | | 3,63 | 34.008,20 |
| O | | 1,01 | 51.057,51 |
| P | | 2,49 | 32.187,88 |
| Q | | 3,63 | 34.008,20 |
| R | | 6,35 | 82.111,05 |
| S | | 2,69 | 34.764,03 |
| T | | 4,00 | 51.722,50 |
| U | | 3,84 | 49.654,36 |
| V | | 2,82 | 36.148,06 |
| W | | 2,68 | 34.654,74 |
| X | | 2,87 | 37.111,01 |
| Y | | 3,62 | 46.809,26 |
| Z | | 3,30 | 42.671,98 |
| AA | | 3,32 | 42.920,30 |
| AB | | 6,44 | 83.274,83 |
| AC | | 3,32 | 42.920,30 |
| AD | | 3,32 | 42.920,30 |
| AE | | 6,44 | 83.274,83 |
| AF | | 3,32 | 42.920,30 |
| AG | | 3,32 | 42.920,30 |
| AH | | 6,51 | 110.941,24 |
| AI | | 3,12 | 41.249,29 |
| AJ | | 3,22 | 28.706,54 |
| AK | | 2,25 | 28.094,47 |
| AL | | 2,25 | 28.094,47 |
| AM | | 2,44 | 20.243,16 |
| NA | | 35,58 | 460.080,30 |
| AQ | | 1,98 | 25.603,13 |
| AP | | 1,28 | 28.603,13 |
| AO | | 1,98 | 25.603,13 |
| AR | | 3,25 | 44.007,80 |
| AS | | 14,22 | 127.228,84 |
| AT | | 6,91 | 89.352,31 |
| AU | | 3,13 | 65.335,38 |
| AV | | 2,82 | 46.802,26 |
| AW | | 8,71 | 112.627,91 |
| AX | | 2,96 | 77.058,01 |
| AY | | 3,62 | 46.802,26 |
| AZ | | 6,63 | 111.652,06 |
| BA | | 2,81 | 72.216,31 |
| BB | | 3,59 | 46.421,84 |
| BC | | 8,71 | 112.627,91 |
| BD | | 3,26 | 77.058,01 |
| BE | | 3,59 | 46.421,84 |
| BF | | 6,20 | 109.213,43 |
| BG | | 2,43 | 20.214,85 |
| BH | | 2,67 | 24.525,42 |
| BI | | 3,67 | 72.318,06 |
| BJ | | 4,15 | 82.702,44 |
| BK | | 3,62 | 23.318,06 |
| BL | | 4,18 | 51.021,05 |
| BM | | 3,82 | 72.318,06 |
| BN | | 3,18 | 54.031,03 |
| BO | | 7,04 | 116.895,10 |
| | 17.936.874,29 | 1000,00 | 17.936.874,19 |

Fontes: Porto Vivo

ANEXO 7 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (1ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012)

Unid.: Euros

| Quartelão | Anos | | | | | Total |
|---|---------------|--------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| | 2008-2009 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
| Resultado Cardosas | 10.380.188,89 | 2.762.589,58 | 437.663,56 | 94.754,31 | -31.637,73 | 13.143.558,61 |
| Custos | 127.351,27 | 23.302,25 | 21.579,53 | 14.990,64 | -1.100,14 | 186.123,55 |
| OE | 92.658,93 | 23,34 | | | | 92.701,27 |
| Despesas Gerais | 15.678,06 | 83,86 | 4.859,93 | 1.242,94 | -1.100,14 | 20.756,45 |
| Despesas com expropriações | 19.013,48 | 23.176,05 | 16.728,60 | 13.747,70 | | 72.665,83 |
| Investimentos (Variação da produção) | 10.277.142,61 | 2.090.649,79 | 432.612,63 | 92.347,74 | -7.614.321,65 | 5.278.631,12 |
| Aquisição | 107.264,24 | | | | | 107.264,24 |
| Expropriação | 9.411.334,54 | 2.106.661,15 | 291.477,22 | 981,11 | 7.277,05 | 11.817.731,07 |
| Despesas com expropriação | 50.610,17 | 92.830,48 | 62.926,96 | 25.851,84 | 13.136,64 | 245.364,09 |
| Obras | 569.562,12 | | 34.376,34 | 19.747,80 | -7.130,32 | 630.816,58 |
| Despesas gerais | 143.371,54 | 124.632,22 | 44.034,11 | 45.756,99 | 41.916,40 | 399.713,26 |
| Desinvestimento - venda de frações (custo das vendas) | | -233.474,06 | | | -7.683.784,06 | -7.917.258,12 |
| Resultado da venda de frações: | | -168.124,06 | | | -7.583.784,06 | -7.751.908,12 |
| Valor das frações vendidas | | 65.350,00 | | | 100.000,00 | 165.350,00 |
| Custo das frações vendidas: | | -233.474,06 | | | -7.683.784,06 | -7.917.258,12 |
| Proveitos-rendas de espaços | 24.304,99 | 19.406,52 | 16.728,60 | 12.584,07 | | 73.104,18 |

Fonte: Porto Vivo

ANEXO 8 – APURAMENTO DOS CUSTOS/RECEITAS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (2ª VERSÃO DAS CONTAS - 2012)

