

**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO  
ORÇAMENTAL  
1.º TRIMESTRE 2025**





---

**RELATÓRIO DE EXECUÇÃO  
ORÇAMENTAL  
1.º TRIMESTRE 2025**

**APROVADO EM CONSELHO  
DE ADMINISTRAÇÃO**

---

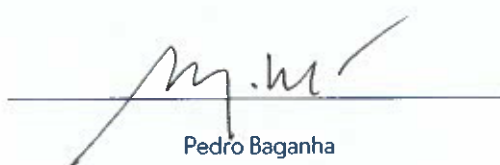
PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO,  
E.M., S.A.

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

K

PORTO, 26 DE MAIO DE 2025

**O Conselho de Administração**



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Baganha', is written over a horizontal line.

Pedro Baganha

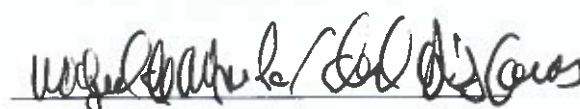
Presidente do Conselho de Administração



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Raquel Maia', is written over a horizontal line.

Raquel Maia

Vice-presidente do Conselho de Administração



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Miguel Gomes', is written over a horizontal line.

Miguel Gomes

Vogal do Conselho de Administração

## Índice

Objeto de atividade.....	9
Impacto da envolvente externa e de mercado.....	9
[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) .....	11
[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO .....	26
[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS .....	32
RELATÓRIO DE CONTAS 1.º TRIMESTRE DE 2025 .....	41
Sumário .....	41
Situação Patrimonial .....	42
Ativo .....	42
Passivo .....	45
Apuramento de Resultados.....	49
Execução Orçamental.....	56
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa .....	60

## Índice de Tabelas

Tabela 1: Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo, SRU e do Município do Porto sob sua gestão .....	28
Tabela 2: Atividade de reabilitação de imóveis.....	28
Tabela 3: Obras em fase de estudo e projetos.....	29
Tabela 4: Pedidos de intervenção .....	30
Tabela 5: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências .....	33
Tabela 6: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (1ºT 2025) .....	34
Tabela 7: Balanço Sintético .....	42
Tabela 8: Ativo .....	42
Tabela 9: Ativo Não Corrente .....	43
Tabela 10: Ativo Corrente.....	44
Tabela 11: Inventários .....	45
Tabela 12: Caixa e Depósitos Bancários .....	45
Tabela 13: Passivo.....	46
Tabela 14: Passivo Não Corrente .....	47
Tabela 15: Passivo Corrente .....	48
Tabela 16: Demonstração dos Resultados.....	49
Tabela 17: Prestações de Serviços .....	50
Tabela 18: Outros Rendimentos.....	51
Tabela 19: Fornecimentos e Serviços Externos .....	53
Tabela 20: Gastos com o Pessoal .....	54
Tabela 21: Gastos em Propriedades de Investimento .....	55

Tabela 22: Juros e Gastos Similares Suportados.....	55
Tabela 23: Saldo Orçamental.....	57
Tabela 24: Indicadores de Eficiência .....	60
Tabela 25: Balanço.....	63
Tabela 26: Demonstração de Resultados .....	64

## Índice de Figuras

Figura 1 - Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2024.....	13
Figura 2 - Estado de Conservação do edificado por ORU.....	14
Figura 3 - Tipo de Ocupação do edificado por ORU referente ao ano de 2024.....	14
Figura 4 - Ocupação do edificado por ORU.....	15
Figura 5: Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas .....	17
Figura 6: Estado de Conservação dos edifícios no Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024.....	18
Figura 7: Gráfico do Estado de Conservação dos edifícios na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024 .....	19
Figura 8: Tipo de Ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024 .....	20
Figura 9: Gráfico do tipo de ocupação dos edifícios na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024 .....	20
Figura 10: Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “buffer zone” .....	21
Figura 11: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025 .....	22
Figura 12: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta .....	23
Figura 13: Dados Atendimento no 1º trimestre 2025 .....	37
Figura 14: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento .....	41
Figura 15: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários .....	59

## Lista de abreviaturas

**ARU** – Área de Reabilitação Urbana

**BEI** - Banco Europeu de Investimento

**CHP** – Centro Histórico do Porto

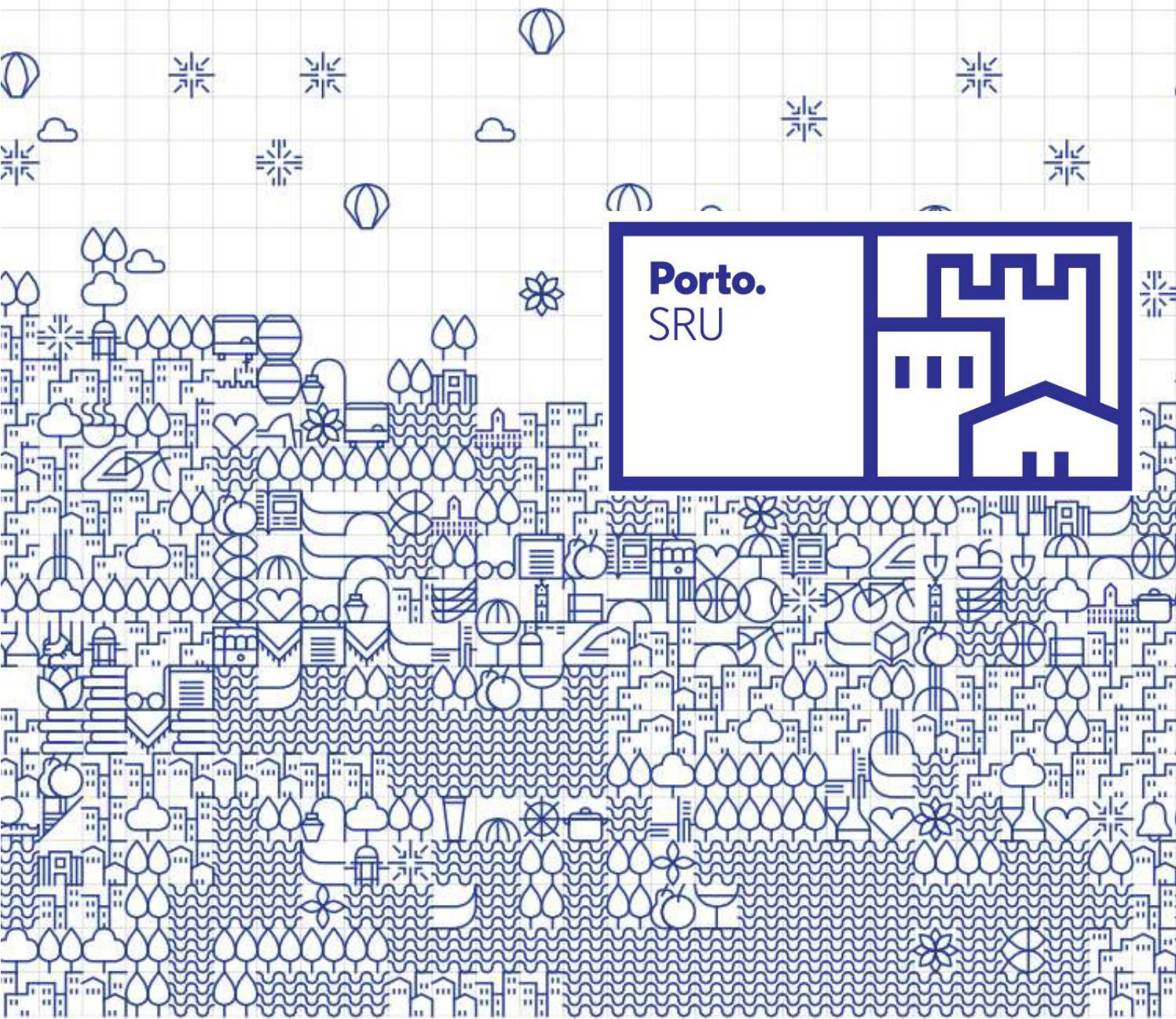
**IHRU** - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

**IMT** – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

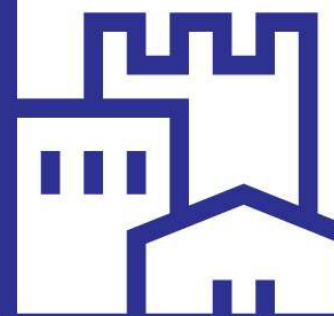
**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana

**PRR** – Plano de Recuperação e Resiliência

**SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana



**Porto.**  
SRU



# 01

## ATIVIDADE



## Objeto de atividade

Se, num primeiro momento, a Porto Vivo, SRU foi vista, sobretudo, como uma Sociedade de Reabilitação Urbana, que circunscrevia a quase totalidade da sua intervenção ao Centro Histórico, presentemente essa fronteira de perceção foi completamente esbatida, tendo a concretização da atividade alargado a sua abrangência para a zona oriental da cidade do Porto. Adicionalmente, para responder às dificuldades no acesso da classe média à habitação, o Município do Porto aprovou, no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação, um instrumento preferencial de política, dirigida à designada classe média, o Programa de Arrendamento Acessível, tendo mandatado esta empresa municipal para a sua implementação. Refira-se, a este propósito, que, desde 2020, a Porto Vivo, SRU, gere o Programa Porto com Sentido, criado com o propósito de captar habitação para posterior disponibilização no mercado de arrendamento acessível. Além disso e ainda neste âmbito, a Porto Vivo, SRU, tem pugnado pelo desenvolvimento e concretização de um abrangente programa de reabilitação de imóveis municipais e de sua propriedade, para afetar a esse segmento de mercado.

O crescimento da atividade da Porto Vivo, SRU, devidamente enquadrado pelo alargamento da sua missão com a última alteração estatutária (“Promover a reabilitação urbana da cidade, de forma sustentável e inclusiva, garantindo a preservação do património e a execução dos programas habitacionais de arrendamento acessível definidos pelo Município do Porto”), tem exigido uma contínua adequação da sua estrutura, com um conservador e muito sustentado reforço dos seus meios técnicos e humanos.

A Porto Vivo, SRU procedeu, para o período de 2025-2029, à reorganização da atividade em três eixos estratégicos:

- [E1] Operações de Reabilitação Urbana (ORU);
- [E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão;
- [E3] Promoção da Habitação para arrendamento a rendas acessíveis.

## Impacto da envolvente externa e de mercado

Alguns dados sobre o mercado habitacional no Porto no primeiro trimestre de 2025:

- Aumento da oferta de casas: o Porto registou um crescimento de 34% no número de imóveis disponíveis para venda, contrastando com a tendência nacional de redução, dado que a oferta de habitação disponível para venda em Portugal registou uma quebra de 4% no primeiro trimestre de 2025, face ao mesmo período do ano anterior. De acordo com os dados do portal “Idealista”, é possível retirar ilações sobre o contexto da atividade, nomeadamente:

- Pressão sobre o mercado imobiliário: apesar do aumento da oferta, a procura continua elevada, mantendo os preços em patamares elevados.
- Impacto das taxas de juro: a descida da Euribor impulsionou o mercado de crédito à habitação, tornando os financiamentos mais acessíveis.
- Evolução das rendas: em Portugal, o mercado de arrendamento de longa duração está na fase mais dinâmica desde o fim da Covid, havendo mais casas para arrendar, mas que continuam a não ser suficientes para responder à procura das famílias, que cresceu ainda mais, impulsionando o aumento das rendas das casas em 43% neste período.

Algumas das principais tendências do mercado habitacional no Porto para 2025, tanto quanto é possível antever e partindo da observação atenta do fenómeno e fazendo um juízo de prognose:

- Sustentabilidade e eficiência energética: as perspetivas de evolução do mercado imobiliário português em 2025, realçam a emergência da sustentabilidade e eficiência energética, da inovação tecnológica e da localização estratégica, como os fatores-chave a influenciar a procura, bem como as decisões de investimento e ocupação;
- Expansão da oferta residencial: face à escassez de habitação acessível, há um aumento de novos projetos residenciais, especialmente em zonas periféricas aos maiores agregados populacionais;
- Valorização dos imóveis: os preços das casas continuarão a subir, mas espera-se a um ritmo mais lento, seguido de uma estabilização a médio prazo, devido à descida das taxas de juro e ao aumento da oferta;
- Atração de investidores estrangeiros: o Porto mantém-se como um destino atrativo para investidores internacionais, provenientes, especialmente, do Brasil e dos EUA;
- Crescimento do mercado de arrendamento: a dificuldade no acesso ao crédito está a impulsionar o arrendamento, originando um consequente aumento da procura e oferta de imóveis para arrendar.

Seguidamente, apresenta-se uma síntese com a descrição das principais atividades realizadas pela Porto Vivo, SRU, no 1º trimestre de 2025.

## **[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)**

O projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP), em instrumento próprio, foi elaborado, em 2012, à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e publicado em Diário da República através do Aviso n.º 9562/2012 de 12 de julho.

A primeira ARU a ser instituída pelo Município do Porto, na sua quase totalidade, é coincidente com o limite da área classificada pela UNESCO como Património Mundial, equiparada a Monumento Nacional. A ARU do CHP, para além de uma caracterização do território, em termos de edificado, espaço público, população residente, atividade económica, equipamentos, contém um programa estratégico, que define princípios de atuação e objetivos, estabelecendo prioridades, apoios e incentivos, e uma estimativa orçamental, com uma programação temporal de 15 anos (terminando em 2027).

O projeto de Operações de Reabilitação Urbana (a que nos referiremos, de ora em diante como ORU)) foi elaborado à luz do referido Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

A Porto Vivo, SRU, nomeada entidade gestora das ORU por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 8 de julho de 2019, detém sob sua gestão três ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente: de Campanhã-Estação, regulamentada pelo Aviso n.º 11860/2017 do Diário da República n.º 192, Série II de 04 de outubro de 2017; da Corujeira, regulamentada pelo Aviso n.º 17760/2019 no Diário da República n.º 215, Série II de 24 de outubro de 2019; e de Azevedo, regulamentada pelo Aviso n.º 10125/2024/2 no Diário da República n.º 92, Série II de 13 de maio de 2024.

De acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional 2025-2029 da Porto Vivo, SRU, a atividade, neste eixo, consiste em coordenar, gerir e monitorizar as ORU em que a Empresa é a entidade gestora (Centro Histórico do Porto - CHP, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo), tendo sido assumidos dois objetivos estratégicos.

### OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade

A monitorização de um território realiza-se de forma contínua, garantindo uma permanente recolha de informação, atualizada e reiterada, e que demonstre as dinâmicas da circunstância local e a consequente revisão, caso se justifique, dos princípios de atuação pré-definidos, sempre em articulação com os Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), com o PDM, ou outros instrumentos de gestão territorial.

Foi dada continuidade, neste período, aos trabalhos desenvolvidos anteriormente, aprofundando na caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do PERU, instrumento legal previsto no RJRU. Os PERU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo apontam para que o investimento público sirva

de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das ARU, objetos do plano.

### Ações associadas a OE1.1

#### **1. Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso, públicos e privados, servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade**

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais eficaz, a Porto Vivo, SRU, implementou a organização da base de dados em SIG, uniformizando todos os dados das ORU com a mesma linguagem, de modo a compatibilizar com os indicadores provenientes da Câmara Municipal do Porto. Seguindo a mesma metodologia, foram realizados todos os mapas e gráficos alusivos às ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo, relativos aos anos de sua monitorização, o que permitiu a criação de um banco de dados, em constante atualização, que contém todas as informações relevantes para suporte a eventuais decisões.

No primeiro trimestre de 2025, foi realizada a monitorização do edificado das ORU, bem como a elaboração dos relatórios trimestrais analíticos da ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo.

#### **2. Proceder à identificação de todos os prédios e intervenções que se encontrem por realizar nas ARU da zona oriental da cidade**

Neste trimestre, a Porto Vivo, SRU, procedeu à monitorização de 4662 edificações das Operações de Reabilitação Urbana da Zona Oriental do Porto, nomeadamente as ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo, com o intuito de analisar as dinâmicas de mudança funcional na área através, do estado de conservação, da ocupação e do uso do edificado.

A **Figura 1** mostra a distribuição espacial do edificado, contemplando as seis principais categorias do estado de conservação: bom, razoável a necessitar de obras ligeiras, razoável a necessitar de obras profundas, mau, ruínas e em obras. Os “edifícios sem informação” referem-se a anexos e edificados a que não é possível ter acesso, uma vez que o levantamento incide sobre as edificações dominantes das frentes urbanas que confluam com as vias e os acessos públicos. Por este motivo, os mesmos não foram considerados nas análises que se seguem.