Propriedade horizontal constituída em 2012

| Repartição dos Valores Contabilizados em Inventários de Prod e Trab em curso pelas frações que não o "A" | | | | Custos | | | Valores da Tabela de Comercialização | Contrapartida a receber pela Porto Vivo (*) | Resultado | Obs |
|--|------------|-------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|---------------|-----|
| Fração | % Absoluta | % Corrigida | Total contabilizado até Junho 2012 | de Julho a Dezembro 2012 | recolhas até final de contabilização | Totais | | | | |
| A | 594,22 | | 0,00 | | | | | 100.000,00 | 100.000,00 | |
| B | 54,92 | 135,34 | 1.251.703,77 | 4.260,89 | 72.759,02 | 1.278.731,69 | 1.270.000,00 | -866.231,67 | (a) | |
| C | 22,50 | 55,45 | 699.776,13 | 7.746,91 | 29.809,13 | 712.335,15 | 1.700.000,00 | 450.000,00 | -267.235,45 | |
| D | 22,74 | 56,04 | 648.039,26 | 1.767,57 | 30.126,22 | 712.933,05 | 1.180.000,00 | 550.000,00 | 100.033,60 | |
| E | 1,29 | 3,18 | 79.031,20 | 100,22 | 1.709,02 | 40.840,57 | 80.000,00 | 70.000,00 | 10.840,57 | |
| F | 1,16 | 2,71 | 77.287,49 | 85,50 | 1.157,50 | 34.875,79 | 75.000,00 | 57.500,00 | 7.625,71 | |
| G | 1,53 | 3,77 | 45.502,83 | 118,93 | 1.295,02 | 48.438,81 | 90.000,00 | 45.000,00 | -23.438,81 | |
| H | 1,51 | 3,72 | 45.887,78 | 117,37 | 1.200,48 | 47.905,63 | 105.000,00 | 52.500,00 | -1.645,17 | |
| I | 1,57 | 3,87 | 47.503,18 | 122,03 | 1.279,26 | 49.705,12 | 105.000,00 | 52.500,00 | -7.784,82 | |
| J | 5,22 | 12,94 | 160.056,50 | 411,19 | 1.009,26 | 167.477,28 | 200.000,00 | 75.000,00 | -32.477,98 | |
| K | 7,63 | 18,84 | 70.575,40 | 204,43 | 1.484,22 | 82.264,10 | 115.000,00 | 43.125,00 | -40.179,10 | |
| L | 4,02 | 9,91 | 121.632,38 | 312,47 | 1.115,77 | 127.270,60 | 140.000,00 | 70.000,00 | -57.270,60 | |
| M | 7,29 | 18,14 | 75.339,45 | 193,51 | 1.298,80 | 78.831,80 | 110.000,00 | 65.000,00 | -23.831,80 | |
| N | 7,62 | 18,84 | 79.575,40 | 204,43 | 1.184,22 | 82.764,10 | 117.500,00 | 44.062,50 | -30.201,60 | |
| O | 4,01 | 9,88 | 121.119,79 | 311,68 | 1.212,52 | 128.024,00 | 150.000,00 | 75.000,00 | -51.975,00 | |
| P | 7,49 | 18,51 | 75.339,45 | 193,50 | 1.208,00 | 78.831,80 | 112.500,00 | 47.187,50 | -36.644,30 | |
| Q | 7,62 | 18,84 | 79.575,40 | 204,43 | 1.184,22 | 82.764,10 | 120.000,00 | 45.000,00 | -28.264,10 | |
| R | 5,35 | 13,25 | 192.110,72 | 492,57 | 1.112,50 | 201.016,89 | 228.000,00 | 114.000,00 | -67.036,89 | |
| S | 2,89 | 7,18 | 81.200,81 | 209,09 | 1.563,79 | 85.167,60 | 150.000,00 | 75.000,00 | -10.163,60 | |
| T | 5,00 | 12,50 | 121.027,73 | 310,02 | 1.292,22 | 126.627,11 | 150.000,00 | 91.712,50 | -32.941,91 | |
| U | 4,04 | 9,96 | 116.186,11 | 298,48 | 1.087,20 | 121.571,81 | 190.000,00 | 95.000,00 | -40.179,10 | |
| V | 2,85 | 7,12 | 89.257,58 | 228,20 | 1.008,21 | 92.395,09 | 140.000,00 | 70.000,00 | -23.004,09 | |
| W | 2,08 | 5,18 | 81.080,24 | 209,31 | 1.350,51 | 84.842,06 | 115.000,00 | 57.500,00 | -27.272,04 | |
| X | 7,87 | 19,57 | 84.842,03 | 221,08 | 1.807,73 | 90.862,14 | 140.000,00 | 52.500,00 | -10.262,24 | |
| Y | 3,62 | 8,92 | 109.529,64 | 281,38 | 1.285,84 | 114.606,86 | 148.000,00 | 55.900,00 | -59.106,86 | |
| Z | 3,36 | 8,13 | 99.847,46 | 258,51 | 1.221,00 | 104.475,87 | 140.000,00 | 52.500,00 | -51.925,87 | |
| AA | 3,15 | 7,84 | 109.452,59 | 258,06 | 1.298,20 | 109.108,65 | 142.500,00 | 51.137,50 | -51.671,65 | |
| AB | 6,44 | 15,87 | 134.853,83 | 350,50 | 1.521,83 | 203.886,24 | 245.000,00 | 91.875,00 | -112.011,24 | |
| AC | 3,29 | 8,11 | 89.543,89 | 225,72 | 1.258,65 | 104.159,27 | 140.000,00 | 52.500,00 | -51.659,27 | |
| AD | 3,21 | 7,91 | 100.452,59 | 258,06 | 1.298,20 | 105.109,05 | 145.000,00 | 54.175,00 | -51.724,05 | |
| AE | 6,11 | 15,07 | 194.853,83 | 500,50 | 1.521,83 | 203.886,24 | 250.000,00 | 93.750,00 | -110.174,24 | |
| AF | 3,29 | 8,11 | 89.543,89 | 225,72 | 1.258,65 | 104.259,37 | 145.000,00 | 54.375,00 | -49.784,37 | |
| AG | 3,32 | 8,18 | 100.452,59 | 258,06 | 1.298,20 | 105.109,05 | 147.500,00 | 55.912,50 | -49.296,55 | |
| AH | 8,51 | 20,92 | 257.485,42 | 661,48 | 1.172,20 | 269.421,10 | 320.000,00 | 123.750,00 | -145.673,10 | |
| AI | 3,15 | 7,84 | 96.519,21 | 247,98 | 1.228,27 | 109.975,24 | 205.000,00 | 102.500,00 | -1.508,45 | |
| AJ | 2,21 | 5,47 | 67.170,11 | 172,56 | 1.241,20 | 70.283,77 | 100.000,00 | 37.500,00 | -33.270,27 | |
| AK | 2,21 | 5,47 | 68.027,81 | 174,89 | 1.280,80 | 71.112,54 | 102.500,00 | 38.437,50 | -33.789,64 | |
| AL | 2,21 | 5,47 | 68.027,81 | 174,89 | 1.280,80 | 71.112,54 | 105.000,00 | 37.500,00 | -34.101,88 | |
| AM | 5,11 | 12,61 | 164.189,02 | 417,85 | 1.287,01 | 172.127,88 | 215.000,00 | 84.125,00 | -11.947,12 | |
| AN | 39,88 | 97,44 | 1.076.171,15 | 2.765,81 | 11.116.928 | 1.116.439,80 | 1.200.000,00 | 600.000,00 | -638.439,80 | |
| AO | 3,21 | 7,91 | 59.908,48 | 153,90 | 1.063,14 | 62.684,52 | 80.000,00 | 31.250,00 | -28.335,52 | |
| AP | 3,29 | 8,11 | 59.908,48 | 153,90 | 1.063,14 | 62.684,52 | 85.000,00 | 33.925,00 | -27.660,52 | |
| AQ | 3,29 | 8,11 | 59.908,48 | 153,90 | 1.063,14 | 62.684,52 | 97.500,00 | 38.562,50 | -26.127,77 | |
| AR | 3,25 | 7,99 | 149.721,19 | 384,79 | 1.557,05 | 156.713,89 | 180.000,00 | 67.500,00 | -89.273,89 | |
| AS | 14,32 | 35,72 | 451.421,54 | 1.159,72 | 19.706,29 | 473.387,53 | 570.000,00 | 207.750,00 | -207.272,53 | |
| AT | 6,91 | 17,01 | 209.075,53 | 517,11 | 1.184,22 | 218.766,14 | 315.000,00 | 157.500,00 | -61.266,14 | |
| AU | 5,13 | 12,64 | 155.217,41 | 396,74 | 1.298,20 | 157.112,48 | 210.000,00 | 93.750,00 | -68.642,48 | |
| AV | 3,62 | 8,92 | 109.529,64 | 281,38 | 1.285,84 | 114.606,86 | 140.000,00 | 52.500,00 | -62.106,86 | |
| AW | 8,21 | 20,25 | 263.536,78 | 677,07 | 1.139,12 | 275.752,97 | 310.000,00 | 118.250,00 | -129.502,97 | |
| AX | 3,21 | 7,91 | 100.452,59 | 258,06 | 1.298,20 | 105.109,05 | 220.000,00 | 87.500,00 | -106.189,75 | |
| AY | 3,21 | 7,91 | 109.529,64 | 281,38 | 1.285,84 | 114.606,86 | 140.000,00 | 52.500,00 | -62.106,86 | |
| AZ | 8,85 | 21,92 | 343.721,37 | 872,36 | 11.459,08 | 377.853,41 | 410.000,00 | 136.250,00 | -157.603,41 | |
| BA | 5,84 | 14,39 | 174.689,75 | 433,93 | 1.248,04 | 180.800,82 | 220.000,00 | 80.500,00 | -102.300,82 | |
| BB | 3,59 | 8,83 | 108.021,93 | 279,05 | 1.135,50 | 113.857,08 | 145.000,00 | 54.375,00 | -59.289,08 | |
| BC | 8,71 | 21,44 | 263.536,78 | 677,07 | 1.139,12 | 275.752,97 | 290.000,00 | 140.000,00 | -115.752,97 | |
| BD | 5,06 | 12,50 | 180.330,58 | 463,27 | 1.295,92 | 188.489,75 | 225.000,00 | 84.375,00 | -104.211,75 | |
| BE | 3,39 | 8,35 | 106.621,93 | 279,05 | 1.135,50 | 113.857,08 | 147.500,00 | 55.312,50 | -58.144,88 | |
| BF | 8,50 | 20,95 | 257.182,85 | 660,70 | 1.140,00 | 269.104,51 | 315.000,00 | 118.125,00 | -150.979,51 | |
| BG | 5,13 | 12,64 | 155.217,41 | 396,74 | 1.298,20 | 157.112,48 | 210.000,00 | 93.750,00 | -68.642,48 | |
| BH | 2,57 | 6,30 | 80.785,17 | 207,64 | 1.037,22 | 84.630,18 | 110.000,00 | 42.500,00 | -60.709,78 | |
| BI | 5,42 | 13,32 | 171.558,09 | 440,73 | 1.211,22 | 179.509,54 | 225.000,00 | 84.375,00 | -95.133,54 | |
| BJ | 4,16 | 10,28 | 125.844,31 | 323,31 | 1.112,00 | 131.702,00 | 155.000,00 | 61.875,00 | -69.627,00 | |
| BK | 4,47 | 11,07 | 171.558,09 | 440,73 | 1.211,22 | 179.509,54 | 227.500,00 | 85.312,50 | -94.196,04 | |
| BL | 4,18 | 10,30 | 126.471,41 | 324,91 | 1.122,26 | 133.726,12 | 167.500,00 | 62.812,50 | -69.523,62 | |
| BM | 5,62 | 13,92 | 171.558,09 | 440,73 | 1.211,22 | 179.509,54 | 230.000,00 | 86.250,00 | -93.259,54 | |
| BN | 3,18 | 7,80 | 120.423,45 | 324,91 | 1.132,24 | 122.750,10 | 161.500,00 | 60.750,00 | -51.506,10 | |
| BO | 9,04 | 22,28 | 273.571,62 | 702,67 | 11.976,38 | 286.200,55 | 310.000,00 | 155.000,00 | -131.200,55 | |
| Total 1 | 1000,00 | 1.000,00 | 12.277.606,8200 | 31.040,90 | 537.584,82 | 12.946.732,43 | 13.894.000,00 | 7.696.555,00 | -5.158.127,43 | |

(*) 50% da tabela de comercialização com um desconto de 25%.

(a) Contrapartida em espécie.

(b) 50% do valor da OPCV ou do valor da tabela se não há reservas.

Propriedade horizontal a constituir em 2013, partir da parcela 22

Unid.: euros

| Fração | % relativa (em função da área) | Total contabilizado até Junho 2012 | de Julho a Dezembro 2012 | Custos | recolhas até final de contabilização | Totais | Valores da Tabela de Comercialização | Contrapartida a receber pela Porto Vivo (*) | Resultado | Obs |
|---|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|-------------|-----|
| A | 187,54 | 173.621,06 | | | | 123.821,96 | 134.556,50 | 50.458,00 | -73.703,27 | |
| B | 156,88 | 162.423,34 | | | | 102.423,34 | 133.000,00 | 50.300,00 | -82.372,34 | |
| C | 182,54 | 125.821,00 | | | | 127.821,00 | 115.000,00 | 50.867,75 | -72.653,25 | |
| D | 158,06 | 182.128,24 | | | | 182.875,24 | 174.500,00 | 50.437,50 | -52.035,84 | |
| E | 145,08 | 95.367,13 | | | | 95.367,13 | 115.994,00 | 42.492,25 | -51.659,89 | |
| F | 183,22 | 105.319,63 | | | | 105.319,63 | 124.237,50 | 48.088,00 | -87.230,27 | |
| Total 2 | 1000,00 | 853.287,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 651.267,87 | 782.528,00 | 292.491,75 | -359.615,82 | |
| Total do quarteirão | | 12.930.874,19 | 31.540,99 | 537.584,82 | 12.500.000,00 | 14.672.538,00 | 7.996.006,75 | -5.304.943,25 | | |
| Total dos custos do quarteirão em 31/Dec/2012 | | 12.962.415,18 | | | | | | | | |

Fonte: Porto Vivo

Handwritten signature/initials

ANEXO 9 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (2.ª VERSÃO DAS CONTAS – 2012)

Unid.: Euros

| Quarteirão | Anos | | | | | total |
|---|---------------|--------------|------------|-----------|----------------|----------------|
| | 2005-2009 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
| Resultado Cardosas | 10.380.188,09 | 2.262.589,58 | 437.663,56 | 94.754,31 | -31.637,73 | 13.143.558,61 |
| Custos | 127.351,27 | 23.302,25 | 21.579,53 | 14.990,64 | -1.100,14 | 186.123,55 |
| DE | 92.658,93 | 42,34 | | | | 92.701,27 |
| Despesas Gerais | 15.678,86 | 83,86 | 4.850,93 | 1.242,94 | -1.100,14 | 20.796,45 |
| Despesas com expropriações | 19.013,46 | 23.176,05 | 16.728,60 | 13.747,20 | | 72.665,83 |
| Investimentos (Variação da produção) | 10.277.142,61 | 2.090.649,79 | 432.812,63 | 92.347,74 | -5.540.530,04 | 7.352.471,93 |
| Aquisição | 102.264,24 | | | | | 102.264,24 |
| Expropriação | 9.411.334,54 | 2.106.661,15 | 291.477,22 | 981,11 | 7.277,05 | 11.817.731,07 |
| Despesas com expropriação | 50.610,17 | 92.830,48 | 62.924,96 | 25.861,84 | 13.136,64 | 245.364,09 |
| Obras | 569.567,12 | | 34.376,34 | 19.747,80 | 7.130,32 | 630.816,58 |
| Despesas gerais | 143.371,54 | 124.632,22 | 44.034,11 | 45.755,99 | 41.918,40 | 399.713,26 |
| Desinvestimento - venda de frações (custo das vendas) | | -233.474,06 | | | | -233.474,06 |
| Impendências | | | | | -5.609.993,25 | -5.609.993,25 |
| Resultado da venda de frações | | -168.124,06 | | | -5.509.993,25 | -5.678.117,31 |
| Valor das frações vendidas | | 66.350,00 | | | 7.990.006,75 | 8.056.356,75 |
| Custo das frações vendidas | | -233.474,06 | | | -13.500.000,00 | -13.733.474,06 |
| Proveitos-rendas de espaços | 24.304,99 | 19.486,52 | 16.728,60 | 12.584,07 | | 73.104,18 |

Fonte: Porto Vivo



ANEXO 10 – APURAMENTO DE CÚSTOS/RECEITAS DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (3ª VERSÃO DAS CONTAS – 2012)