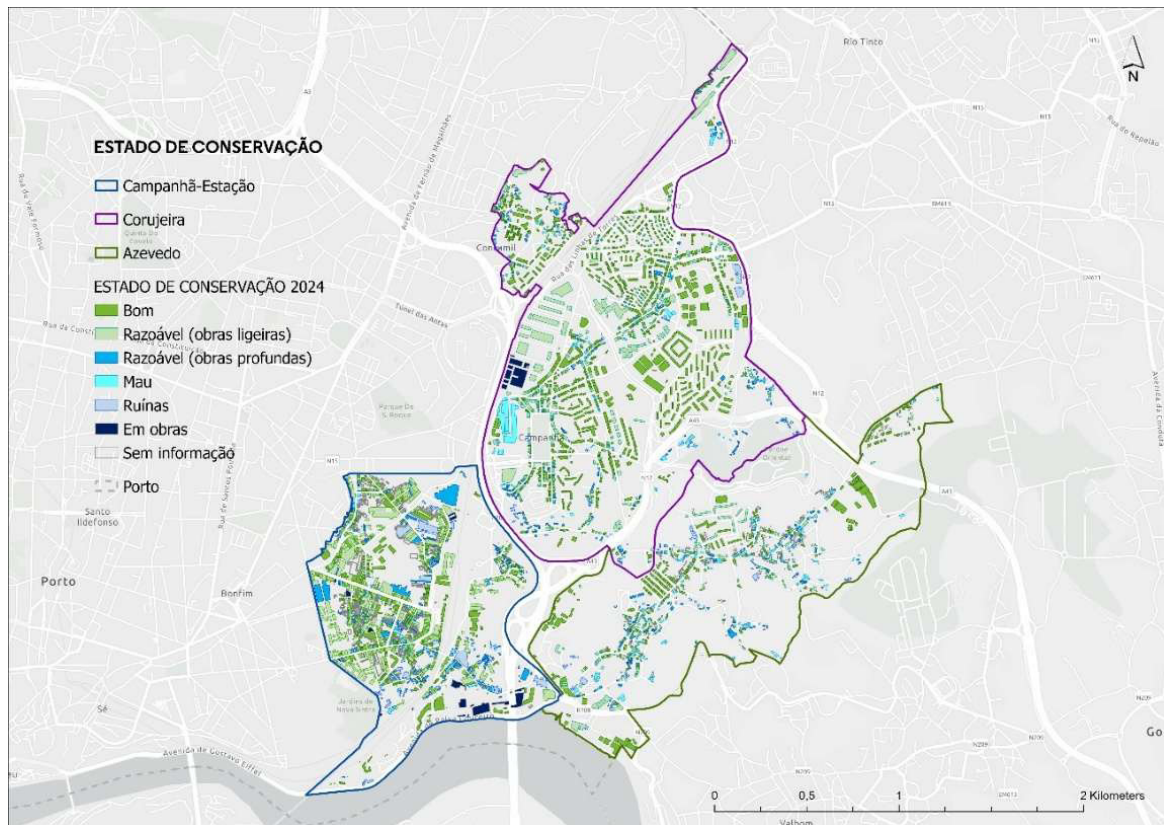
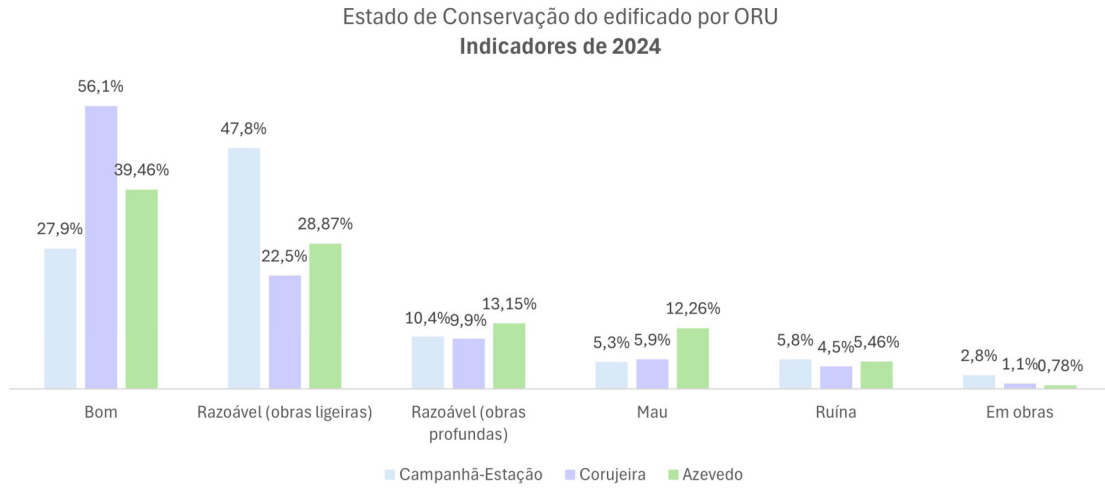


Figura 1 - Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2024

É importante ressaltar que as comparações que se seguirão nesta secção, relativas às percentagens dos edificados das ORU, são referentes à quantidade total das edificações dentro das respetivas ARU, de modo que, no âmbito interpretativo, deve evitar-se a comparação de realidades morfológica e socialmente distintas. O intuito é obter uma reflexão da evolução e da dinamização das ORU da Zona Oriental do Porto ao longo dos períodos que se seguirão face à execução das mesmas.

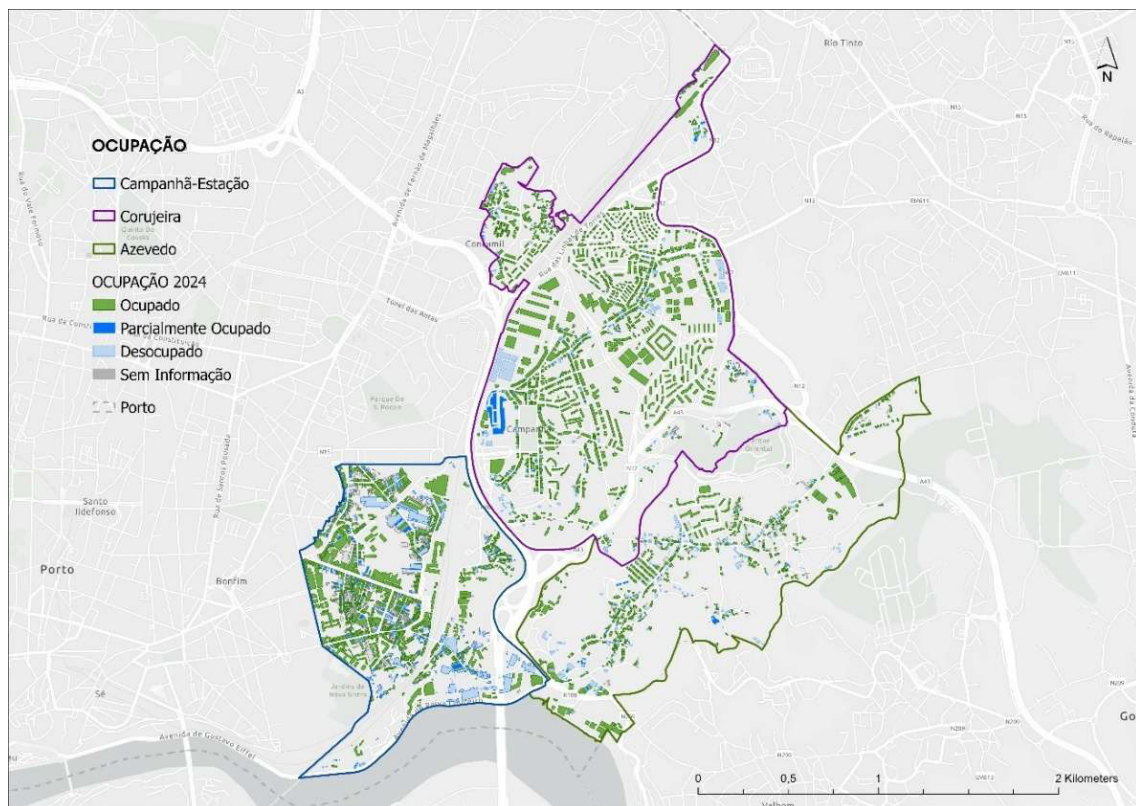
As ORU da Zona Oriental, no geral, concentram uma parte significativa de edificado considerado em bom estado e razoáveis a necessitar de obras ligeiras. A ORU da Corujeira destaca-se por ter um maior número de edificações em estado bom, seguido pela ORU de Azevedo e pela ORU de Campanhã-Estação. No entanto, Campanhã-Estação concentra uma grande parte de seu território com edificações consideradas razoáveis (obras ligeiras), enquanto este número decresce nas outras ORU.

Relativamente às edificações a necessitar de obras profundas e em mau estado, a ORU de Azevedo apresenta a maior concentração, representando um total de 25,4% do edificado na ARU. A concentração de edificações em ruínas é semelhante nas três ORU, porém a Corujeira contém uma quantidade menor quando comparada às restantes. As edificações em obras, no entanto, são mais expressivas em Campanhã-Estação com quase 3%, enquanto Azevedo tem uma quantidade inferior a 1% das edificações da sua ARU (Figura 2).



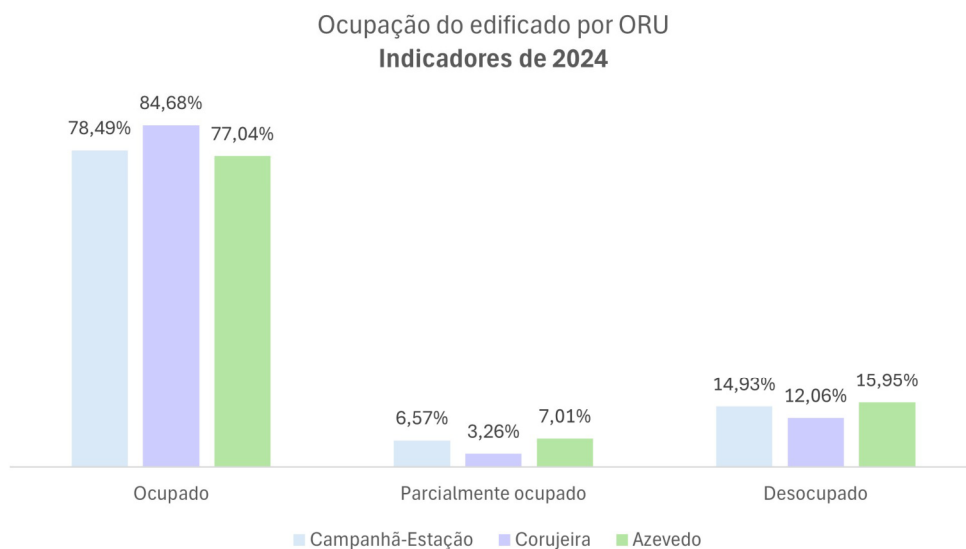
**Figura 2 - Estado de Conservação do edificado por ORU**

Os levantamentos efetuados pela Porto Vivo, SRU, contêm, da mesma forma, informação sobre a ocupação dos edifícios, sistematizada em três categorias: ocupado, parcialmente ocupado e desocupado. A **Figura 3** espacializa a informação mais recente dos edifícios nas três ORU em questão, de modo a expressar a estrutura territorial em que se verificam as maiores concentrações por categoria. Percebe-se, pela figura, que as concentrações das edificações em ruínas são bastante visíveis nas áreas mais afastadas do centro das ARU.



**Figura 3 - Tipo de Ocupação do edificado por ORU referente ao ano de 2024**

O tipo de ocupação é bastante similar nas ARU da Zona da Oriental do Porto, com grande parcela ocupada, seguida de imóveis desocupados e com a menor concentração parcialmente ocupada. A análise permitiu verificar que Corujeira é a ORU que mais tem edificações ocupadas, com cerca de quase 85% das edificações presentes na ARU. Azevedo, no entanto, é a ORU que contém mais edifícios desocupados e parcialmente ocupados, respetivamente 15,95% e 7,01% do edificado, como mostra a **Figura 4**.



**Figura 4 - Ocupação do edificado por ORU**

### 3. Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU

No primeiro trimestre, também se procedeu à análise das comunicações de transmissão onerosa de imóveis, para efeito do exercício do direito de preferência através das informações do serviço Casa Pronta.

Com a informação dos três primeiros meses, a Porto Vivo, SRU, realizou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como evidencia a figura 5. É possível perceber que a distribuição das comunicações nesse período se espalha pelos centros das ARU, com alguma incidência nas extremidades de Campanhã-Estação e Corujeira.

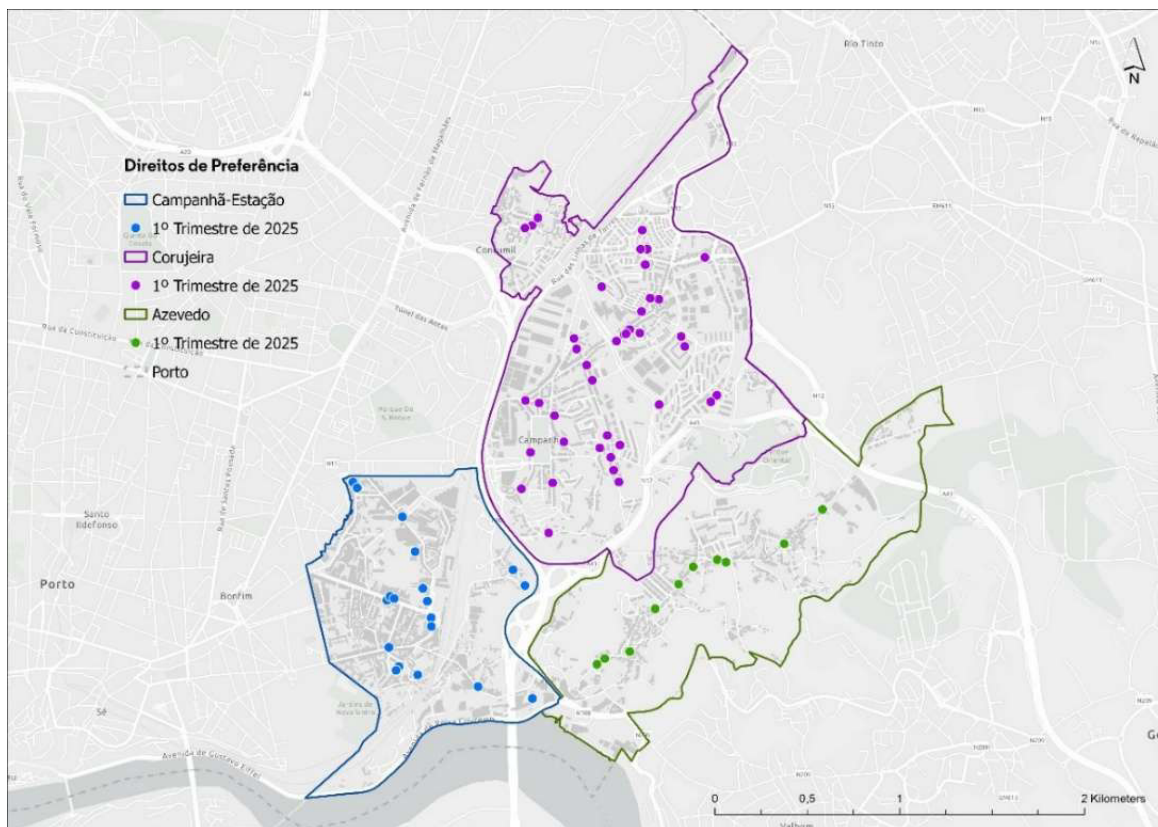
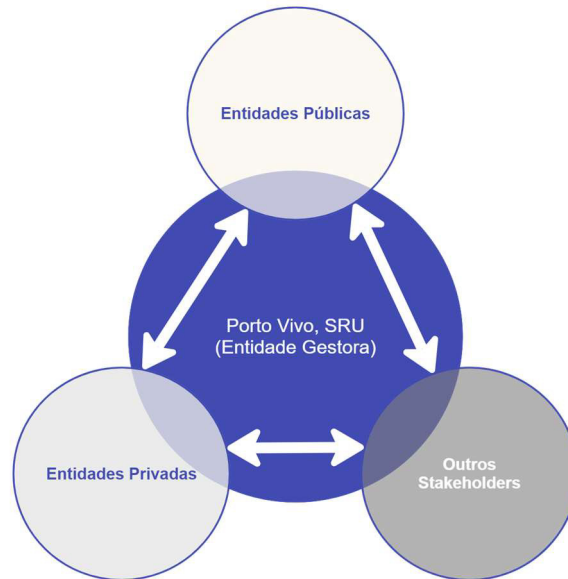


Figura 5 - Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU

A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que, durante o primeiro trimestre do ano de 2025, foram transacionados 22 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio por m<sup>2</sup> de 2.608,23 €, relativos a um volume de negócio de 7.012.500,00 €. Relativamente à Corujeira, foram 59 imóveis com um valor médio por m<sup>2</sup> de 2.629,60 €, relativos a um volume de negócio de 10.872.800,00 €. Na ARU de Azevedo, foram transacionados 14 imóveis, com um valor médio por m<sup>2</sup> de 2.119,50 €, relativos a um volume de negócio de 2.310.000,00 €.