| Propriedade horizontal constituída em 2012 | | | | | | | | | | Unid.: euros | |
|--|----------|---------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------|-----|--------------|--|
| Repartição dos Valores Contabilizados em Inventários do Prod e Trab em curso pelas frações que não a "A" | | | Custos | | | Valores da Tabela de Comercialização | Contrapartida a receber pelo Porto Vivo (*) | Resultado | Obs | | |
| Fração | Abstrata | Rel. Condição | Total contabilizado até junho 2012 | de julho a dezembro 2012 | previstos até final do empouandamento | | | | | Totais | |
| A | 594,23 | | 0,00 | | | | 100.000,00 | 100.000,00 | | | |
| B | 54,92 | 136,34 | 1.061.703,77 | 4.260,89 | 72.729,03 | 1.238.723,69 | 1.370.000,00 | -369.731,69 | (a) | | |
| C | 22,50 | 55,41 | 680.278,13 | 1.748,91 | 20.808,41 | 711.335,45 | 1.000.000,00 | -288.664,55 | (b) | | |
| D | 22,74 | 56,04 | 688.039,76 | 1.767,85 | 20.126,37 | 719.933,98 | 1.000.000,00 | -280.066,02 | (b) | | |
| E | 1,28 | 3,18 | 38.031,20 | 100,27 | 1.102,02 | 40.440,27 | 80.000,00 | -39.559,73 | (b) | | |
| F | 1,10 | 2,73 | 35.282,49 | 95,50 | 1.422,29 | 37.800,28 | 75.000,00 | -37.199,72 | (b) | | |
| G | 1,52 | 3,72 | 45.282,91 | 110,23 | 2.020,97 | 48.414,11 | 90.000,00 | -41.585,89 | (b) | | |
| H | 1,81 | 4,51 | 55.687,78 | 147,37 | 2.600,18 | 58.435,33 | 100.000,00 | -41.564,67 | (b) | | |
| I | 1,87 | 4,67 | 47.261,19 | 122,03 | 2.979,26 | 49.700,17 | 100.000,00 | -50.299,83 | (b) | | |
| J | 3,20 | 7,94 | 160.050,50 | 411,29 | 7.008,29 | 167.470,08 | 200.000,00 | -33.529,92 | (b) | | |
| K | 3,63 | 9,04 | 22.678,46 | 204,43 | 3.484,27 | 26.367,16 | 115.000,00 | -88.632,84 | (b) | | |
| L | 4,02 | 9,92 | 121.632,16 | 312,57 | 5.225,77 | 127.170,50 | 140.000,00 | -12.829,50 | (b) | | |
| M | 7,19 | 18,01 | 25.329,45 | 102,53 | 2.000,00 | 27.432,00 | 110.000,00 | -82.567,99 | (b) | | |
| N | 2,83 | 7,04 | 28.575,40 | 204,43 | 3.484,27 | 32.264,10 | 117.500,00 | -85.235,90 | (b) | | |
| O | 4,01 | 9,90 | 121.429,79 | 311,60 | 5.212,52 | 126.954,00 | 150.000,00 | -23.045,99 | (b) | | |
| P | 2,19 | 5,44 | 125.130,72 | 323,57 | 3.700,80 | 129.155,09 | 117.500,00 | 11.655,09 | (b) | | |
| Q | 2,81 | 6,98 | 78.575,40 | 204,43 | 3.484,27 | 82.264,10 | 120.000,00 | -37.735,90 | (b) | | |
| R | 6,31 | 15,65 | 151.130,91 | 389,00 | 5.553,76 | 157.074,67 | 150.000,00 | 7.074,67 | (b) | | |
| S | 2,69 | 6,69 | 81.130,91 | 209,00 | 3.700,80 | 85.041,71 | 100.000,00 | -14.958,29 | (b) | | |
| T | 4,00 | 9,90 | 121.027,22 | 310,82 | 5.209,27 | 126.537,11 | 91.712,50 | 34.824,61 | (b) | | |
| U | 3,84 | 9,46 | 119.136,13 | 304,48 | 5.082,20 | 124.522,81 | 95.000,00 | 29.522,81 | (b) | | |
| V | 2,95 | 7,37 | 69.257,50 | 179,20 | 3.008,21 | 72.444,91 | 140.000,00 | -67.555,09 | (b) | | |
| W | 2,68 | 6,60 | 61.088,29 | 158,02 | 3.008,21 | 64.204,52 | 115.000,00 | -50.795,48 | (b) | | |
| X | 2,87 | 7,07 | 86.837,07 | 223,00 | 4.000,00 | 91.060,07 | 140.000,00 | -48.939,93 | (b) | | |
| Y | 3,82 | 9,46 | 109.320,04 | 281,24 | 4.735,84 | 114.337,12 | 140.000,00 | -25.662,88 | (b) | | |
| Z | 3,30 | 8,19 | 99.847,46 | 258,51 | 4.371,90 | 104.477,87 | 140.000,00 | -35.522,13 | (b) | | |
| AA | 2,25 | 5,59 | 100.452,59 | 258,06 | 4.371,90 | 105.082,49 | 140.000,00 | -34.917,51 | (b) | | |
| AB | 6,14 | 15,31 | 194.853,83 | 500,58 | 8.531,83 | 203.886,24 | 140.000,00 | 63.886,24 | (b) | | |
| AC | 3,20 | 7,94 | 94.544,89 | 235,73 | 4.371,90 | 99.152,52 | 140.000,00 | -40.847,48 | (b) | | |
| AD | 3,32 | 8,19 | 100.452,59 | 258,06 | 4.371,90 | 105.082,49 | 140.000,00 | -34.917,51 | (b) | | |
| AE | 6,14 | 15,31 | 194.853,83 | 500,58 | 8.531,83 | 203.886,24 | 140.000,00 | 63.886,24 | (b) | | |
| AF | 3,20 | 7,94 | 94.544,89 | 235,73 | 4.371,90 | 99.152,52 | 140.000,00 | -40.847,48 | (b) | | |
| AG | 3,20 | 7,94 | 94.544,89 | 235,73 | 4.371,90 | 99.152,52 | 140.000,00 | -40.847,48 | (b) | | |
| AH | 3,51 | 8,68 | 100.452,59 | 258,06 | 4.371,90 | 105.082,49 | 140.000,00 | -34.917,51 | (b) | | |
| AI | 3,19 | 7,90 | 98.519,21 | 247,90 | 4.204,10 | 102.971,11 | 100.000,00 | 2.971,11 | (b) | | |
| AJ | 2,72 | 6,74 | 67.170,13 | 172,56 | 3.041,10 | 70.383,79 | 100.000,00 | -29.616,21 | (b) | | |
| AK | 2,93 | 7,24 | 68.027,01 | 174,89 | 3.041,10 | 71.232,91 | 100.000,00 | -28.767,09 | (b) | | |
| AL | 3,45 | 8,54 | 68.027,01 | 174,89 | 3.041,10 | 71.232,91 | 100.000,00 | -28.767,09 | (b) | | |
| AM | 5,44 | 13,41 | 104.587,02 | 272,85 | 4.707,01 | 109.571,88 | 140.000,00 | -30.428,12 | (b) | | |
| AN | 15,58 | 38,84 | 1.076.537,18 | 2.785,61 | 47.117,04 | 1.124.440,63 | 1.278.220,00 | -153.779,37 | (b) | | |
| AO | 1,08 | 2,64 | 29.008,48 | 75,90 | 1.232,14 | 30.276,52 | 80.000,00 | -49.723,48 | (b) | | |
| AP | 1,90 | 4,64 | 32.008,18 | 83,50 | 1.322,14 | 33.413,82 | 95.000,00 | -61.586,18 | (b) | | |
| AQ | 1,00 | 2,44 | 19.908,48 | 51,90 | 823,14 | 20.483,52 | 97.500,00 | -77.016,48 | (b) | | |
| AR | 4,05 | 10,00 | 149.771,19 | 384,76 | 6.457,81 | 156.614,76 | 180.000,00 | -23.385,24 | (b) | | |
| AS | 14,92 | 36,72 | 451.431,54 | 1.150,72 | 19.226,29 | 470.808,55 | 574.780,00 | -103.971,45 | (b) | | |
| AT | 6,01 | 14,93 | 208.074,53 | 527,11 | 8.914,59 | 217.516,23 | 315.000,00 | -97.483,77 | (b) | | |
| AU | 5,13 | 12,64 | 125.217,41 | 308,75 | 5.204,10 | 130.729,66 | 250.000,00 | -119.270,34 | (b) | | |
| AV | 3,62 | 8,92 | 108.528,64 | 281,38 | 4.795,84 | 113.605,86 | 140.000,00 | -26.394,14 | (b) | | |
| AW | 8,71 | 21,46 | 253.528,79 | 677,00 | 11.539,17 | 265.745,97 | 310.000,00 | -44.254,03 | (b) | | |
| AX | 3,66 | 9,04 | 180.330,56 | 463,27 | 7.895,92 | 188.689,75 | 210.000,00 | -21.310,25 | (b) | | |
| AY | 3,62 | 8,92 | 108.528,64 | 281,38 | 4.795,84 | 113.605,86 | 140.000,00 | -26.394,14 | (b) | | |
| AZ | 3,65 | 9,04 | 108.528,64 | 281,38 | 4.795,84 | 113.605,86 | 140.000,00 | -26.394,14 | (b) | | |
| BA | 5,64 | 14,09 | 176.699,75 | 443,33 | 7.736,34 | 184.900,42 | 220.000,00 | -35.099,58 | (b) | | |
| BB | 2,59 | 6,35 | 105.621,93 | 278,05 | 4.756,10 | 110.656,08 | 140.000,00 | -29.343,92 | (b) | | |
| BC | 9,71 | 24,16 | 253.528,79 | 677,00 | 11.539,17 | 265.745,97 | 310.000,00 | -44.254,03 | (b) | | |
| BD | 3,06 | 7,54 | 100.320,56 | 263,27 | 4.371,90 | 104.963,73 | 140.000,00 | -35.036,27 | (b) | | |
| BE | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BF | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BG | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BH | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BI | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BJ | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BK | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BL | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BM | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BN | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| BO | 2,50 | 6,18 | 108.621,93 | 279,05 | 4.756,10 | 113.657,98 | 140.000,00 | -26.342,02 | (b) | | |
| Total 1 | 1000,00 | 1.000,00 | 12.377.606,6200 | 31.540,99 | 537.504,62 | 12.945.732,23 | 13.076.020,00 | -130.287,77 | | | |

(*) 50% da tabela de comercialização, salvaguardando o valor mínimo por metro quadrado acordado.
(a) contrapartida em espécie.
(b) 50% do valor do CPCV ou do valor da fração sob reserva, salvaguardando o valor mínimo por metro quadrado acordado.