#### 4. Estabelecimento de parcerias estratégicas para otimizar os recursos aplicados na reabilitação

A Porto Vivo, SRU, realizou o “Plano de Gestão das Operações de Reabilitação Urbana”, cujo propósito é o de criar um modelo de gestão que garanta a execução eficiente e dentro do prazo das ORU, de modo a consolidar a Porto Vivo, SRU como Entidade Gestora das ORU. O Plano visa ainda a integração das ações planeadas, de modo a promover a colaboração entre as diversas entidades envolvidas. Através de um cronograma anual definido, a monitorização por parte da Porto Vivo, SRU, congrega várias etapas, como a identificação das entidades atuantes, o acompanhamento das ações e o esclarecimento das responsabilidades de cada uma das entidades, com o intuito de gerar sinergias que favoreçam o progresso das intervenções.



**Figura 5: Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas**

A estratégia incidirá na realização de acompanhamentos regulares, na atualização das informações, em SIG e documentos gerais, além da identificação de possíveis obstáculos às ações, de forma procurar soluções que garantam a sua execução. A colaboração da Porto Vivo, SRU, com as entidades envolvidas assegura uma abordagem mais eficiente, com o intuito de promover o engajamento de todos os envolvidos e garantir a execução das ações de forma alinhada e sinérgica. Seguindo o mesmo alinhamento estratégico, considera-se desejável a existência de uma estrutura de coordenação entre as entidades envolvidas em ações que sejam convergentes. A promoção de trabalho em rede, colaborativo, fomentará uma reabilitação urbana mais bem-sucedida e sustentável.

#### OE1.2 – Continuar a monitorização da reabilitação urbana na ORU do Centro Histórico do Porto e criação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

A ARU do CHP, para além de uma caracterização do território, em termos de edificado, espaço público, população residente, atividade económica, equipamentos, contém um programa estratégico, que define princípios de atuação e objetivos estratégicos, estabelecendo prioridades, apoios e incentivos, e uma estimativa orçamental, com uma programação temporal de 15 anos (terminando em 2027).

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais eficaz, a Porto Vivo, SRU, organizou a base de dados em SIG, uniformizando todos os dados, dentro do mesmo universo temático, com a mesma linguagem, de modo a compatibilizar com os dados provenientes da Câmara Municipal do Porto. Assim, foram criados e tratados todos os mapas e gráficos relativos à monitorização da ARU do CHP, o que propiciou a existência de banco de dados que abarca os indicadores relevantes para o suporte à da gestão.

No primeiro trimestre de 2025, foi realizada a monitorização do edificado, a gestão de operações urbanísticas e dos direitos de preferência, e a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara.

### Ações Associadas a OE1.2

#### **1. Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso, públicos e privados, servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para o CHP**

No 1º trimestre de 2025, a Porto Vivo, SRU, procedeu à monitorização de 1728 edificações na Operação de Reabilitação Urbana do CHP, com o intuito de analisar as dinâmicas de mudança funcional na área através do estado de conservação, da ocupação e do uso do edificado. A fig. 15 mostra a distribuição espacial do edificado, a contemplar seis categorias principais do estado de conservação: bom, razoável a necessitar de obras, mau, ruína, obras e terreno.

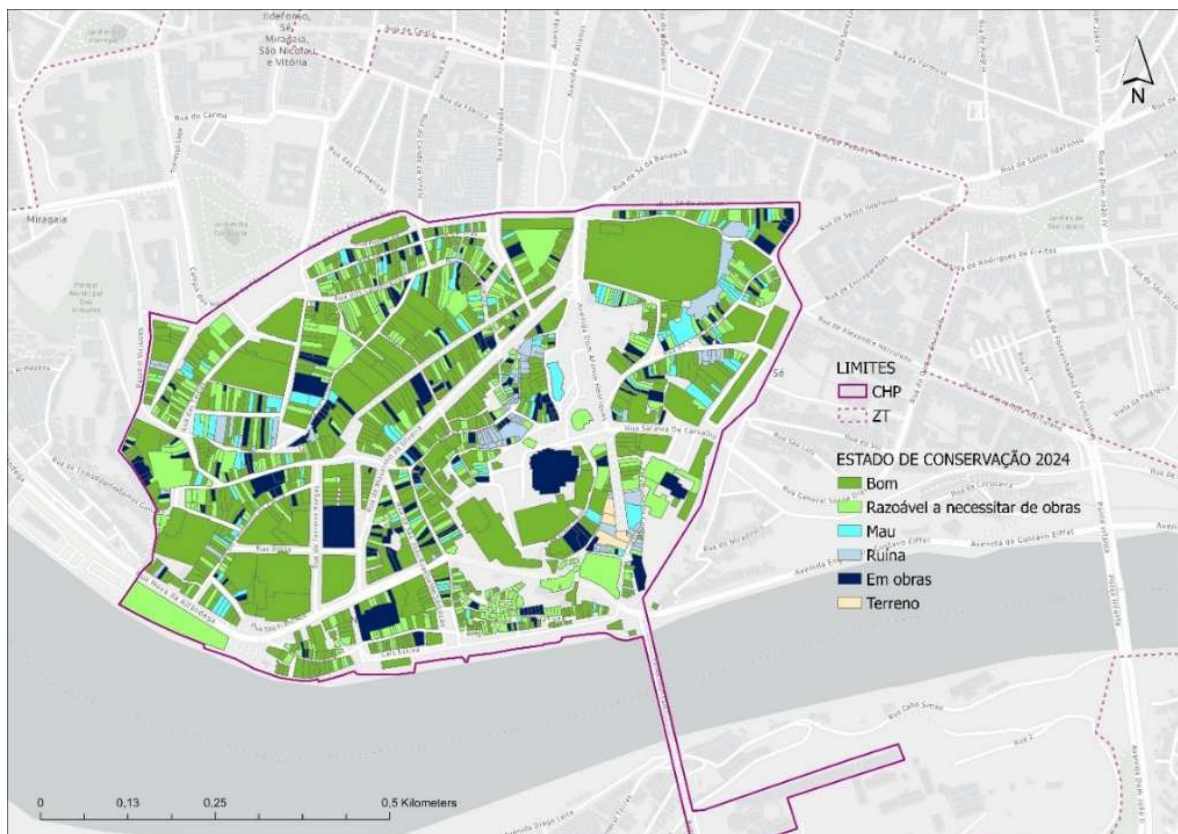


Figura 6: Estado de Conservação dos edifícios no Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024

Na ARU do CHP concentra-se uma parte significativa de edificado considerado em “bom estado de conservação” e “razoáveis a necessitar de obras”. Relativamente às edificações em ruína e em mau estado, estas representam um total de 12,1% do edificado. O mapa ilustra a constante evolução do território, com uma percentagem de 10,8% de edificações em obras.

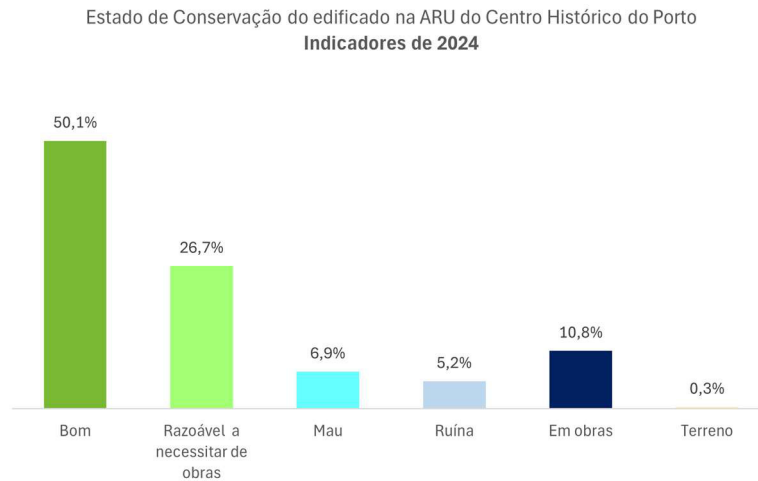


Figura 7: Gráfico do Estado de Conservação dos edifícios na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024

Os levantamentos efetuados pela Porto Vivo, SRU, contêm, igualmente, informação sobre a ocupação dos edifícios, sistematizado em cinco categorias: ocupado, parcialmente ocupado, desocupado, em obras e terreno. A Figura 8 espacializa a informação mais recente dos edifícios, de modo a expressar a estrutura territorial em que se verificam as maiores concentrações por categoria, sendo possível depreender que as concentrações das edificações desocupadas são bastante visíveis no território correspondente à futura Unidade de Intervenção de Santa Clara, na Operação das Taipas e Sé.

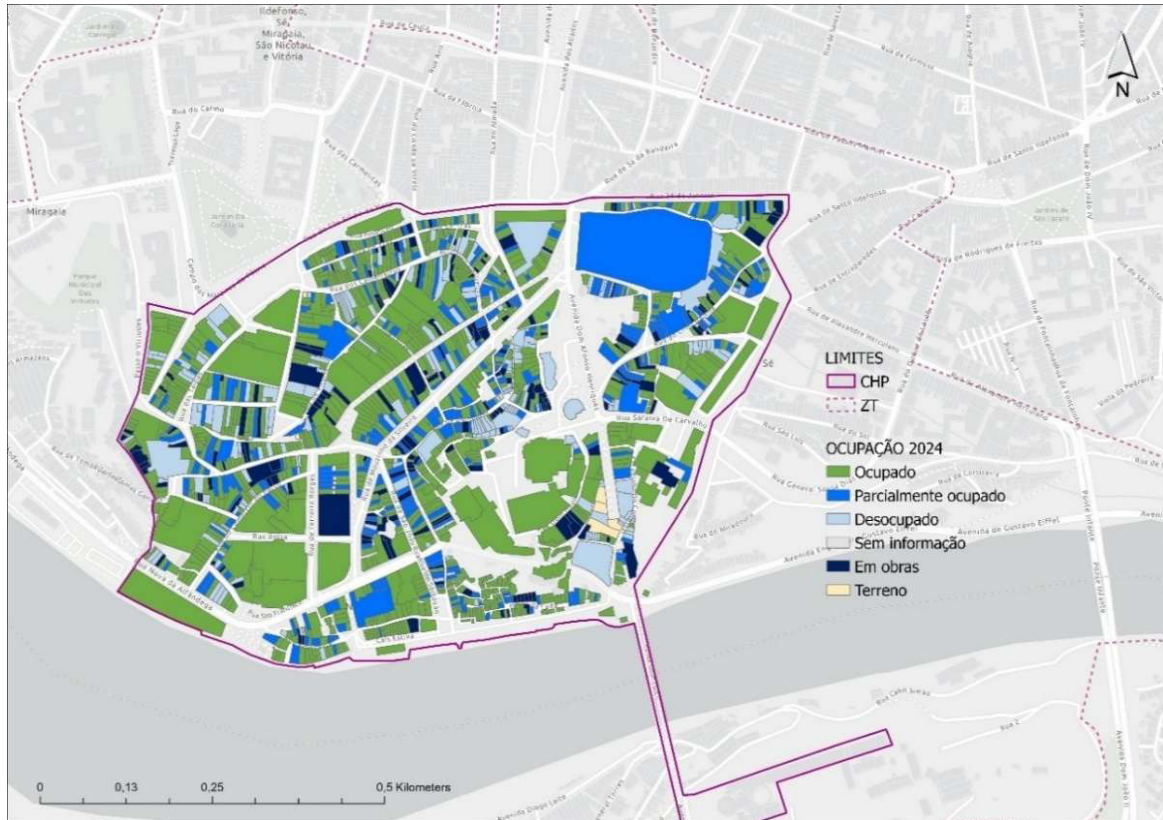


Figura 8: Tipo de Ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024

A análise permitiu verificar que o território tem mais edificações ocupadas, com cerca de quase 56%, e cerca de 13,7% e 19,7% edificações desocupados e parcialmente ocupados, respetivamente, como ilustra o gráfico seguinte.

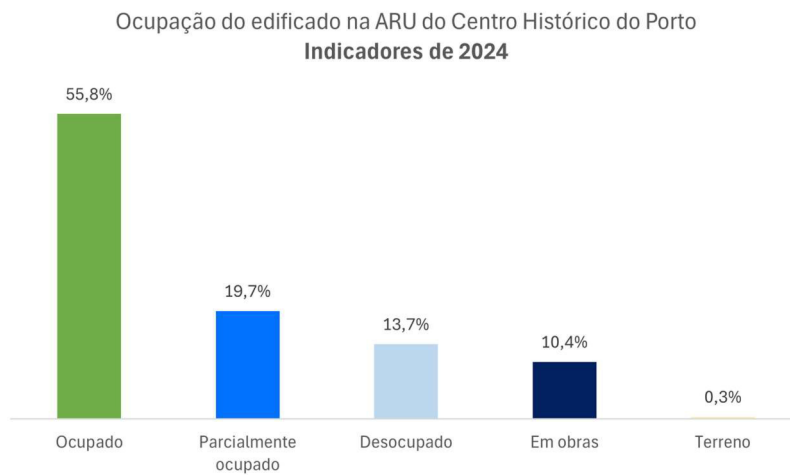


Figura 9: Gráfico do tipo de ocupação dos edifícios na ARU do Centro Histórico do Porto referente ao ano de 2024

## 2. Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas

Neste primeiro trimestre de 2025, procedeu-se ainda à análise das comunicações de transmissão onerosa de imóveis para efeito do exercício do direito de preferência através das informações do portal Casa Pronta. Com a informação dos três primeiros meses, a Porto Vivo, SRU, realizou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como evidencia a Figura , notando-se que a distribuição das comunicações nesse período se espalha de forma equilibrada pela ARU do CHP e pela Buffer Zone (Zona Tampão).

## 3. Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos Projetos Estruturantes e das Ações

O Centro Histórico do Porto foi incluído na Lista do Património Mundial a 5 de dezembro de 1996 (Carta de Mérida, 1996), com base no IV critério cultural, considerando que o “Bem possui notável valor universal pelo seu tecido urbano e pelos seus inúmeros edifícios históricos que testemunham o desenvolvimento ao longo do último milénio de uma cidade europeia virada para o ocidente pelas suas ligações comerciais e culturais.”

(Câmara Municipal do Porto, 1998: p.35)

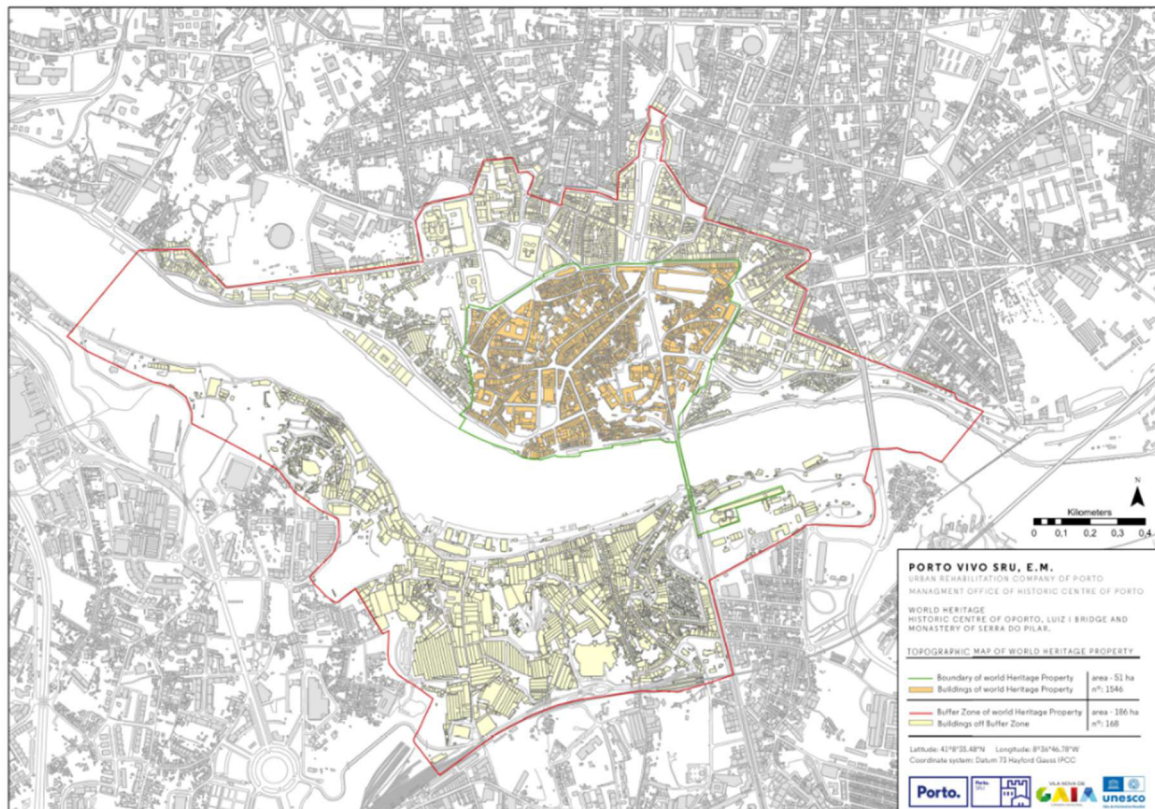


Figura 10: Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “buffer zone”

A Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora da ORU do Centro Histórico do Porto, Património Mundial, interage com diversas entidades nacionais e internacionais e participa em encontros, reuniões, e efetua, de forma contínua, a monitorização dos diversos programas e ações previstas, faz a recolha e o tratamento de um número significativo indicadores, que, em grande parte, são comuns à ORU do CHP e ao Plano de Gestão, uma vez que se trata do mesmo território.

#### 4. Proceder ao levantamento das situações, identificando todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU/CHP

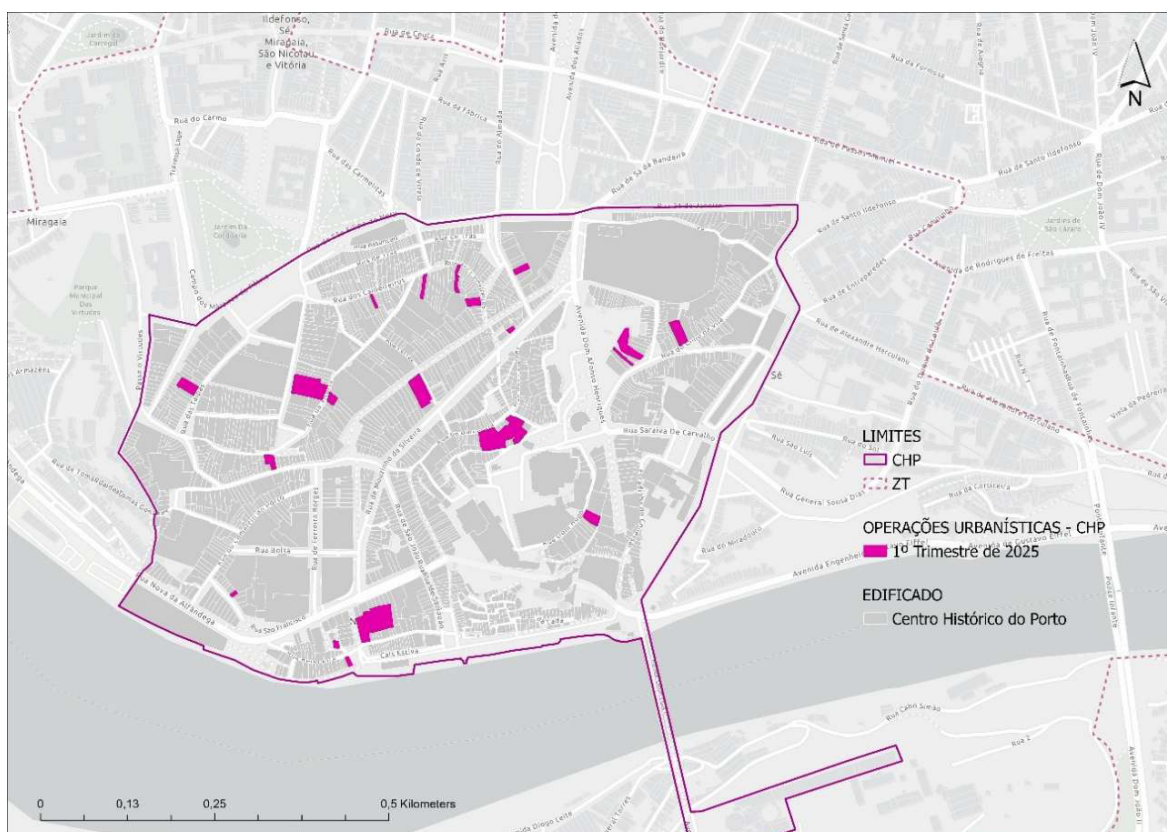
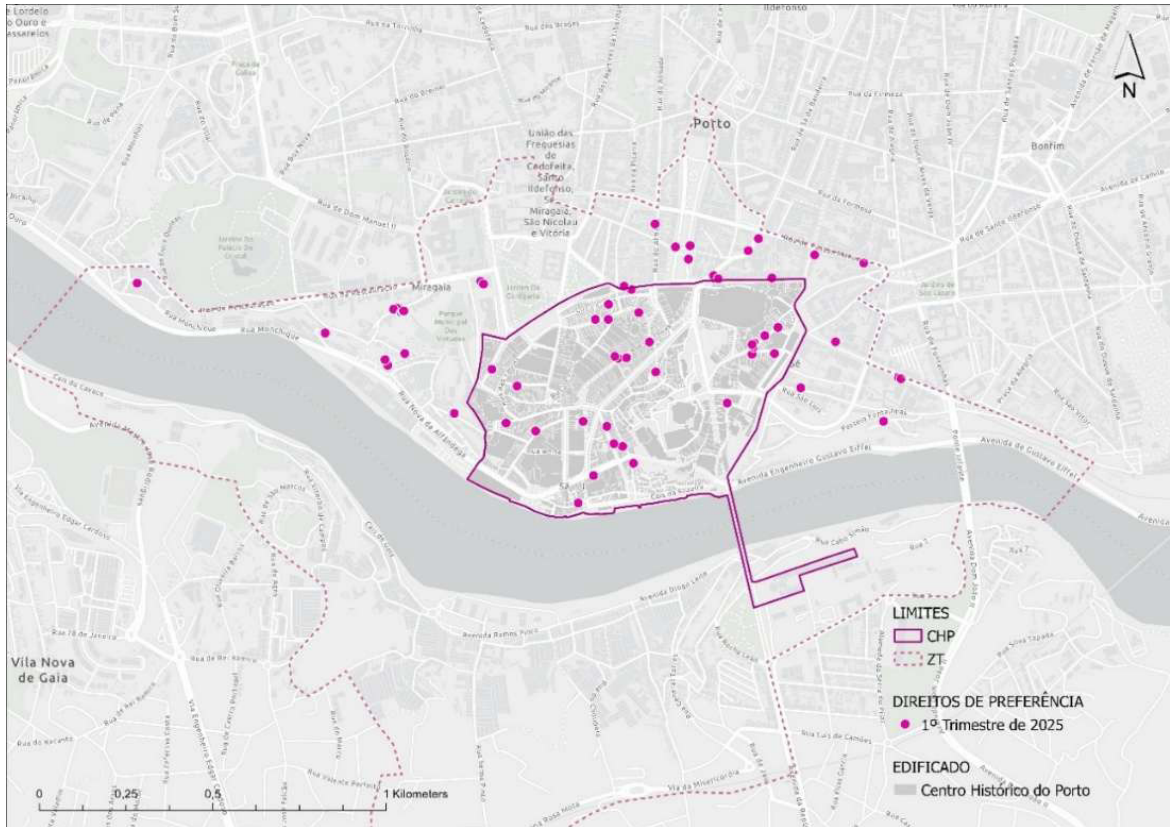


Figura 11: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025

No 1.º trimestre de 2025, foi dada continuidade à monitorização de um conjunto de indicadores que permitem avaliar a dinâmica da reabilitação, através das operações urbanísticas que decorrem na Direção Municipal de Gestão Urbanista.

Assim, foram realizadas um total de 20 operações, das quais se destaca a Mera Comunicação de Utilização, com 9 pedidos, seguido de Licenciamento com 5 pedidos. Foram ainda realizados os pedidos de Comunicação Prévia de Utilização com Prazo, Parecer Não Vinculativo e Pedido de Informação Prévia, como demonstra o gráfico seguinte:



**Figura 12: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta**

No que concerne às transações de imóveis e consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, verificou-se no 1º trimestre do ano de 2025 um total de 46 comunicações no CHP e 47 na Buffer Zone (Zona Tampão), correspondendo, respetivamente, a um volume de negócio de 22.624.700,00€ e de 20.940.383,04 € e um investimento por m<sup>2</sup> de 5.158,09€ e de 4.586,89€ respetivamente.

## 5. Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução

O segundo Plano de Gestão e Sustentabilidade aprovado em reunião de Câmara de 28 de março de 2022, foi enviado para análise e aprovação da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) e da Comissão Nacional da UNESCO (CNU), que, por sua vez, o encaminhou, em março de 2023, pela Missão de Portugal junto da UNESCO para o Centro do Património Mundial, aguardando ainda a sua validação.

Em 2025, tem-se continuado a colaborar com a Direção Municipal da Cultura na implementação do Plano de Ação do Plano de Gestão e sustentabilidade, onde foram realizadas as seguintes ações referentes à salvaguarda e valorização do Património imaterial:

- Com o objetivo de capacitação e reconhecimento iniciou-se, no trimestre, um projeto de educação patrimonial, o “Programa Porto Património Mundial”, a desenvolver em conjunto com a Escola Básica de 2.º e 3.º CEB de Miragaia, com o intuito de dar continuidade às ações de sensibilização para crianças e jovens numa abordagem interdisciplinar de salvaguarda do Património e promover o conhecimento dos bens culturais e naturais de valor universal inscritos na lista do património mundial da UNESCO, em particular o Centro Histórico do Porto. Neste Trimestre fizemos 2 das 4 sessões que constituem o projeto.

- Com o objetivo de “divulgação de Bem excecional”, desenvolveu-se um projeto de dinamização de eventos e animação cultural para um maior conhecimento do valor universal excecional do Bem, que se traduziu na participação no Dia Nacional dos Centros Históricos, realizado no dia 29 de março com 2 atividades:

- “Por outro lado...habitação”, uma conversa, inserida num ciclo alargado que pretende olhar a habitação através de diferentes prismas, pretendendo cultivar a possibilidade de diferentes olhares, com a participação de Carlos Magno.

- “Transformação” uma exposição na Viela de S. Lourenço, local simbólico por ter sido uma intervenção levada a cabo pela Porto Vivo, SRU, e por ter cuidado da dimensão tangível e intangível, da obra e das pessoas – em igual medida. Na exposição, evidenciamos aspetos culturais e identitários que enriquecem a cidade enquanto uma soma de várias parcelas, que contou com mais de 6 centenas de participantes.

## **6. Processo de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vimara Peres**

Foi iniciado o processo de expropriação tendo em visto a necessidade de concretização da reestruturação de propriedades dos prédios sitos na Av. Vimara Peres, n.ºs 21 e 23, 25 e 27 e para isso a Porto Vivo, SRU pretende adquirir o prédio da Av. Vimara Peres, n.º 25/27 (Parcela H08) com a descrição predial 995, Freguesia da Sé e com artigo de matriz predial urbana 904.

## **7. Aprovação e implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara**

O Município do Porto, de há anos a esta parte, tem demonstrado o interesse na reabilitação e revitalização global do CHP, de garantir a coesão urbana, a salvaguarda do património, a segurança e a motivação de investimento privado que contribua para a revitalização deste local. Santa Clara corresponde a uma das 10 suboperações integrantes da ARU do CHP, mas que, pela sua particular orografia, pelas dificuldades de acesso e pelos impactos sobre o território da construção da ponte Luiz I, sofre de problemas de deficiente insolação, ruído e vibrações, tornando esta área pouco atrativa à dinâmica de reabilitação que tem estado presente no CHP.

A delimitação de uma Unidade de Intervenção (UI) para Santa Clara visa a resolução destes problemas, promovendo junto dos proprietários a realização de obras, fornecendo novas ferramentas e apoios, e define, em conjunto com proprietários, moradores e entidades responsáveis pela cidade e pelo património, o desenho urbano e os usos convenientes para tornar esta área mais atrativa.

O documento de delimitação da UI de Santa Clara foi sujeito a uma revisão e atualização da informação e dados do documento para submeter à aprovação do Executivo do Município do Porto, que se aguarda.

#### **8. Adaptação do modelo do “Plano de Gestão e de Sustentabilidade” ao sistema de monitorização**

Foi desenvolvido, internamente, um estudo visando a integração do Plano no sistema de monitorização já implementado.

#### **9. Celebração do contrato de reabilitação urbana para uma residência de estudantes**

No âmbito do documento estratégico da UI da Bainharia estava previsto, no que se refere ao seu Pólo 1, aproveitar o edificado existente, e consolidar um novo projeto residencial dinamizador de um Pólo de cultura e de animação urbana, para promover e dinamizar a zona e a sua envolvente. A nova estrutura deverá ser orientada para uma oferta de alojamento destinado a estudantes, designadamente estrangeiros integrados no programa Erasmus, e será complementada, no interior do quarteirão, por um conjunto de espaços livres.

A Porto Vivo, SRU, abriu no final de 2024 um concurso público com publicidade internacional para celebração de um contrato de reabilitação urbana de parte do Quarteirão da Bainharia para a conceção, construção e exploração de uma Residência de Estudantes, cujo anúncio foi publicado no Diário da República e no JOUE no dia 13 de janeiro pp.

Durante o trimestre em análise decorreu o período para apresentação de propostas.

## **[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO**

A presente atividade da Porto Vivo, SRU, tem dado especial enfoque à reabilitação e manutenção do seu património edificado e dos imóveis que mais recentemente passaram a integrar o seu património, bem como do conjunto de imóveis cuja gestão o Município tem vindo a transferir para Porto Vivo, SRU, com o propósito de esta empresa municipal cumprir um dos seus principais desígnios, aumentando o número de habitações no mercado de arrendamento acessível.

No desenvolvimento dos processos de reabilitação do edificado pertencente à Porto Vivo, SRU, ou sob sua gestão, realizam-se uma série de procedimentos não detalhados para os indicadores de eficiência e de eficácia, mas que se revelam indispensáveis para o cumprimento dos objetivos definidos no Plano de Atividades para 2025. Neste domínio, destacam-se os procedimentos de concurso para contratação de serviços de projeto de arquitetura e especialidades, de segurança e fiscalização de obra, de revisão de projeto de arquitetura e especialidades, vistoria e levantamento do estado de conservação inicial para obtenção dos benefícios fiscais, acompanhamento de obra e gestão dos contratos de empreitada, entre outros.

De acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional 2025-2029 da Porto Vivo, SRU, foram assumidos quatro objetivos estratégicos.

OE2.1 – Otimizar a captação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação;

As despesas de investimento com os projetos apresentados neste relatório são cobertas financeiramente pelo recurso a (i) financiamento do 1.º Direito – PRR, por (ii) verbas do Contrato de Mandato assinado com o Município do Porto, no caso dos imóveis apenas sob gestão da sociedade e através do (iii) recurso, residualmente, a capitais próprios da Porto Vivo, SRU.

### Ações associadas a OE2.1

#### **1. Maximização do reembolso dos investimentos por fundos já contratados do 1º Direito**

O valor previsto do investimento nestes projetos é de 47,3 M€, tendo sido aprovados apoios do 1.º Direito/PRR de 35,8 M€, dos quais 26,4 M€ correspondem a prédios da Porto Vivo, SRU e 9,3 M€ a prédios municipais. Acresce a este montante um pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/ construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, n.º 32 a 60, que será efetuado pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sites na Rua da Maternidade, n.º 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, n.º 19 a 21.

Relativamente ao montante contratado no âmbito do Programa de Incentivos 1º Direito/PRR, à data de 31 de março de 2025, o valor de pedidos de desembolso apresentados ao IHRU ascendia a 18,4 M€, o que representava 69,7% do total contratado, mais 15% do acumulado no trimestre anterior.

Nesta fase, o montante recebido dos fundos apresentados a pedido de desembolso ascendia a 13,6 M€, 74% dos pedidos feitos e 52% do valor contratado.

## **2. Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria privada**

No decurso do 1º Trimestre de 2025, foi obtida aprovação de financiamento bancário para dois projetos de aquisição e reabilitação que não serão comparticipados a 100% por fundos do 1º direito / PRR (Rua de Antero Quental, n.º 225 e Ilha de Souto Contumil), bem como lançado o concurso público para a construção de uma Residência de Estudantes no quarteirão da Bainharia, conforme apresentado no Eixo anterior.

## **3. Desenvolvimento de produtos inovadores no domínio do fomento da reabilitação do edificado**

Está em curso a estruturação de um produto inovador neste domínio, que associe o máximo retorno do capital investido em obras de reabilitação com preocupações de impacto social num estrato social muito frágil, os reformados e pensionistas.