Propriedade horizontal e constituída em 2013 - partir da parcela 22

| Unid.: euros | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|------------|--------------------------------------|---|-------------|-----|
| Fração | Rel. relativa (qm função da área) | Total contabilizado até junho 2012 | de julho a dezembro 2012 | Custos previstos até final do empouandamento | Totais | Valores da Tabela de Comercialização | Contrapartida a receber pelo Porto Vivo (*) | Resultado | Obs |
| D | 180,54 | 123.821,96 | 0,00 | 0,00 | 123.821,96 | 105.000,00 | 87.500,00 | -41.171,96 | |
| E | 150,88 | 102.473,24 | 0,00 | 0,00 | 102.473,24 | 176.000,00 | 66.400,00 | -34.073,24 | |
| F | 180,54 | 123.821,96 | 0,00 | 0,00 | 123.821,96 | 166.000,00 | 82.600,00 | -41.171,96 | |
| G | 150,88 | 102.473,24 | 0,00 | 0,00 | 102.473,24 | 136.000,00 | 66.400,00 | -34.073,24 | |
| H | 145,98 | 95.357,14 | 0,00 | 0,00 | 95.357,14 | 177.000,00 | 63.600,00 | -31.707,14 | |
| I | 161,22 | 105.219,83 | 0,00 | 0,00 | 105.219,83 | 140.000,00 | 70.300,00 | -35.019,83 | |
| Total 2 | 1000,00 | 653.267,57 | 0,00 | 0,00 | 653.267,57 | 872.100,00 | 436.600,00 | -217.217,57 | |

| | | | | | | | |
|--|----------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Total do quarteirão | 12.940.874,19 | 31.540,99 | 537.504,62 | 13.500.000,00 | 14.051.129,86 | 9.254.057,00 | -4.245.047,00 |
| Total dos custos do quarteirão em 31/dec/2012 | 12.962.415,18 | | | | | | |

Fonte: Porto Vivo

ANEXO 11 – APURAMENTO DO RESULTADO DO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS (3.ª VERSÃO DAS CONTAS = 2012)

Unid.: Euros

| Quartelão | Anos | | | | | Total |
|---|---------------|--------------|------------|-----------|----------------|----------------|
| | 2005-2009 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
| Resultado Cardosas | 10.300.188,09 | 2.262.589,58 | 437.663,56 | 94.754,31 | -31.637,73 | 13.143.558,61 |
| Custos | 127.351,27 | 23.302,25 | 21.579,53 | 14.990,64 | -1.100,14 | 106.123,55 |
| DE | 92.658,93 | 42,34 | | | | 92.701,27 |
| Despesas Gerais | 15.678,86 | 83,86 | 4.850,93 | 1.242,94 | -1.100,14 | 20.756,45 |
| Despesas com expropriações | 19.013,48 | 23.176,05 | 16.728,60 | 13.747,70 | | 72.665,83 |
| Investimentos (Variação da produção): | 10.277.142,61 | 2.090.649,79 | 432.812,63 | 92.347,74 | -4.276.460,59 | 8.616.472,18 |
| Aquisição | 102.264,24 | | | | | 102.264,24 |
| Expropriação | 9.411.334,54 | 2.106.661,15 | 291.477,22 | 981,11 | 7.277,05 | 11.811.731,07 |
| Despesas com expropriação | 50.610,17 | 92.830,48 | 62.934,96 | 25.861,84 | 13.136,64 | 245.364,09 |
| Obras | 569.562,12 | | 34.376,34 | 19.747,80 | 7.130,32 | 630.816,58 |
| Despesas gerais | 149.371,54 | 124.632,22 | 44.034,11 | 45.756,99 | 41.918,40 | 399.713,26 |
| Desinvestimento - venda de frações (custo das vendas) | | -233.474,06 | | | | -233.474,06 |
| Imparidades | | | | | -4.345.943,00 | -4.345.943,00 |
| Resultado da venda de frações | | -168.124,06 | | | -4.245.943,00 | -4.414.067,06 |
| Valor das frações vendidas | | 65.350,00 | | | 9.254.057,00 | 9.319.407,00 |
| Custo das frações vendidas | | -233.474,06 | | | -13.500.000,00 | -13.733.474,06 |
| Proveitos-rendas de espaços | 24.304,99 | 19.486,52 | 16.728,60 | 12.564,07 | | 73.104,18 |

Fonte: Porto Vivo

ANEXO 12 – COMPARAÇÃO DA VALORIZAÇÃO ATRIBUÍDA AO QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS, NAS 3 VERSÕES DAS CONTAS - 2012:

| Comparação da Valorização atribuída ao Q. Cardosas, nas 3 versões das contas do ano de 2012 | | | | | |
|---|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| 1.ª Versão | | 2.ª Versão | | 3.ª Versão | |
| Resultado Líquido de 2012 | -9.157.198,96 | Resultado Líquido de 2012 | -7.093.408,15 | Resultado Líquido de 2012 | -5.829.357,90 |
| Resultado Estrutura | -1.635.675,38 | Resultado Estrutura | -1.635.675,38 | Resultado Estrutura | -1.635.675,38 |
| Resultado Operacional | -7.531.523,58 | Resultado Operacional | -5.457.732,77 | Resultado Operacional | -4.193.682,52 |
| Resultado Q. Cardosas | -7.583.784,06 | Resultado Q. Cardosas | -5.509.993,25 | Resultado Q. Cardosas | -4.245.943,00 |
| Fração A e zona pública | -7.583.784,06 | Fração A e zona pública | 100.000,00 | Fração A e zona pública | 100.000,00 |
| Imparidades | 0,00 | Imparidades | -5.609.993,25 | Imparidades | -4.345.943,00 |
| Custos Estimados | 0,00 | Custos Estimados | 13.500.000,00 | Custos Estimados | 13.500.000,00 |
| Rendimentos Previstos | 0,00 | Rendimentos Previstos | 7.890.006,75 | Rendimentos Previstos | 9.154.057,00 |

Nesta versão foi contabilizado o custo e o proveito da única fração vendida no ano (C 7.683.784,06/C 100.000), tendo o custo sido imputado de acordo com a percentagem da respectiva fração. Em termos contabilísticos não foi considerada qualquer estimativa de receita futura.

Nesta versão para além de ter sido contabilizado o proveito da única fração vendida no ano (C 100.000), os custos da mesma que contém uma zona pública, foram repartidos pelas restantes frações (tendo a fração vendida ficado com zero de custos) e foi ainda considerada a estimativa de receita futura (com base na tabela de comercialização utilizada pelo Parceiro Privado, deduzida de 25%) bem como os custos que se prevêem ainda suportar no quarteirão.