No domínio técnico das obras de reabilitação, estão em construção modelos de análise dos impactos energéticos e ambientais das soluções possíveis de serem adotadas, com consideração do impacto financeiro associado.

OE2.2 – Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ambientais que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada de carbono;

Neste sentido foram iniciados vários projetos, visando criar condições para aumentar o número de habitações disponíveis para arrendamento.

### Ações associadas a OE2.2

#### **1. Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo, SRU e do Município do Porto sob sua gestão**

No decurso do 1º trimestre de 2025 foram concluídas mais 2 (duas) obras de reabilitação, que passaram a totalizar 9 (nove) e 38 (trinta e oito fogos), conforme quadros seguintes:

**Tabela 1: Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo, SRU e do Município do Porto sob sua gestão**

2024	Concluído	Financiamento	Nº fogos	Investimento
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 84	PRR	1	85 832 €
PV, SRU	Rua Central de Francos, 757 e 761	PRR	6	1 829 500 €
GPV	Rua de Costa Cabral, 703 - 717 (1º ao 3º)	PRR	6	649 271 €
GPV	Rua Monte de Judeus, 18	Capitais próprios	1	23 300 €
GPV	Escadas do Barredo, 12 a 16	PRR	1	123 808 €
GPV	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	PRR	16	306 800 €
sub-total			31	3 018 511 €
31/03/2025	Concluído	Financiamento	Nº fogos	Investimento
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 96	PRR	1	85 224 €
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 100	PRR	1	92 297 €
sub-total			2	177 521 €

No final do primeiro trimestre ano de 2025 a atividade de reabilitação de imóveis abrange 24 (vinte e quatro) projetos, dos quais 14 (quatorze) de imóveis da Porto Vivo, SRU e 10 (dez) que são propriedade do Município do Porto sob gestão da Empresa, contemplando um total de 203 (duzentos e três) fogos, conforme quadros seguintes:

**Tabela 2: Atividade de reabilitação de imóveis**

	Imóveis Porto Vivo em reabilitação	Financiamento	Nº fogos	Investimento
	PV, SRU Ilha das Antas	PRR	4	630 495 €
	PV, SRU Av. Vímara Peres, 21-23 e 25-27	PRR	3	645 000 €
	PV, SRU Rua da Glória 71-77	PRR	2	370 168 €
	PV, SRU Travessa da Senhora da Lapa, 16, 18 e 22	PRR	3	373 096 €
	PV, SRU Rua do Heroísmo, 70-72	PRR	3	463 340 €
	PV, SRU Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Vera Cruz e Tv.da Lomba)	PRR	47	8 376 391 €
	PV, SRU Praça Carlos Alberto / Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Capitais próprios	3	800 000 €
	PV, SRU Rua Nove de Abril, 628 - 632	PRR	12	662 500 €
	PV, SRU Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Capitais próprios	14	Pag. c/ imóveis
	PV, SRU Rua Antero Quental, 225	PRR	7	1 507 111 €
	PV, SRU Rua do Heroísmo, 185 - 193	PRR	6	742 701 €
	PV, SRU Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	PRR	6	580 000 €
▶	PV, SRU Rua Matias de Albuquerque, 263	▶ PRR	8	1 700 620 €
	PV, SRU Ilha de Souto de Contumil	PRR	16	3 816 240 €
sub-total			134	20 667 662 €
	GPV Rua dos Mercadores, 168 - 172	PRR	3	388 623 €
	GPV Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	PRR	5	606 939 €
	GPV Rua Francisco Rocha Soares, 36 - 48	PRR	7	1 287 973 €
	GPV Rua de São João, 24 e 26	PRR	6	1 195 570 €
	GPV Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	PRR	2	196 208 €
	GPV Rua da Igreja de Ramalde, 168	PRR	6	1 100 000 €
	GPV Travessa das Eirinhas	PRR	32	4 968 049 €
	GPV Rua de Cedofeita, 475 - 477	PRR	3	1 138 000 €
▶	GPV Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	▶ PRR	3	487 399 €
	GPV Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	PRR	2	212 228 €
sub-total			69	11 580 989 €

Em fase de estudo e projetos foram acrescentados mais 10 (dez) obras de reabilitação, passando a totalizar 13 (treze) e 53 (cinquenta e três) fogos, dos quais 3 (três) de imóveis Porto Vivo, SRU e 10 (dez) de imóveis do Município do Porto sob a gestão da Empresa, conforme quadro seguinte:

**Tabela 3: Obras em fase de estudo e projetos**

Estudos e Projetos		Financiamento	Nº fogos	Investimento
PV, SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	Capitais próprios	6	580 000 €
PV, SRU	Ilha de Souto de Contumil	PRR	16	630 495 €
PV, SRU	Ilha da Bouça	PRR	11	a definir
Iniciados no 1ºT 2025				
GPV	Calçada das Virtudes, 1 (Rch, 1º ao 3º)	Contrato Mandato	8	a definir
GPV	Rua Cidral de Cima, 37, 41, 45, 55 e Beco do Preto		5	a definir
GPV	Rua da Constituição, 946		1	a definir
GPV	Rua da Ribeira Negra, 53, 3º recuado frente		1	a definir
GPV	Rua de Baixo, 12, Rch		1	a definir
GPV	Escados do Barredo, 46, 3º andar		1	a definir
GPV	Rua de Cimo do Muro, 12 A		3	a definir
sub-total			53	1 210 495 €

## 2. Implementação de normas nacionais e europeias nestes processos de construção e reabilitação

Com objetivos de desenvolvimento sustentável, têm sido adotadas as seguintes medidas:

- *Líder A - dinamização e certificação da sustentabilidade de ambientes construídos (certificação voluntária da construção sustentável):* O sistema Líder A assenta no conceito de reposicionar o ambiente na construção, na perspetiva da sustentabilidade e dispõe de seis princípios de bom desempenho ambiental: (i) integração local / habitual; (ii) recursos / fluxos; (iii) gestão das cargas ambientais / emissões; (iv) qualidade do serviço e resiliência; (v) vivências sócias económicas e (vi) uso sustentável. Esta certificação está a ser aplicada nos projetos Lomba e Eirinhas.

- *Adesão à Comunidade Energética Renovável denominada Associação Energias do Norte:* Iniciativa de natureza associativa criada e dinamizada pela LIPOR e serve o objetivo de produzir energia, de forma descentralizada, para autoconsumo e partilha, a partir de fontes renováveis. São associados fundadores todos os municípios que integram a LIPOR, a Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, o Hospital de S. João, a Ordem dos Arquitetos, a Santa Casa da Misericórdia do Porto, a Associação Casa da Arquitetura e onze empresas municipais. Permitirá uma grande poupança na fatura energética e concretizar-se-á pela colocação de painéis solares na cobertura de vários edifícios municipais e pela concessão de uma área na antiga lixeira para a montagem de um parque solar de grandes dimensões.

- *Implementação de práticas de eficiência energética em edifícios:* Estratégias de eficiência energética que incluem a utilização de sistemas de iluminação e climatização mais eficientes, a integração de tecnologias inteligentes para o controlo e monitorização do consumo de energia e a adoção de medidas para a melhoria da eficiência dos equipamentos e da envolvente dos edifícios. Estratégias de eficiência energética que incluem a utilização de sistemas de iluminação e climatização mais eficientes, a integração de tecnologias inteligentes para o controlo e monitorização do consumo de energia e a adoção de medidas para a melhoria

da eficiência dos equipamentos e da envolvente dos edifícios. Está a ser seguido em todas as obras em reabilitação.

### 3. Execução das obras de manutenção e de conservação nos prédios propriedade da Porto Vivo, SRU e dos sob a sua gestão

Em termos de cadastro de imóveis, para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha no final do 1ºT 2025, um parque habitacional de 815 imóveis (+21 no trimestre), para arrendamento acessível e para reconstrução.

Em termos de resposta às necessidades dos inquilinos, no 1º trimestre de 2025 foram recebidos os seguintes pedidos de intervenção, com a seguinte eficácia na resolução.

Tabela 4: Pedidos de intervenção

1º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	181	181 100%	171 94,5%	10 5,5%

#### OE.2.3 – Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a sua plena integração no tecido urbano;

Constitui objetivo primordial da UI da Lomba a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, a reocupação dos edifícios vagos, a recomposição dos tecidos urbanos a preservar e a requalificação e ampliação do espaço público envolvente, através da promoção de ações de demolição de habitações precárias e de restituição de áreas de logradouro. Considerando a existência, na UI da Lomba, de formas de habitação precária (comumente designadas por “ilhas”), foi desde logo apontada a necessidade de desenvolver um projeto integrado que promovesse a análise dos casos de edificações classificadas como “ilhas” e a identificação das situações passíveis de reabilitação, associado ao levantamento dos agregados residentes.

#### Ações associadas a OE2.3

##### 1. Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

No âmbito desse objetivo, foram identificadas seis ilhas que, pelas suas características físicas, morfológicas e socioeconómicas, justificam a prioridade da sua reabilitação que deve, em face da necessidade de conciliar a preservação da tipologia, enquadramento urbanístico e melhoria das condições de habitabilidade, ser desenvolvida de forma integrada, tanto na conceção das operações, como durante a sua execução.

Neste sentido, constitui objetivo primordial da UI da Lomba a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, a reocupação dos edifícios vagos, a recomposição dos tecidos urbanos a preservar e a requalificação e ampliação do espaço público envolvente, através da promoção de ações de demolição de habitações precárias e de restituição de áreas de logradouro.

Considerando a existência, na UI da Lomba, de formas de habitação precária (comumente designadas por “Ilhas”), foi desde logo apontada a necessidade de desenvolver um projeto integrado que promovesse a análise dos casos de edificações classificadas como “Ilhas” e a identificação das situações passíveis de reabilitação, associado ao levantamento dos agregados residentes.

### **Ilha de Souto Contumil**

A Ilha de Souto de Contumil, localizada na ARU da Corujeira, apresenta um conjunto de características que permitiram identificá-la como potencialmente viável do ponto de vista da sua aquisição e reabilitação urbanística, indo ao encontro dos princípios estratégicos definidos pelo Município para a reabilitação destes núcleos.

Pretende-se que as desconformidades existentes sejam ainda, regra geral, mitigadas ou mesmo resolvidas contribuindo tanto para uma substancial melhoria das condições de habitabilidade do conjunto, como para o melhoramento das relações com as propriedades vizinhas e com o território em que a ilha se insere.

### **Ilha das Antas**

Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - 4 fogos - Rua das Antas, n.º 224.

## **2. Assegurar os alojamentos temporários necessários à concretização de obras em imóveis próprios e sob gestão**

Ação que abrange diversas etapas essenciais, nomeadamente: a caracterização social dos agregados a alojar, a identificação de habitações adequadas, a realização de visitas e a aceitação da habitação por parte do arrendatário. Além disso, assegurou-se a preparação e celebração dos acordos de alojamento temporário, o acompanhamento da mudança para as novas habitações e a monitorização contínua dos realojamentos através de visitas técnicas e contactos telefónicos.

Neste trimestre foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento em curso, não se tendo verificado qualquer nova situação face ao já apresentado no último trimestre de 2024.

## **3. Apoio a outros proprietários na obtenção de financiamentos público/incentivos para esta missão**

Apresentado com mais detalhe no eixo 3.

## **[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS**

Para responder a esta crise no acesso à habitação, o Município do Porto aprovou, no âmbito da respetiva Estratégia Local de Habitação (ELH), um instrumento preferencial de política, dirigida à designada classe média, que é o Programa de Arrendamento Acessível. Este programa, tem como objetivo promover a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis, adequados, aos rendimentos dos agregados familiares, considerando as suas taxas de esforço.

De acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional 2025-2029 da Porto Vivo, SRU, foram assumidos dois objetivos estratégicos.

### OE3.1 – Promover o acesso a habitação adequada para os agregados de rendimentos médios e que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre

A Porto Vivo, SRU, enquanto empresa municipal incumbida de tal missão pelo Município, tem levado a cabo um conjunto de atividades e programas com intuito de colocar habitações no mercado de arrendamento a rendas acessíveis. Esta atuação é diversificada e concretiza-se, quer através da promoção própria de reabilitação de edifícios, sejam sua propriedade ou propriedade do Município, quer através da aquisição de habitações prontas a habitar, quer ainda através de projeto de investimento que alia parceiros privados no esforço de reabilitação, e através do Programa Municipal “Porto com Sentido” que promove a angariação de imóveis, prontos a habitar ou ainda a construir - modalidade *Build to Rent* (BtR), junto dos privados. No âmbito deste Programa Municipal “Porto com Sentido” são celebrados contratos de arrendamento de imóveis com os proprietários, ou promessa de arrendamento (BtR) com promotores, no regime de rendas acessíveis, com vista a posteriormente destinar as habitações, por via de concurso, a pessoas ou famílias da classe média, com essas mesmas rendas acessíveis.

Assim, através da reabilitação e gestão do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento acessível e, ainda, através da angariação de imóveis junto dos privados, a Porto Vivo, SRU, tem vindo a incrementar o número de habitações colocadas em arrendamento acessível, ou seja, com valores de rendas abaixo dos valores praticados no mercado e adequadas aos rendimentos das pessoas e das famílias, com uma taxa de esforço nunca superior a 35% do respetivo rendimento. Adicionalmente, o Município do Porto pode ainda atribuir um subsídio à renda do agregado habitacional, considerando a sua composição, de modo a possibilitar que famílias maiores possam também aceder ao programa e a habitações adequadas por forma a não ultrapassar os referidos 35% de taxa de esforço com a renda da habitação.

## Ações associadas a OE3.1

### 1. Promover o Programa Porto com Sentido junto de potenciais parceiros privados

No cumprimento da sua missão, no final do 1.º trimestre de 2025, a Porto Vivo, SRU dispõe de um parque habitacional destinado ao arrendamento acessível, composto por habitações de diversas proveniências:

**Tabela 5: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências**

Frações/ Parque habitacional	31/dez/24	31/03/2025
Porto com Sentido	238	252
Evolução trimestral		14

De acordo com os dados da Confidencial Imobiliário, relativos à cidade do Porto, no ano de 2025 (janeiro e fevereiro), foram celebrados 135 contratos de arrendamento (em todo o ano de 2024 tinham sido celebrados 533 contratos). Destes, 14 foram celebrados entre a Porto Vivo, SRU e privados, com rendas acessíveis, (80 em 2024) o que corresponde a aproximadamente 10% da totalidade dos contratos celebrados na cidade (15% em 2024).

Se considerado o 1º trimestre de 2025, ainda que não se tenham dados disponíveis referentes aos contratos celebrados na cidade do Porto em março de 2025, o número de contratos de arrendamento celebrados pela Porto Vivo, SRU aumenta para 18.

O tempo de absorção dos fogos após colocação no mercado livre foi, em média, de 3 meses, idêntico ao verificado em 2024.

Assim, a captação de habitações por via do Programa Municipal “Porto com Sentido” tem vindo a consolidar-se, verificando-se que tem havido cada vez mais proprietários a confiar os seus ativos à gestão da Porto Vivo, SRU.

Durante o 1º Trimestre de 2025 foram rececionadas 20 candidaturas no âmbito do programa Porto com Sentido (90 em 2024), das quais 8 foram aprovadas (80 em 2024), resultando na celebração de igual número de contratos de arrendamento com proprietários, sendo que as restantes se encontram em processo de análise.

No primeiro trimestre de 2025, foram lançados dois concursos (11 em 2024) no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. Estes concursos integraram habitações angariadas junto de proprietários privados, através do Programa Municipal “Porto com Sentido”, bem como fogos habitacionais pertencentes à Porto Vivo, SRU, ou sob sua gestão, que foram disponibilizados para este segmento de mercado. As habitações em causa, encontram-se geograficamente distribuídas por quase todas as freguesias do concelho, apresentando uma maior concentração na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, seguindo-se as freguesias de Paranhos e de Ramalde.

Ao todo, foram colocadas a concurso 19 habitações (122 em 2024), tendo sido já celebrados 15 contratos de arrendamento (122 em 2024), maioritariamente relativos a fogos de tipologia T2. O número total de candidaturas apresentadas ascendeu a 216 (1443 em 2024), o que revela uma procura significativa e reforça a necessidade de continuar a expandir a oferta habitacional no segmento do arrendamento acessível.

## 2. Promover a vertente Built to Rent junto de potenciais parceiros privados

Paralelamente, a mais recente modalidade *Build to Rent* tem despertado crescente interesse entre os promotores, tendo sido celebrado um contrato promessa de arrendamento (referente à reabilitação de um edifício de 8 frações) e encontrando-se em análise duas operações referentes a construção nova.