Nesta versão para além de ter sido contabilizado o proveito da única fração vendida no ano (C 100.000), os custos da mesma que contém uma zona pública, foram repartidos pelas restantes frações (tendo a fração vendida ficado com zero de custos) e foi ainda considerada a estimativa de receita futura (com base na tabela de comercialização utilizada pelo Parceiro Privado) bem como os custos que se prevêem ainda suportar no quarteirão.

Opinião

Nesta 1.ª versão, foi utilizada a mesma metodologia dos outros quarteirões (Carlos Alberto).

Opinião

Nestas duas versões foi alterada a metodologia usada nos relatórios dos anos anteriores bem como a do Q. das Cardosas em relação aos outros quarteirões.

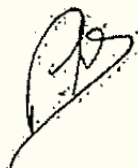
Fonte: Porto Vivo

ANEXO 13 – MAPA COMPARATIVO DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS 2010-2012

Unid.: Euro

| Rubricas | 2010 | 2011 | 2012 | | |
|--|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | 20/mar/2013 (1.ª Versão) | 10/abr/2013 (2.ª Versão) | 3.ª Versão |
| Vendas e serviços prestados | 2.164.855,1 | 1.732.717,2 | 411.871,2 | 411.871,2 | 411.871,2 |
| Subsídios à exploração | 25.163,0 | 114.128,5 | 367.785,9 | 367.785,9 | 367.785,9 |
| Variação nos inventários da produção | 3.418.017,5 | 1.970.550,8 | -6.248.301,9 | 1.435.482,2 | 1.435.482,2 |
| CHVMC | -3.482.072,2 | -2.627.503,6 | -887.923,0 | -887.923,0 | -887.923,0 |
| FSE | -2.913.010,5 | -1.509.870,9 | -1.395.971,0 | -1.395.971,0 | -1.395.971,0 |
| Gastos pessoais | -1.326.526,0 | -1.178.640,0 | -1.055.609,8 | -1.055.609,8 | -1.055.609,8 |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões) | -14.832,1 | 0,0 | - | - | 0,0 |
| Imparidade de inventários (perdas/reversões) | 0,0 | 0,0 | - | -5.609.993,3 | -4.345.943,0 |
| Outros rendimentos e ganhos | 399.180,2 | 318.930,8 | 531.441,4 | 531.441,4 | 531.441,4 |
| Outros gastos e perdas | -114.461,4 | -522.784,1 | -154.166,8 | -154.166,8 | -154.166,8 |
| Resultados antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos | -1.843.686,4 | -1.702.471,3 | -8.430.874,0 | -6.357.083,2 | -5.093.032,9 |
| Gastos/reversões de depreciação e de amortização | -35.588,1 | -36.390,1 | -33.911,5 | -33.911,5 | -33.911,5 |
| Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos) | -1.879.274,4 | -1.738.861,5 | -8.464.785,5 | -6.390.994,7 | -5.126.944,4 |
| Juros e rendimentos similares obtidos | 129.252,5 | 328.973,6 | 321.416,4 | 321.416,4 | 321.416,4 |
| Juros e gastos similares suportados | -355.409,7 | -758.820,2 | -1.014.770,9 | -1.014.770,9 | -1.014.770,9 |
| Resultados antes de impostos | -2.106.431,6 | -2.168.708,1 | -9.158.140,0 | -7.084.349,2 | -5.820.298,9 |
| Imposto sobre o rendimento do período | -3.486,8 | -5.925,5 | -9.059,0 | -9.059,0 | -9.059,0 |
| Resultado líquido do período | -2.109.918,4 | -2.174.633,6 | -9.167.199,0 | -7.093.408,2 | -5.829.357,9 |

Fonte: Relatório e Contas 2010 a 2012



ANEXO 14 – MAPA COMPARATIVO DE BALANÇOS 2010-2012.

Unid.: Euro

| Rubricas | 2010 | 2011 | 2012 | | |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | | 20/mar/2013 (1.ª Versão) | 10/abr/2013 (2.ª Versão) | (3.ª Versão) |
| ATIVO. | | | | | |
| ATIVO NÃO CORRENTE | | | | | |
| Ativos fixos tangíveis | 77.466,2 | 66.744,3 | 52.869,3 | 52.869,3 | 52.869,3 |
| Ativos intangíveis | 18.154,2 | 9.895,8 | 1.472,6 | 1.472,6 | 1.472,6 |
| Propriedades de investimento | 722.641,4 | 711.028,1 | 699.414,7 | 699.414,7 | 699.414,7 |
| | 818.261,9 | 787.668,1 | 753.756,6 | 753.756,6 | 753.756,6 |
| ATIVO CORRENTE | | | | | |
| Inventários | 21.073.464,3 | 22.918.115,6 | 16.711.256,3 | 18.785.047,1 | 20.049.097,4 |
| Clientes | 62.603,7 | 27.907,8 | 21.670,3 | 21.670,3 | 21.670,3 |
| Estado e outros entes públicos | 22.600,6 | 98.250,3 | 88.674,0 | 88.674,0 | 88.674,0 |
| Acionistas/sócios | 2.093.712,0 | 0,0 | 2.570.731,2 | 2.570.731,2 | 2.570.731,2 |
| Outras contas a receber | 193.817,4 | 185.709,7 | 269.072,9 | 289.072,9 | 289.072,9 |
| Diferimentos | 24.994,6 | 107.878,3 | 135.645,7 | 135.645,7 | 135.645,7 |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7.791.477,6 | 7.577.697,2 | 6.840.317,6 | 6.840.317,6 | 6.840.317,6 |
| | 31.261.670,2 | 38.915.588,9 | 26.657.368,0 | 28.731.158,8 | 29.995.209,1 |
| TOTAL DO ATIVO: | 32.080.937,1 | 31.703.226,0 | 27.411.124,6 | 29.484.915,4 | 30.748.965,7 |
| CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO | | | | | |
| CAPITAL PRÓPRIO | | | | | |
| Capital realizado (social) | 6.000.000,0 | 6.000.000,0 | 6.000.000,0 | 6.000.000,0 | 6.000.000,0 |
| Resultados transitados | 0,0 | -2.109.918,4 | | | |
| Resultado líquido do período | -2.109.918,4 | -2.174.633,6 | -9.167.199,0 | -7.093.408,2 | -5.829.357,9 |
| Total do capital próprio | 3.890.081,6 | 1.715.448,0 | -3.167.199,0 | -1.093.408,2 | 176.642,1 |
| PASSIVO | | | | | |
| PASSIVO NÃO CORRENTE | | | | | |
| Financiamentos obtidos | 19.217.079,3 | 22.197.079,3 | 23.362.079,3 | 23.362.079,3 | 23.362.079,3 |
| | 19.217.079,3 | 22.197.079,3 | 23.362.079,3 | 23.362.079,3 | 23.362.079,3 |
| PASSIVO CORRENTE | | | | | |
| Fornecedores | 3.718.780,8 | 2.477.497,6 | 2.477.497,6 | 2.477.497,6 | 2.477.497,6 |
| Adiantamento de clientes | 140.262,0 | 145.000,0 | 255.000,0 | 255.000,0 | 255.000,0 |
| Estado e outros entes públicos | 65.911,8 | 87.434,2 | 63.916,4 | 63.916,4 | 63.916,4 |
| Financiamentos obtidos | 981.351,4 | 689.910,6 | 72.010,0 | 72.010,0 | 72.010,0 |
| Outras contas a pagar | 4.066.499,9 | 4.470.025,1 | 4.347.239,4 | 4.347.239,4 | 4.347.239,4 |
| Diferimentos | 935,4 | 832,1 | 580,8 | 580,8 | 580,8 |
| | 8.973.771,2 | 7.790.699,6 | 7.216.244,2 | 7.216.244,2 | 7.216.244,2 |
| Total do passivo | 28.190.850,5 | 29.987.779,0 | 30.578.323,6 | 30.578.323,6 | 30.578.323,6 |
| TOTAL DO CAPITAL PRÓPRIO E DO PASSIVO: | 32.080.937,1 | 31.703.226,0 | 27.411.124,6 | 29.484.915,4 | 30.748.965,7 |