Tabela 6: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (1ºT 2025)

Programa "Porto com Sentido"			
Modalidade - Candidaturas Individuais - "Proprietários Privados"			
Nº Candidaturas Rececionadas			20
Nº Candidaturas "Em Análise"			12
Nº Candidaturas Aprovadas			8
Nº Contratos de Arrendamento			8

Modalidade - Candidaturas "Build to Rent"			
Nº de Contratos Promessa Arrendamento	1	Frações	8
Nº Propostas em Análise	2	Frações	444

## 3. Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos com essa disponibilidade

Dos 586 fogos disponíveis, foram arrendados cerca de 560 fogos o que representa, neste trimestre, uma taxa de ocupação dos fogos disponíveis para arrendamento de cerca de 96%

Relativamente à composição dos agregados habitacionais candidatos, destaca-se a predominância de núcleos compostos por duas pessoas, com particular incidência de famílias monoparentais.

A renda mensal média praticada neste trimestre, situou-se nos 557,35€ (a renda mensal média praticada em 2024 foi de 503,35€), enquanto o valor médio do subsídio à renda atribuído foi de 220,98€ (o valor médio do subsídio atribuído à renda foi de 217,25€ em 2024).

Em 2024, o valor médio da renda nos novos contratos de arrendamento habitacional no concelho do Porto foi de 1.241€.

OE3.2 – Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e de instituições relevantes da cidade do Porto, no âmbito do programa de apoios 1.º Direito

A promoção da reabilitação das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade do Porto, constitui uma das atribuições da Porto Vivo, SRU, que lhe foi conferida pelos Estatutos, mais tarde, reforçada pelas medidas incluídas nos contratos programa e nos contratos de mandato, beneficiou em larga medida do apoio do Programa 1.º Direito, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, que, com a publicação do Aviso de Publicitação - Investimento RE-CO2-i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” do PRR, despertou grande interesse a nível dos privados que viram aí uma oportunidade obtenção de financiamento não reembolsável para conferir condições de conforto e segurança às habitações de que são proprietários.

O mesmo se verificou com um número significativo de beneficiários diretos, nomeadamente agregados familiares a viver em situação indigna e em carência financeira.

Ações associadas a OE3.2

**1. Colaborar na instrução de candidaturas**

No início do presente ano, encontravam-se em curso, em diferentes fases, 185 candidaturas correspondentes a 568 soluções habitacionais, representando um investimento total de 80.318.352, 89€.

Atualmente, no que concerne às candidaturas submetidas por privados - excluindo as três apresentadas por beneficiários diretos incluídas no Projeto da Lomba - encontram-se aprovadas e em execução quatro candidaturas relativas à reabilitação de núcleos degradados (ilhas) e duas de beneficiários diretos.

Relativamente às restantes candidaturas submetidas dentro do prazo estabelecido pelo Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, estas têm sido objeto de regulamentações específicas, destacando-se a Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024 e, mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, que introduziu alterações ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. Estas alterações implicaram diversas interações com o IHRU, I.P., nomeadamente no que respeita ao grau de maturidade de execução das candidaturas, com o objetivo de elaborar listas de ordenação das mesmas.

**2. Assegurar o acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas contratualizadas**

Esta atividade focou-se no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas aprovadas, abrangendo, em particular, dois beneficiários diretos e quatro proprietários de núcleos habitacionais degradados. Para além disso, envolveu uma estreita articulação com o IHRU, I.P., assegurando o cumprimento rigoroso de todas as fases do processo, nomeadamente: a celebração dos contratos de participação, a elaboração dos projetos, os procedimentos de licenciamento, a execução das empreitadas e a gestão dos

alojamentos temporários. Esta última fase incluiu o apoio na mediação e na formalização dos respetivos acordos, culminando com a entrega final das habitações reabilitadas, prevista até 30 de junho de 2026.

De salientar que, no início do ano de 2025 foi implementado o Portal MY IHRU, plataforma digital que passou a ser de uso obrigatório para a instrução dos pedidos de libertação de verbas do PRR junto do IHRU. De forma a orientar os beneficiários diretos e as entidades beneficiárias com candidaturas aprovadas no âmbito do “Programa de Apoio à Habitação – 1ºDireito”, foi igualmente elaborada pela equipa do 1ºDireito uma “*CheckList*”, com as etapas e a documentação obrigatória para a instrução dos pedidos de libertação de verbas do PRR que passaram a ser submetidos no Portal MY IHRU.

### **3. Assegurar o atendimento assistido aos candidatos para submissão de candidaturas para a obtenção de habitações**

Para além da articulação com o IHRU, o acompanhamento técnico prestado pela equipa do 1º Direito incluiu o apoio na disponibilização de documentação e formalização de contratos relacionados com o “Projeto”, a “Empreitada”, a “Fiscalização” e “Segurança em Obra”, com o objetivo de assegurar que as contratações com os prestadores de serviços selecionados pelos proprietários, fossem feitas atempadamente, cumprindo todos os requisitos legais no âmbito do PRR. Mais especificamente, no caso da execução da empreitada, assegurou-se presença, mensalmente, de pelo menos dois técnicos para acompanhamento da obra, de forma a assegurar que a execução da operação cumpra o cronograma de execução apresentado, minimizando o risco de eventuais desvios.

Ainda neste âmbito, continuou a ser prestado o acompanhamento das operações urbanísticas, junto dos serviços competentes do Município do Porto, promovendo o esclarecimento e agilização de toda a tramitação, de forma a garantir que o prazo de aprovação do processo de licenciamento permita concluir a obra dentro do prazo desejável (30 de março de 2026).

No decurso do 1º trimestre de 2025, foram promovidas pela equipa do 1º Direito cerca de 44 reuniões presenciais e telefónicas, incluindo reuniões de obra, com os diversos prestadores de serviços e demais interessados (proprietários de núcleos degradados e beneficiários diretos). De referir que, em 2024, a equipa do 1º Direito esteve presente em 36 reuniões com os diversos prestadores de serviços selecionados pelos proprietários, incluindo reuniões de obra.

De salientar que, atendendo aos atrasos significativos por parte do IHRU no pagamento dos desembolsos, que implicaram a paragem das obras no terreno, a equipa tem necessitado de intensificar a mediação com os diversos fornecedores e os Donos de Obra no sentido de poder evitar o abandono das obras e assegurar que a mesmas se concretizem dentro dos limites contratuais estabelecidos o que se tem revelado de extrema exigência.

Em termos globais, e considerando a submissão de 4 novos pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU durante o 1º trimestre de 2025 (13 em 2024), foram realizados um total de 21 pedidos de desembolso, correspondendo a uma execução financeira de 23% (19% em 2024), o que contribuiu para que à data de 31 de março de 2025, fossem efetuados pagamentos às entidades beneficiárias no valor total de 919.761,80€ (704.037,62€ em 2024), dos quais 93% (94% em 2024) foram destinados a proprietários de núcleos degradados (ilhas) e 7% (6%) a beneficiários diretos.

#### 4. Assegurar a conclusão, junto do IHRU, do processo de atribuição de habitações ao abrigo do 1º Direito

Relativamente à monitorização do estado das candidaturas, durante o 1º trimestre de 2025, foram elaborados e submetidos ao IHRU e ao Município do Porto (DMFF) diversos relatórios sobre o estado das candidaturas, incluindo:

- O mapa mensal de monitorização de receitas, que apresenta a informação relativa aos pedidos de desembolso solicitados e pagos pelo IHRU;
- A informação atualizada sobre a maturidade dos investimentos apresentados no âmbito das candidaturas ao Programa 1.º Direito.

#### 5. Níveis de atendimento no Balcão da Habitação Acessível

Do ponto de vista da gestão interna, no primeiro trimestre de 2025, o BHA garantiu o atendimento de 96,65% das chamadas telefónicas, sendo as restantes atendidas por meio de chamadas devolvidas. Além disso, o tempo médio de espera no atendimento presencial foi de 4 minutos e 29 segundos, sem registo de reclamações e com um elogio à técnica de atendimento.

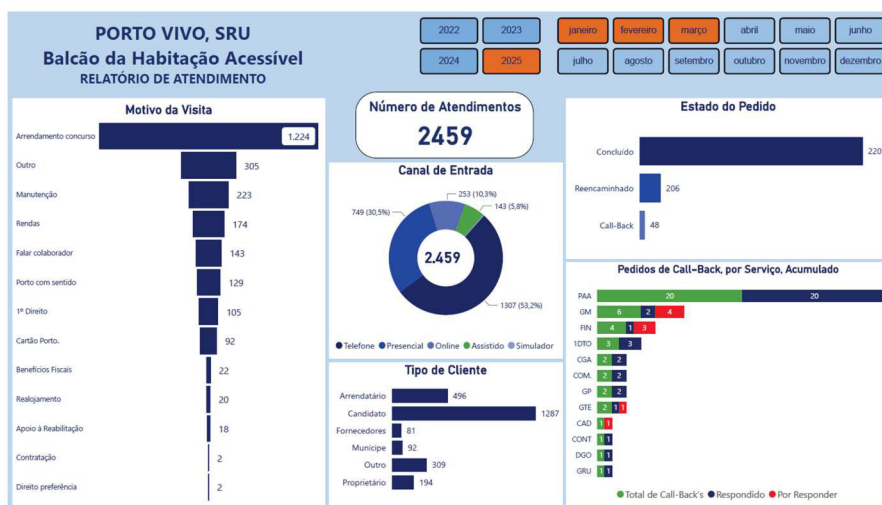
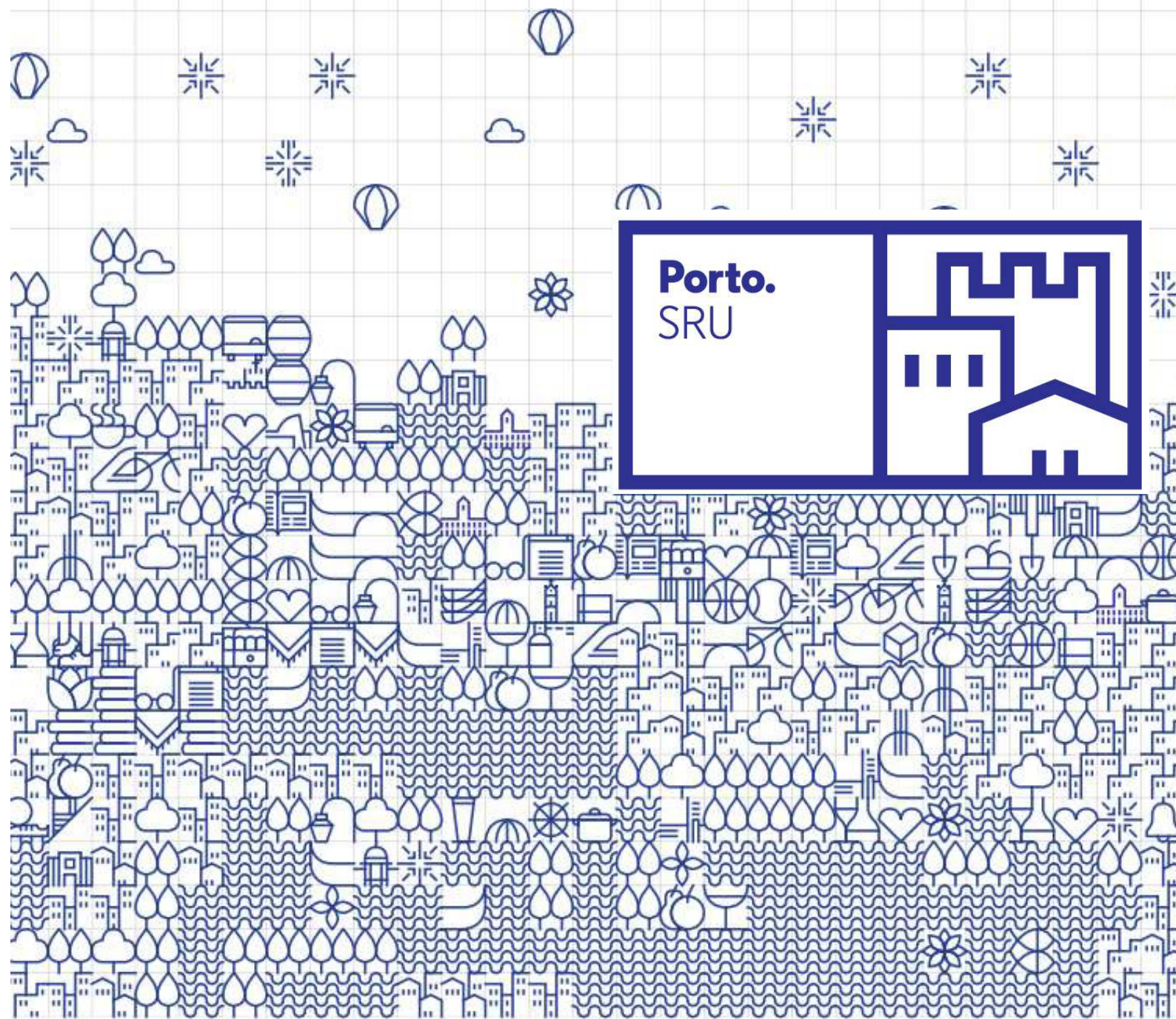


Figura 13: Dados Atendimento no 1º trimestre 2025





**Porto.**  
SRU



**02.**

RELATÓRIO DE CONTAS



## Sumário

O presente capítulo pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU até 31 de março de 2025, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2024 e o período homólogo desse exercício, respetivamente.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e financeiras, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas ao nível da execução orçamental, considerando o aprovado na única Alteração Orçamental Modificativa efetuada, bem como nas alterações permutativas. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento do ativo em <b>4,03M€</b></li> <li>• Aumento do património líquido em <b>1,58M€</b></li> <li>• Aumento do passivo em <b>2,45M€</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acréscimo dos rendimentos em <b>51%</b></li> <li>• Acréscimo dos gastos em <b>73%</b></li> <li>• Apresentação de um resultado líquido positivo de <b>0,007M€</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Execução de <b>14%</b> das receitas previstas</li> <li>• Execução de <b>8%</b> das despesas orçamentadas</li> <li>• Apresentação de um saldo orçamental de <b>1,97M€</b></li> </ul>

Figura 14: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 0,47M€, enquanto entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto em 2024;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,34M€, correspondendo ao total contratualizado à data;
- O pagamento, na modalidade de reembolso ou adiantamento, por parte do IHRU, do valor total de 2,07M€, no âmbito da execução do Programa 1.º Direito;
- A execução de 5,2% do Plano de Investimento aprovado para o ano.

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

## Situação Patrimonial

A 31 de março de 2025 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado no final de 2024, uma variação positiva de 4,03M€, devida, sobretudo, (i) ao total do investimento realizado no processo de reabilitação urbana e (ii) ao aumento das disponibilidades financeiras por força das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução dos projetos financiados pelo PRR.

Tabela 7: Balanço Sintético

Rubrica		31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
				Valor	%
	<b>Ativo</b>	<b>38 218 635,93</b>	<b>34 191 495,69</b>	<b>4 027 140,24</b>	<b>11,78%</b>
	Património Líquido	23 496 234,61	21 916 484,24	1 579 750,37	7,21%
	Passivo	14 722 401,32	12 275 011,45	2 447 389,87	19,94%
	<b>Património Líquido e Passivo</b>	<b>38 218 635,93</b>	<b>34 191 495,69</b>	<b>4 027 140,24</b>	<b>11,78%</b>

unidade: euros

## Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2024 de 4,03M€, apresentando este, no final do período de referência deste relatório, um saldo de 38,22M€, conforme destacado nas alíneas correspondentes.

Tabela 8: Ativo

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024		
			Valor	%	
Ativo Não Corrente	28 832 996,51	28 117 155,39	715 841,12	2,55%	
Ativo Corrente	9 385 639,42	6 074 340,30	3 311 299,12	54,51%	
	<b>Total</b>	<b>38 218 635,93</b>	<b>34 191 495,69</b>	<b>4 027 140,24</b>	<b>11,78%</b>

unidade: euros

### a. Ativo Não Corrente

Com um total de 28,83M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,72M€ comparativamente ao registado no final de 2024, justificado, principalmente, pelo processo de reabilitação de imóveis adquiridos em exercícios anteriores ou de imóveis que entraram para o património da Sociedade através da operação de aumento de capital realizada em 2021 pelo Município do Porto, conforme detalhe apresentado seguidamente.

Tabela 9: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
<b>Ativos Fixos Tangíveis</b>	<b>46 863,36</b>	<b>49 393,69</b>	<b>-2 530,33</b>	<b>-5,12%</b>
Equipamento Básico	2 230,92	2 390,06	-159,14	-6,66%
Equipamento Administrativo	33 649,59	35 362,39	-1 712,80	-4,84%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	10 982,85	11 641,24	-658,39	-5,66%
<b>Propriedades de Investimento</b>	<b>28 482 123,57</b>	<b>27 756 730,88</b>	<b>725 392,69</b>	<b>2,61%</b>
<b>Com processo de reabilitação concluído</b>	<b>18 253 799,70</b>	<b>18 477 098,29</b>	<b>-223 298,59</b>	<b>-1,21%</b>
Fração A - Rua das Flores	584 918,26	587 969,09	-3 050,83	-0,52%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	480 223,71	482 349,79	-2 126,08	-0,44%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	213 564,73	214 509,72	-944,99	-0,44%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	157 454,55	158 147,17	-692,62	-0,44%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	123 927,65	124 419,43	-491,78	-0,40%
Prédio Sítio na Rua Sá de Noronha	307 749,04	308 944,96	-1 195,92	-0,39%
Prédio sítio na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	209 596,36	210 419,37	-823,01	-0,39%
Fração sítio na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	95 751,30	96 121,04	-369,74	-0,38%
Fração sítio na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	119 885,87	120 348,70	-462,83	-0,38%
Fração sítio na Rua Honório de Lima, n.º 18	252 664,90	263 235,41	-10 570,51	-4,02%
Fração sítio na Travessa da Pisca, n.º 120	210 933,49	211 746,72	-813,23	-0,38%
Fração sítio na Travessa do Regado n.º 108, 3º	208 004,85	216 196,65	-8 191,80	-3,79%
Fração sítio na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	264 948,53	265 964,74	-1 016,21	-0,38%
Fração sítio na Rua Diogo Botelho, n.º 137	226 253,74	235 390,62	-9 136,88	-3,88%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 327	244 031,31	254 402,67	-10 371,36	-4,08%
Fração sítio na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	186 753,62	187 471,91	-718,29	-0,38%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 530	231 828,17	241 466,65	-9 638,48	-3,99%
Fração sítio na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	191 529,04	192 265,70	-736,66	-0,38%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 147	227 400,57	228 275,10	-874,53	-0,38%
Fração sítio na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	240 129,81	241 053,29	-923,48	-0,38%
Fração sítio na Rua Bento Júnior, n.º 39, Hab. 3	221 010,87	229 260,83	-8 249,96	-3,60%
Fração sítio na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	183 119,50	183 821,14	-701,64	-0,38%
Fração sítio na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	313 931,41	329 308,20	-15 376,79	-4,67%
Fração sítio na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	225 126,87	233 392,58	-8 265,71	-3,54%
Fração sítio na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	243 093,70	244 024,99	-931,29	-0,38%
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 2417	182 032,36	187 033,54	-5 001,18	-2,67%
Fração sítio na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	250 256,09	260 168,00	-9 911,91	-3,81%
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	245 873,47	256 215,58	-10 342,11	-4,04%
Fração sítio na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	287 258,87	288 359,16	-1 100,29	-0,38%
Fração sítio na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	276 194,67	277 252,62	-1 057,95	-0,38%
Fração sítio na Rua Irmã MariaDroste n.º 31, 2.º Esq.	246 245,87	256 313,95	-10 068,08	-3,93%
Fração sítio na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	352 135,61	353 480,36	-1 344,75	-0,38%
Fração sítio na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	305 292,12	318 787,67	-13 495,55	-4,23%
Fração sítio na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	322 834,31	324 065,66	-1 231,35	-0,38%
Fração sítio na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	209 104,98	209 903,20	-798,22	-0,38%
Fração sítio na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	189 149,79	194 116,52	-4 966,73	-2,56%
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 1894	189 149,79	194 116,52	-4 966,73	-2,56%
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	273 560,28	284 722,88	-11 162,60	-3,92%
Fração sítio na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	291 409,44	303 884,32	-12 474,88	-4,11%
Prédio sítio na Rua Central de Francos n.º 757	1 578 239,70	1 584 800,00	-6 560,30	-0,41%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	7 091 230,50	7 123 371,84	-32 141,34	-0,45%
Operação A	440 612,85	442 436,08	-1 823,23	-0,41%
Operação B	364 232,88	365 849,38	-1 616,50	-0,44%
Operação C	627 148,54	629 701,38	-2 552,84	-0,41%
Operação D	2 516 432,35	2 528 953,84	-12 521,49	-0,50%
Operação E1	557 701,91	560 229,88	-2 527,97	-0,45%
Operação E2	548 852,00	551 210,75	-2 358,75	-0,43%
Operação F	210 589,25	211 521,06	-931,81	-0,44%
Operação G	922 713,53	926 669,45	-3 955,92	-0,43%
Operação H	902 947,19	906 800,02	-3 852,83	-0,42%
<b>Com processo de reabilitação em curso</b>	<b>10 228 323,87</b>	<b>9 279 632,59</b>	<b>948 691,28</b>	<b>10,22%</b>
Prédio sítio na Rua Vimara Peres, n.º 21 a 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sítio na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	898 635,57	733 001,27	165 634,30	22,60%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	551 979,73	503 580,20	48 399,53	9,61%
Unidade de Intervenção da Lomba	4 153 267,64	3 727 139,34	426 128,30	11,43%
Prédio sítio na Rua Nove de Abril n.º 628	1 550 623,94	1 420 287,86	130 336,08	9,18%
Prédio sítio na Rua Matias de Albuquerque n.º 263	1 074 081,03	978 535,59	95 545,44	9,76%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 185	366 276,67	337 513,78	28 762,89	8,52%
Prédio sítio na Rua Antero de Quental, n.º 225	247 136,06	230 387,15	16 748,91	7,27%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	860 973,90	832 739,58	28 234,32	3,39%
Prédios sítio na Rua Senhora da Lapa, 32, 30, 42, 44, 40, 38, 34, 30, 26, 22, 18	131 159,84	122 525,24	8 634,60	7,05%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	132 269,53	132 101,02	168,51	0,13%
Prédio sítio na Rua do Souto n.º 2/4	188 323,14	188 224,74	98,40	0,05%
<b>Ativos Intangíveis</b>	<b>28 249,31</b>	<b>33 657,37</b>	<b>-5 408,06</b>	<b>-16,07%</b>
<b>Ativos por Impostos Diferidos</b>	<b>272 174,35</b>	<b>273 787,53</b>	<b>- 1 613,18</b>	<b>-0,59%</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	<b>3 585,92</b>	<b>3 585,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>28 832 996,51</b>	<b>28 117 155,39</b>	<b>715 841,12</b>	<b>2,55%</b>

unidade: euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, foi realizado investimento no valor de 0,95M€, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (0,43M€), não obstante em termos relativos se destacar o peso do investimento nos imóveis sítos na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100 (22,60%). Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sítos na Rua Vímara Peres, n.º 21/23, na Ilha das Antas e na Rua do Souto n.º 2/4 apresentam um baixo nível de execução do respetivo Plano de Investimento anual,

Apesar de não apresentar alterações significativas comparativamente ao registado a 31 de dezembro de 2024, há a notar, ainda, o peso, no Ativo não Corrente, da rubrica referente a Ativos por Impostos Diferidos, no total de 0,27M€, a qual reflete, a) o apuramento do imposto recuperável em períodos futuros pelo reconhecimento, em 2024, de perdas por imparidade, bem como b) o imposto a recuperar em períodos futuros dado os prejuízos fiscais acumulados a 31 de dezembro de 2024 e dedutíveis, uma vez que é expectável que a Sociedade apresente, nos próximos períodos, resultados líquidos positivos.

## b. Ativo Corrente

O aumento de cerca 3,31M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada nas rubricas de “Clientes, Contribuintes e Utentes” e de “Caixa e Depósitos Bancários”, tendo em consideração, principalmente, a dívida do Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo, bem como as participações financeiras recebidas do IHRU associadas aos contratos de financiamentos celebrados ao abrigo do PRR. Não obstante, dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela seguinte, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, à rubrica associada a “Inventários”.

Tabela 10: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Inventários	3 314 019,10	3 314 019,10	0,00	0,00%
Clientes, Contribuintes e Utentes	1 195 688,51	115 473,72	1 080 214,79	935,46%
Estado e Outros Entes Públicos	149 653,45	127 986,27	21 667,18	16,93%
Outras Contas a Receber	582 552,30	472 754,61	109 797,69	23,23%
Diferimentos	263 161,88	134 760,47	128 401,41	95,28%
Caixa e Depósitos Bancários	3 880 564,18	1 909 346,13	1 971 218,05	103,24%
<b>Total</b>	<b>9 385 639,42</b>	<b>6 074 340,30</b>	<b>3 311 299,12</b>	<b>54,51%</b>

unidade: euros

As restantes rubricas constituintes, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente:

- i. Os pagamentos por conta de IRC e as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos;

- ii. o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pago e cuja isenção já foi reconhecida pela Autoridade Tributária, bem como a dívida dos beneficiários diretos no âmbito da intervenção nas Ilhas das Lomba, associada à imputação dos respetivos encargos, conforme permilagem prevista no total do empreendimento;
- iii. as despesas pagas e que serão reconhecidas como gastos ao longo de todo o exercício de 2025.

## Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de março de 2025 a Sociedade detinha um conjunto de prédios destinados à venda que contabilizavam o valor total de 3,31M€, não se verificando qualquer alteração face ao registado no final de 2024, de acordo com o exposto seguidamente.

Tabela 11: Inventários

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mátires da Pátria	1 240 945,62	1 240 945,62	-	-
Morro da Sé	1 994 003,26	1 994 003,26	-	-
Residência de Estudantes	1 994 003,26	1 994 003,26	-	-
<b>Total</b>	<b>3 314 019,10</b>	<b>3 314 019,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

unidade: euros

## Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 3,88M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um aumento de 1,97M€ face ao apresentado no final do exercício de 2024, tendo em consideração as participações financeiras recebidas do IHRU no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR.

Tabela 12: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 015 981,65	1 044 276,86	1 971 704,79	188,81%
Fundos Alheios	864 582,53	865 069,27	- 486,74	-0,06%
<b>Total</b>	<b>3 880 564,18</b>	<b>1 909 346,13</b>	<b>1 971 218,05</b>	<b>103,24%</b>

unidade: euros

## Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 14,72M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2024 no valor de 2,45M€, explicado, principalmente, pelo aumento das rubricas referentes a “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimento”, conforme apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 13: Passivo

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	10 313 359,96	10 158 755,72	154 604,24	1,52%
Passivo Corrente	4 409 041,36	2 116 255,73	2 292 785,63	108,34%
<b>Total</b>	<b>14 722 401,32</b>	<b>12 275 011,45</b>	<b>2 447 389,87</b>	<b>19,94%</b>

unidade: euros

### a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 10,31M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 0,02M€ referente à provisão contabilizada no âmbito do processo judicial instaurado por um empreiteiro no âmbito das penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo contrato por factos imputáveis ao mesmo;
- ii. O montante de 4,81M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEL em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2027 e 2040;
- iii. O total de 1,43M€ registado em “Diferimentos” e associado, principalmente, ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2022, dos imóveis afetos à criação da Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;
- iv. O saldo de 4,05M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas participações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como rendimento está a ser efetuado à razão das depreciações anuais, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas pagas, de acordo com o definido nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como as cauções prestadas pelos arrendatários e sub-arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 14: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00	-343 750,00	-6,67%
Diferimentos	1 432 220,00	1 432 220,00	-	-
Outras Contas a Pagar	4 048 790,54	3 550 436,30	498 354,24	14,04%
<b>Total</b>	<b>10 313 359,96</b>	<b>10 158 755,72</b>	<b>154 604,24</b>	<b>1,52%</b>

unidade: euros

## b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 4,41M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 0,57M€ face ao verificado no final do exercício de 2024, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. Estão contabilizadas nas rubricas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimentos”, e cujo aumento foi de 1,38M€, e principalmente, as dívidas a pagar a terceiros no âmbito da execução do processo de reabilitação urbana, tendo em consideração o número de projetos em curso;
- ii. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEL a efetuar em março de 2026 (0,34M€);
- iii. Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,18M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão do mês de férias, do subsídio de férias e 1/4 do subsídio de natal a pagar em 2025, ¼ do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2026 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano), bem como (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa;
- iv. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,77M€, está traduzido, principalmente, o montante de rendas cobradas em regime de adiantamento, estando refletido, maioritariamente, a faturação referente ao segundo trimestre no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, no que respeita ao programa Porto com Sentido, na medida em que o mesmo permite a faturação trimestral.

Tabela 15: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fornecedores	1 204 539,00	326 076,45	878 462,55	269,40%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	210 399,73	116 256,97	94 142,76	80,98%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	628 183,38	122 751,01	505 432,37	411,75%
Outras Contas a Pagar	1 178 453,39	859 191,77	319 261,62	37,16%
Diferimentos	768 715,86	273 229,53	495 486,33	181,34%
<b>Total</b>	<b>4 409 041,36</b>	<b>2 116 255,73</b>	<b>2 292 785,63</b>	<b>108,34%</b>

unidade: euros

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

- i. O valor refletido em “Adiantamento de Clientes, Contribuintes e Utentes” de 0,08M€ é associado a parte da contrapartida paga pelos Parceiros Privados no âmbito da celebração do Contrato de Empreitada de Conceção-Construção de Alojamentos para Arrendamento Acessível;
- ii. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor a pagar ao Estado associado, essencialmente, às contribuições para a Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, retenções e IVA.

## Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no primeiro trimestre de 2025, em cerca de 8.000€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentadas na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambas face ao registado no período homólogo de 2024, ainda que os gastos tenham um maior acréscimo. De destacar, no entanto, que a execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto é responsável por parte da evolução apresentada, designadamente, nas rubricas de “Prestações de Serviços” e de “Fornecimentos e Serviços Externos”, respetivamente.

Tabela 16: Demonstração dos Resultados<sup>1</sup>

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
<b>Rendimentos</b>	<b>2 434 691,07</b>	<b>1 610 701,50</b>	<b>823 989,57</b>	<b>51,16%</b>
Prestações de Serviços e Concessões	1 828 414,86	814 347,77	1 014 067,09	124,53%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	470 517,70	584 260,21	-113 742,51	-19,47%
Outros Rendimentos	135 250,50	212 093,52	- 76 843,02	-36,23%
Reversão de Imparidades de Investimentos	508,01	-	508,01	-
<b>Gastos</b>	<b>2 430 252,37</b>	<b>1 404 768,73</b>	<b>1 025 483,64</b>	<b>73,00%</b>
Fornecimentos e Serviços Externos	1 750 902,40	772 495,40	978 407,00	126,66%
Gastos com o Pessoal	495 125,90	470 533,91	24 591,99	5,23%
Outros Gastos	60 210,29	19 888,65	40 321,64	202,74%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	83 070,41	80 210,80	2 859,61	3,57%
Juros e Gastos Similares Suportados	40 943,37	61 639,97	-20 696,60	-33,58%
<b>Imposto sobre rendimento do período</b>	<b>3 153,28</b>	<b>-</b>	<b>3 153,28</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>7 591,98</b>	<b>205 932,77</b>	<b>-198 340,79</b>	<b>-96,31%</b>

unidade: euros

### i. Rendimentos

#### a. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 1,83M€, contribuem as rendas obtidas enquadráveis nos termos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 3.º dos estatutos da Sociedade, isto é, relacionadas com a gestão de edifícios destinados a habitação a custos acessíveis (0,57M€), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato Administrativo, designadamente, serviços associados à conservação e à reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível, bem como os serviços inerentes ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido (1,26M€).

<sup>1</sup> Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos não será apresentado, em ponto autónomo, a descrição da rubrica referentes a “Reversão de Imparidades de Investimento”.