Fonte: Relatório e Contas 2010 a 2012



ANEXO 15.- REMESSA DE INFORMAÇÃO AOS AÇONISTAS

| Tipo de informação | Destinatário | Data da aprovação da informação em causa | Data do Envio | Modo de envio | Observações/ Fend. back 5/ a informação |
|--|--------------|--|---------------|---------------|--|
| Planos de atividades e orçamentos (PAO) | | | | | |
| PAO 2010 | IHRU/CMP | 02/fev/2010 | 04/fev/2010 | Ofício | |
| PAO 2011 | IHRU/CMP | 28/jan/2011 | | - | |
| PAO 2012 | IHRU/CMP | 21/dez/2011 | 22/dez/2011 | Ofício | |
| PAO 2013 | IHRU/CMP | 14/dez/2012 | 19/dez/2012 | Ofício | |
| Relatórios de atividades e contas: | | | | | |
| 1.º Trimestre de 2010 | IHRU/CMP | 25/maj/2010 | 02/jun/2010 | Ofício | |
| 1.º Semestre de 2010 | IHRU/CMP | 20/jul/2010 | 28/jul/2010 | Ofício | |
| 3.º Trimestre de 2010 | IHRU/CMP | 10/dez/2010 | 13/dez/2010 | Ofício | |
| Relatório e Contas de 2010 | IHRU/CMP | 24/mar/2011 | 24/mar/2011 | Ofício | Resposta do IHRU a 21/nov/2011 |
| 1.º Trimestre de 2011 | IHRU/CMP | 24/maj/2011 | 30/maj/2011 | Ofício | |
| 1.º Semestre de 2011 | IHRU/CMP | 19/jul/2011 | 22/jul/2011 | Ofício | |
| 3.º Trimestre de 2011 | IHRU/CMP | 24/out/2011 | 28/out/2011 | Ofício | |
| Relatório e Contas de 2011 | IHRU/CMP | 28/fev/2012 | 02/mar/2012 | Ofício | |
| 1.º Trimestre de 2012 | IHRU/CMP | 28/maj/2012 | 06/jun/2012 | Ofício | |
| 1.º Semestre de 2012 | IHRU/CMP | 04/set/2012 | 05/set/2012 | Ofício | |
| 3.º Trimestre de 2012 | IHRU/CMP | 27/fev/2013 | 27/fev/2013 | Ofício | |
| Relatório e Contas de 2012 - 1.ª versão | IHRU/CMP | Não aprovado | 4/mar/2013 | Ofício | Assembleia Geral (20mar/2013) |
| Relatório e Contas de 2012 - 2.ª versão | IHRU/CMP | Não aprovado | 17/abr/2013 | E-mail | Assembleia Geral (19abr/2013) |
| Relatório e Contas de 2012 - 3.ª versão | IHRU/CMP | - | 17/jun/2013 | Ofício | Assembleia Geral (19jun/2013) |

Fonte: Porto Vivo



ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls. 1/7)



Exma. Senhora

Subinspetora-Geral

Dr.ª Maria Isabel Castelhão Silva

63

Porto, 27 de agosto de 2013

Exma. Sra. Subinspetora-Geral,

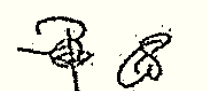
Acusamos a receção do Projeto de Relatório e Anexos - Porto Vivo, SRU - Proc.2013/990, elaborado pela Inspeção-Geral de Finanças, que nos foi remetido em 16 do corrente mês de agosto para que, nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 276/2007, de 31 de julho, e dos artigos 19.º e 20.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da Inspeção-Geral de Finanças, aprovado pelo Despacho n.º 6387/2010, de 5 de abril, do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, publicado no Diário da República, 2ª Série, de 12 de abril, a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. se pronunciasse por escrito sobre o respetivo teor, caso assinio entendesse.

Neste contexto junto enviamos, a V. Exa., as considerações que o Projeto do Relatório e Anexos acima referido nos merece:

A) Ponto 2.3. Estrutura Organizacional

Os recursos humanos da sociedade, atualmente 32, encontram-se afetos em função da estrutura orgânica indicada no Projeto de Relatório, no ponto acima referido, mas a Unidade de Planeamento do Investimento absorve 53,1% daqueles recursos, seguida da Unidade de Planeamento Operacional (40,6%), representando aquelas duas unidades cerca de 94% do total de efetivos da empresa.

Note-se que a GAU, criada no quadro das parcerias para a regeneração urbana do Morro da Sé e do Eixo Mouzinho/Flores, foi fundada com o GOE e o GMPGCH/PM, não tendo neste momento recursos próprios.



Subinspetora-Geral



ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls.3/7)



- "os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético..." (art. 6º nº1 do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro).

Assim, nos termos que constam dos diplomas citados, às sociedades de reabilitação urbana incumbe promover a reabilitação urbana das respetivas zonas de intervenção, delimitando unidades de intervenção (na vigência do Decreto-Lei nº 104/2004 de 07 de maio) ou delimitando áreas de reabilitação urbana e implementando as operações de reabilitação previstas nos documentos estratégicos das unidades de intervenção ou na estratégia ou programa estratégico das áreas de reabilitação urbana.

Sempre que os titulares dos direitos reais, a quem compete levar a cabo as operações de reabilitação, se recusem ou abstenham de reabilitar deve a sociedade de reabilitação urbana utilizar os instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana que legalmente lhe tenham sido atribuídos ou delegados pelo município.

A expressão quantitativa da indução de reabilitação urbana promovida pela Porto Vivo, SRU e realizada pelos privados, pode ser aproximada através do cálculo de uma estimativa do valor do investimento privado com base nos processos urbanísticos para licenciamento de obras que deram entrada na Porto Vivo, SRU e na Câmara Municipal do Porto, ao qual se acrescentou o valor do investimento apurado a partir dos pedidos de não exercício do direito de preferência e a participação privada do investimento em reabilitação ao abrigo dos programas RECRUA, RECRUPH e SOLARH, entretanto descontinuados desde 2012. Segundo os últimos cálculos apurados, e considerando-se o período de atividade da Sociedade, ou seja, entre 1 de janeiro de 2005 e 30 de junho de 2013, o volume de investimento privado total em reabilitação atinge o montante de 599,7 milhões de Euros. Saliente-se que este valor está subestimado, na medida em que, a componente do investimento privado apurado com base nas parcelas licenciadas pela Câmara Municipal do Porto, no território de intervenção da Porto Vivo SRU (ACRRU) respalda apenas ao período de 2011 até 30 de junho de 2013, ao passo que também a componente relativa aos pedidos de renúncia ao direito de preferência engloba apenas o período 2007 a 30 de junho de 2013.

Se considerado todo o investimento público, ou seja, o investimento realizado pela Porto Vivo, SRU, a participação por via dos Programas de Apoio do IHRU e incentivos do Município do Porto, e o investimento realizado pela empresa Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM e diretamente pela Câmara Municipal do Porto, no âmbito da ACRRU do Porto, chega-se a um montante de investimento público em reabilitação urbana de 54,8 milhões de Euros. Ou seja, por cada euro de

ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls.4/7)



Investimento público os privados investiram cerca de onze euros em reabilitação urbana, tal como resulta da leitura do quadro abaixo, que apresenta a estimativa do investimento global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto (01-01-2005 a 30-06-2013):

| Componente | Investimento Global na ACRRU do Porto 01-01-2005 a 30-06-2013 | Total |
|----------------------|---|--|
| Investimento Público | Estimativa de Investimento em Reabilitação Urbana nos Pontos Urbanizados pela Porto Vivo, SRU (2005 a 30-06-2013) | 770.496.346 € |
| | Estimativa de Investimento em Reabilitação Urbana nos Pontos Urbanizados pela Câmara Municipal do Porto (2011 a 30-06-2013) | 174.791.388 € |
| | Valor da Realização dos Projetos relativos à Ocorrência das Ocorrências de Referência (2007 a 30-06-2013) | 140.095.304 € |
| | Estimativa de Investimento no âmbito da RECURIA, RECURPI e SOUAM (2005-2012) | 31.956.149 € |
| Investimento Privado | Campesinopólis (RECU/DUP no âmbito da RECURIA, RECURPI e SOUAM (2005-2012)) | 11.211.223 € |
| | Investimento Total Porto Vivo, SRU (2005 a 30-06-2013) | 305.142.141 € |
| | Investimento Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais (2011 a 30-06-2013) | 11.029.204 € |
| | Total | 654.534.109 € (= 11€ por habitante) |

Fontes: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto; Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, LDA.