Tabela 17: Prestações de Serviços

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>141 847,70</b>	<b>87 543,10</b>	<b>54 304,60</b>	<b>62,03%</b>
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	4 595,43	4 297,20	298,23	6,94%
Frações B e D - Rua de Miragaia	2 188,59	2 094,69	93,90	4,48%
Fração D - Rua Comércio do Porto	1 212,00	1 212,00	-	0,00%
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	3 566,88	3 005,40	561,48	18,68%
Imóveis - Rua do Heroísmo	3 107,79	2 906,10	201,69	6,94%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	333,81	67,17	266,64	396,96%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	16,98	15,87	1,11	6,99%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	49,20	46,02	3,18	6,91%
Fração sita na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	730,68	1 192,05	- 461,37	-38,70%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	1 114,89	1 818,85	- 703,96	-38,70%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	1 799,31	2 935,45	- 1 136,14	-38,70%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	1 373,58	2 240,90	- 867,32	-38,70%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	1 362,57	1 333,77	28,80	2,16%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3º	1 095,42	1 072,26	23,16	2,16%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	1 473,51	487,66	985,85	202,16%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	1 086,30	359,51	726,79	202,16%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	862,33	285,39	576,94	202,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	1 251,87	305,93	945,94	309,20%
Fração sita na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	1 005,17	332,66	672,51	202,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	971,63	321,56	650,07	202,16%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	2 192,90	725,74	1 467,16	202,16%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	1 303,00	431,23	871,77	202,16%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	1 786,05	595,35	1 190,70	200,00%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	1 384,10	458,07	926,03	202,16%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	1 617,73	535,39	1 082,34	202,16%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	938,87	310,72	628,15	202,16%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	1 537,98	-	1 537,98	-
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	1 800,00	-	1 800,00	-
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	1 560,03	-	1 560,03	-
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	1 697,04	-	1 697,04	-
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	1 111,98	-	1 111,98	-
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	1 112,70	-	1 112,70	-
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	924,40	-	924,40	-
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	1 557,45	-	1 557,45	-
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	1 200,00	-	1 200,00	-
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2º	1 200,00	-	1 200,00	-
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2º Frente	1 200,00	-	1 200,00	-
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	1 470,00	-	1 470,00	-
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	8 340,00	-	8 340,00	-
Imóveis Lomba	16 987,08	14 162,90	2 824,18	19,94%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	722,01	-	722,01	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	61 006,44	43 993,26	17 013,18	38,67%
Operação A	3 818,52	3 818,52	-	0,00%
Operação B	1 517,22	1 491,69	25,53	1,71%
Operação C	3 740,13	3 619,32	120,81	3,34%
Operação D	20 360,46	5 147,91	15 212,55	295,51%
Operação E1	3 687,09	3 524,22	162,87	4,62%
Operação E2	6 105,63	6 051,72	53,91	0,89%
Operação F	1 789,44	1 717,35	72,09	4,20%
Operação G	8 605,89	7 072,23	1 533,66	21,69%
Operação H	11 382,06	11 550,30	- 168,24	-1,46%
<b>Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento</b>	<b>344 307,92</b>	<b>208 028,34</b>	<b>136 279,58</b>	<b>65,51%</b>
<b>Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento</b>	<b>83 454,34</b>	<b>73 247,14</b>	<b>10 207,20</b>	<b>13,94%</b>
<b>Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis</b>	<b>1 084 355,74</b>	<b>146 776,91</b>	<b>937 578,83</b>	<b>638,78%</b>
<b>Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários)</b>	<b>174 449,16</b>	<b>298 752,28</b>	<b>- 124 303,12</b>	<b>-41,61%</b>
<b>Total</b>	<b>1 828 414,86</b>	<b>814 347,77</b>	<b>1 014 067,09</b>	<b>124,53%</b>

unidade: euros

De relevar que os montantes recebidos do Município do Porto com vista ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido, e cujos contratos de arrendamento foram celebrados com aquele (isto é, com data anterior a 1 de janeiro de 2024), não são contabilizadas, neste trimestre, e contrariamente ao período homólogo de 2024, como um rendimento para a Porto Vivo, SRU (nem o respetivo pagamento como um gasto), sendo apenas considerados como um recebimento (e pagamento) por conta

doutrem, nos termos do celebrado no 3.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, razão pela qual se verifica um decréscimo desta prestação de serviços em cerca de 42%. Não obstante, tais transações encontram-se refletidas a nível orçamental, quer do lado da despesa, quer do lado da receita.

## b. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração a celebração, com o Município do Porto, do novo Contrato Programa para o período de 2025-2029, foi registado nesta rubrica o valor de 0,47M€ referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora *a)* das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, de Campanhã-Estação, da Corujeira e de Azevedo, *b)* do Programa “Porto com Sentido”, *c)* das competências delegadas associadas ao Programa “1.º Direito”, bem como *d)* da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível.

## c. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,14M€, traduz um decréscimo face ao verificado no período homólogo de 2024 de 0,08M€, tendo em consideração, principalmente, o facto de, neste ano, não terem sido aplicadas penalizações a Parceiros Privados por incumprimentos contratuais, conforme apresentado seguidamente.

**Tabela 18: Outros Rendimentos**

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
<b>Rendas em Propriedades de Investimento</b>	<b>94 914,24</b>	<b>75 386,61</b>	<b>19 527,63</b>	<b>25,90%</b>
Fração A - Rua das Flores	48 123,00	45 000,00	3 123,00	6,94%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	1 437,93	1 344,60	93,33	6,94%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	1 796,61	1 680,00	116,61	6,94%
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	9 019,11	8 433,78	585,33	6,94%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	34 537,59	18 928,23	15 609,36	82,47%
Operação A	1 684,32	1 575,00	109,32	6,94%
Operação B	2 875,89	2 689,23	186,66	6,94%
Operação C	2 470,35	2 310,00	160,35	6,94%
Operação D	17 875,92	1 200,00	16 675,92	1389,66%
Operação E1	2 984,61	2 856,93	127,68	4,47%
Operação E2	3 752,16	3 508,62	243,54	6,94%
Operação F	678,87	634,80	44,07	6,94%
Operação G	2 215,47	4 153,65	- 1 938,18	-46,66%
<b>Correções Relativas a Períodos Anteriores</b>	<b>-1 305,10</b>	<b>87 750,68</b>	<b>- 89 055,78</b>	<b>-101,49%</b>
Indemnizações D. João I	-	45 500,00	- 45 500,00	-100,00%
<b>Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos</b>	<b>31 356,75</b>	<b>-</b>	<b>31 356,75</b>	<b>-</b>
<b>Outros Rendimentos</b>	<b>10 284,61</b>	<b>3 456,23</b>	<b>6 828,38</b>	<b>197,57%</b>
<b>Total</b>	<b>135 250,50</b>	<b>212 093,52</b>	<b>-76 843,02</b>	<b>-36,23%</b>

unidade: euros

## ii. Gastos

### a. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 1,75M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado no final do primeiro trimestre de 2024, verifica-se um acréscimo de 0,98M€ dos FSE suportados, sendo que, do total registado, 1,57M€ correspondem a gastos suportados no âmbito da prestação de serviços ao Município do Porto, designadamente, associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo (gastos suportados com a reabilitação de imóveis municipais e com o pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido), bem como à entrega das rendas cobradas no âmbito do subarrendamento de frações afetas àquele programa, conforme destacado na rubrica de “Prestação de Serviços”.

Deste modo, apresentando um total de FSE de estrutura de 0,18M€, conclui-se por um ligeiro acréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de “Trabalhos Especializados”, “Honorários”, “Conservação e Reparação” e “Rendas e Alugueres”, tendo em consideração, principalmente, a contratação de prestadores de serviços em regime de avença, as obras de reparação realizadas em imóveis do Município do Porto a suportar através das rendas obtidas (subsídio à exploração), bem como os alugueres de viaturas que, neste trimestre, são superiores ao verificado no período homólogo de 2024, dada a necessidade associada ao aumento da atividade.

Tabela 19: Fornecimentos e Serviços Externos <sup>2</sup>

Rubrica	31.03.2025					31.03.2024					Variação dos Gastos de Estrutura	
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
<b>Subcontratos</b>	-	0%		-	-	-	0%		-	-	-	-
<b>Serviços Especializados</b>	<b>1 138 826,18</b>	<b>65%</b>	<b>0,00</b>	<b>1 078 892,08</b>	<b>59 934,10</b>	<b>166 904,88</b>	<b>22%</b>	<b>0,00</b>	<b>140 579,73</b>	<b>26 325,15</b>	<b>33 608,95</b>	<b>128%</b>
Trabalhos Especializados	74 923,61	4%		46 253,08	28 670,53	42 927,89	6%		29 519,80	13 408,09	15 262,44	114%
Publicidade	1 954,86	0%		-	1 954,86	1 044,96	0%		-	1 044,96	909,90	87%
Vigilância e Segurança	-	0%		-	-	28,96	0%		-	28,96	-28,96	-100%
Honorários	18 218,31	1%		-	18 218,31	6 184,54	1%		-	6 184,54	12 033,77	195%
Comissões	-	0%		-	-	-	0%		-	-	-	-
Conservação e Reparação	1 039 723,31	59%		1 032 639,00	7 084,31	113 935,85	15%		111 059,93	2 875,92	4 208,39	146%
Outros Serviços Especializados	4 006,09	0%		-	4 006,09	2 782,68	0%		-	2 782,68	1 223,41	44%
<b>Materiais de Consumo</b>	<b>17 127,14</b>	<b>1%</b>		-	<b>17 127,14</b>	<b>21 472,28</b>	<b>3%</b>		<b>0,00</b>	<b>21 472,28</b>	<b>- 4 345,14</b>	<b>-20%</b>
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	7,50	0%		-	7,50	-	0%		-	0,00	7,50	-
Livros e Documentação Técnica	127,43	0%		-	127,43	84,63	0%		-	84,63	42,80	51%
Material de Escritório	486,00	0%		-	486,00	820,70	0%		-	820,70	-334,70	-41%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	-	0%		-	-	-	0%		-	-	-	-
Material de educação cultura e recreio	895,42	0%		-	-	-	0%		-	-	-	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	-	0%		-	-	151,53	0%		-	151,53	-151,53	-
Medicamentos e artigos para a saúde	-	0%		-	-	-	0%		-	-	-	-
Outros	15 610,79	1%		-	15 610,79	20 415,42	3%		-	20 415,42	-4 804,63	-24%
<b>Energia e Fluidos</b>	<b>4 128,81</b>	<b>0%</b>		-	<b>4 128,81</b>	<b>2 453,43</b>	<b>0%</b>		-	<b>2 453,43</b>	<b>1 675,38</b>	<b>68%</b>
Electricidade	1 434,10	0%		-	1 434,10	395,16	0%		-	395,16	1 038,94	263%
Combustíveis e Lubrificantes	2 034,26	0%		-	2 034,26	1 558,80	0%		-	1 558,80	475,46	31%
Água	660,45	0%		-	660,45	499,47	0%		-	499,47	160,98	32%
<b>Deslocações, Estadas e Transportes</b>	<b>6 294,73</b>	<b>0%</b>		-	<b>6 294,73</b>	<b>5 581,76</b>	<b>1%</b>		-	<b>5 581,76</b>	<b>712,97</b>	<b>13%</b>
Deslocações e Estadas	6 224,93	0%		-	6 224,93	5 245,76	1%		-	5 245,76	979,17	19%
Outros	69,80	0%		-	69,80	336,00	0%		-	336,00	-266,20	-79%
<b>Serviços Diversos</b>	<b>584 525,54</b>	<b>33%</b>		<b>495 972,48</b>	<b>88 553,06</b>	<b>576 083,05</b>	<b>75%</b>		<b>509 176,06</b>	<b>66 906,99</b>	<b>21 646,07</b>	<b>32%</b>
Rendas e Alugueres	567 604,35	32%		495 972,48	71 631,87	553 622,47	72%		505 390,59	48 231,88	23 399,99	49%
Comunicação	10 462,42	1%		-	10 462,42	9 868,97	1%		-	9 868,97	593,45	6%
Seguros	1 635,82	0%		-	1 635,82	2 624,39	0%		-	2 624,39	-988,57	-38%
Contencioso e Notariado	285,75	0%		-	285,75	1 683,48	0%		-	1 683,48	-1 397,73	-83%
Despesas de Representação	443,48	0%		-	443,48	43,64	0%		-	43,64	399,84	916%
Limpeza Higiene e Conforto	3 720,47	0%		-	3 720,47	7 882,65	1%		3 785,47	4 097,18	-376,71	-9%
Outros Serviços	373,25	0%		-	373,25	357,45	0%		-	357,45	15,80	4%
<b>TOTAL</b>	<b>1 750 902,40</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>1 574 864,56</b>	<b>176 037,84</b>	<b>772 495,40</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>649 755,79</b>	<b>122 739,61</b>	<b>53 298,23</b>	<b>43%</b>

unidade: euros

<sup>2</sup> Conforme evidenciado anteriormente, não se encontram contabilizadas, neste trimestre, como gasto, as rendas pagas a proprietários do Programa Porto com Sentido cujo contrato de arrendamento tenha sido celebrado com o Município do Porto, isto é, cujo contrato tenha data de início anterior a 1 de janeiro de 2024, nos termos do estipulado no 3.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo celebrado com este.

## b. Gastos com o Pessoal

A 31 de março de 2025 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 43 trabalhadores, verificando-se, assim, a manutenção do número de trabalhadores face a 31 de dezembro de 2024, não obstante as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- i. A contratação de uma técnica superior que integrou a Direção de Operações, designadamente, o Gabinete Técnico de Engenharia;
- ii. A concessão de uma licença sem vencimento a uma técnica superior, que integrava a Direção de Habitação, nomeadamente, a unidade orgânica afeta aos Programas de Arrendamento Acessível.

Tabela 20: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Remunerações	396 216,46	373 954,89	22 261,57	5,95%
Encargos Sobre Remunerações	88 582,52	84 365,70	4 216,82	5,00%
Seguros	9 231,42	10 328,01	- 1 096,59	-10,62%
Outros	1 095,50	1 885,31	- 789,81	-41,89%
<b>Total</b>	<b>495 125,90</b>	<b>470 533,91</b>	<b>24 591,99</b>	<b>5,23%</b>

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no primeiro trimestre de 2024 verifica-se um aumento de aproximadamente 0,02M€, justificado pelo aumento de membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (que, no presente ano, passaram a ser dois), bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais efetuados entre os dois períodos de referência.

## c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,06M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, principalmente, e além de impostos e quotizações, os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no respetivo ponto do Ativo Corrente, no total de 0,05M€, de acordo com o evidenciado na tabela seguinte.

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as despesas suportadas representam cerca de 19% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado no primeiro trimestre de 2024 (10%), por conta dos encargos suportados com o condomínio das frações adquiridas ao abrigo da execução do PRR, bem como de rendas associadas ao realojamento temporário de agregados, necessário ao processo de reabilitação dos imóveis. De relevar, no entanto, que foi reconhecido como rendimento o valor dos condomínios devidos pelos arrendatários, no âmbito

dos respetivos contratos de arrendamento, no montante aproximado de 7.000€ e referente à quota ordinária de condomínio, diminuindo, assim, os encargos líquidos suportados com as propriedades de investimento arrendadas.

Tabela 21: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Eletricidade	1 760,45	597,85	1 162,60	194,46%
Água	607,41	448,29	159,12	35,49%
Seguros	6 857,65	3 748,88	3 108,77	82,93%
Condomínio	7 122,59	5 165,09	1 957,50	37,90%
Conservação e Manutenção	2 033,04	2 032,09	0,95	0,05%
Realojamentos Temporários	22 463,96	-	22 463,96	-
Outros	4 868,83	4 133,36	735,47	17,79%
<b>Total</b>	<b>45 713,93</b>	<b>16 125,56</b>	<b>29 588,37</b>	<b>183,49%</b>

unidade: euros

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

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,08M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no primeiro trimestre de 2024, tendo em consideração, principalmente, a aquisição, nesse ano, de vários imóveis comparticipados pelo PRR, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

#### e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,04M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz, principalmente, os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, de acordo com o resumido seguidamente.

Tabela 22: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.03.2025	31.03.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	40 937,42	60 385,83	-19 448,41	-32,21%
Comissões Bancárias	-	1 249,98	- 1 249,98	-100,00%
Outros Juros	5,95	4,16	1,79	43,03%
<b>Total</b>	<b>40 943,37</b>	<b>61 639,97</b>	<b>-20 696,60</b>	<b>-33,58%</b>

unidade: euros

## Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no primeiro trimestre de 2025 relativamente ao que foi aprovado. Deste modo, e tendo em consideração a Alteração Orçamental Modificativa aprovada em Assembleia Geral a 25 de fevereiro 2025, bem como as diferentes alterações orçamentais permutativas efetuadas, a respetiva comparação terá em consideração o orçamentado no final do trimestre. De notar que alteração modificativa referida visava, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- i. O reforço do investimento a realizar nos diversos projetos de reabilitação em curso, tendo em consideração os compromissos que ficaram por executar no ano de 2024, bem como o aumento da respetiva receita, no que respeita às comparticipações comunitárias a receber, no âmbito da execução dos contratos de financiamento ao abrigo do PRR;
- ii. A inscrição de despesas não inscritas no orçamento e cuja execução se tornava indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade, entre as quais, o reforço das despesas com pessoal no âmbito do aumento do quadro de pessoal.

### i. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 14% do total das receitas previstas para o exercício de 2025, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 8% das despesas orçamentadas. A 31 de março de 2025, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 1,97M€, tendo em consideração as comparticipações recebidas no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR, sob a forma de adiantamento que, no presente trimestre, alcançaram o valor de 2,07M€ (21% do valor anual orçamentado).

Tabela 23: Saldo Orçamental <sup>3</sup>

Rubrica	Previsão / Dotação			Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.º Alteração Modificativa	31