C) Ponto 2.5: Financiamento da Sociedade

Neste ponto, o valor indicado no Projeto de Relatório: "capital social de m€ 6.000,0; reposições de prejuízos que até 2011 já ascenderam a um total de m€ 20.281,7 ..." pode induzir em erro, uma vez que o valor apresentado (m€ 20.281,7) inclui o valor do capital social,

**ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls.5/7)**



De facto o financiamento da Sociedade tem sido assegurado através de capitais próprios (capital social de m€ 6.000,00, reposições de prejuízos que, até 2011, ascenderam a um total de m€14.281,91) e receitas geradas pela exploração.

D) Ponto 3.1.3. Gastos de Financiamento e reposição de Prejuízos

Apesar de a tabela apresentada, com o título "Empréstimos Obtidos", corresponder aos financiamentos destinados à reabilitação urbana, os montantes dos custos de financiamento apresentados incluem, além dos custos associados àqueles empréstimos, os custos inerentes ao financiamento necessário para fazer face às despesas de estrutura da Sociedade, por força do modelo de financiamento (reposição de prejuízos) e do período de tempo que medeia, em regra, entre a aprovação da reposição de prejuízos e a reposição efetiva dos mesmos por parte dos Açõesistas.

Conforme se pode verificar no Anexo 14 – Mapa Comparativo de Balanços 2010-2012, a Sociedade, além de ter financiamentos de longo prazo (Passivo não Corrente), têm, igualmente, financiamentos de curto prazo (Passivo Corrente), conforme o quadro seguinte:

| Empréstimos Obtidos - Reabilitação Urbana | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Entidade | 2010 | 2011 | 2012 |
| Urbanism BCP | 325.579,32 | 3.503.579,32 | 4.770.579,32 |
| SP1 | 7.791.500,00 | 7.791.500,00 | 7.791.500,00 |
| URURBET | 10.800.000,00 | 10.800.000,00 | 10.800.000,00 |
| Total | 19.217.079,32 | 22.197.079,32 | 23.362.079,32 |
| Custos de Financiamento - Reabilitação Urbana | | | |
| Total | 348.541,57 | 747.843,44 | 961.051,97 |

| Empréstimos Obtidos - Estrutura | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Entidade | 2010 | 2011 | 2012 |
| Urbanism BCP | 981.281,40 | 609.910,80 | 72.010,00 |
| Total | 981.281,40 | 609.910,80 | 72.010,00 |
| Custos de Financiamento - Estrutura | | | |
| Total | 8.868,12 | 10,955,84 | 53.675,63 |

ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls.6/7)



Os custos suportados com o financiamento destinado à estrutura só não foram superiores em 2012 porque o Adonista Câmara Municipal Porto repôs a sua parte dos prejuízos de 2010 e 2011 em agosto e outubro de 2012, respetivamente, reduzindo assim o nível de financiamento, conforme o quadro seguinte:

| Empréstimos Oportunos - Estrutura | | | |
|---|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | Descrição | Valor Transferência | Valor Financiamento |
| Reposição Investimentos de 2010 C.M.P. | Financiamento Agosto | * | 1.229.671,06 |
| | Transferência C.M.P. | 843.947,37 | 385.723,71 |
| Reposição Investimentos de 2011 C.M.P. | Financiamento Outubro | * | 683.827,52 |
| | Transferência C.M.P. | 869.853,41 | 184.038,92 |

E) Ponto 3.2.2. Execução Face ao Apresentado (págs 18)

"À data de 31/dez/2012 os custos (contabilizados em Investimento) ascendiam a m€ 12.846,7."

Conforme se pode verificar nos anexos 8 e 10, aos custos suportados até junho de 2012 com o Quarteirão das Cardosas (incluindo as duas propriedades horizontais), no valor de m€ 12.930,9 (cf. última linha dos anexos citados, coluna 2), acrescem os montantes suportados entre julho a dezembro de 2012, no total de m€ 31,5 (cf. última linha dos anexos citados coluna 3), pelo que o valor total dos custos (contabilizados em Investimento) deverá ser de m€ 12.962,4.

F) Anexo 15. Remessa de Informação aos Adonistas.

No Anexo 15, na que refere aos Planos de Atividades e Orçamentos, os dados de aprovação da informação em causa são os indicadas abaixo:

ANEXO 16 – PRONÚNCIA DA EMPRESA NO ÂMBITO DO EXERCÍCIO DO CONTRADITÓRIO
(fls.7/7)



| | |
|----------|------------|
| PAO 2011 | 28-01-2011 |
| PAO 2012 | 21-12-2011 |
| PAO 2012 | 14-12-2012 |

Com os nossos melhores cumprimentos;

A Administração

Admissiones
Porto Vivo S.A.

PLS

Publicação de Abstract >> Detalhe

Porto Vivo, SRU - Auditoria às contas de 2010, 2011 e 2012

Síntese

A auditoria realizada pela Inspeção-Geral de Finanças (IGF) à Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuguesa, SA foi determinada pela então Senhora Secretária de Estado do Tesouro, através do despacho n.º 1150-SEJ/13, de 07/Jun/2013, na sequência de solicitação da então Senhora Ministra da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. O objetivo da ação foi habilitar a IGF a emitir opinião sobre as contas relativas aos exercícios de 2010, 2011 e 2012. O relatório da IGF foi objeto de contraditório formal com a entidade.

Conclusões

A O mandato dos atuais órgãos sociais acabou em dez/2011, mantendo-se os mesmos em funções, contudo sem presidente do Conselho de Administração, que renunciou ao cargo em nov/2012. B Por ainda não ter sido adotado um adequado modelo de financiamento, os acionistas têm efetuado a reposição de prejuízos. C A reabilitação do Quarteirão das Cardosas implicou trabalhos profundos, não existindo relação entre os prédios e áreas ocupadas antes e após a mesma, verificando-se uma grande perda de valor após registo da propriedade horizontal (2012). D As contas de 2012 foram elaboradas (1ª versão) seguindo os critérios de anos anteriores e outros projetos (reconhecimento dos gastos do projeto, num total de M€ 7,7, aquando da transferência dos ativos para o parceiro privado), ascendendo o resultado líquido negativo da empresa a M€ 9,2. Contudo, na Assembleia Geral (AG) de 20/mar/2013 os acionistas solicitaram que as contas refletissem que os gastos que os créditos esperados. E A 2ª versão das contas foi elaborada nessa ótica, tendo as receitas das frações em venda sido estimadas com base nos valores do contrato com o parceiro privado, abatidos em 25% face à situação do mercado imobiliário. Com esta metodologia o resultado líquido negativo da empresa situou-se em M€ 7,1. F Em AG de 18/abr, o acionista IHRU pediu nova alteração, sugerindo que não fosse considerada a dedução de 25% nas receitas esperadas, o que, em nossa opinião, poderá representar uma sobreavaliação das mesmas.

Recomendações

A Os acionistas, em Assembleia Geral, procedam à designação dos membros dos Órgãos Sociais para novo mandato (relativa à conclusão A). B Seja adotado um modelo de financiamento da sociedade que permita a concretização das metas a atingir e a sua avaliação (referente à conclusão B). C Que haja consistência nas políticas contabilísticas adotadas, permitindo a comparabilidade das contas entre exercícios económicos e entre os vários projetos de reabilitação (relativa às conclusões C a F).

Follow up:

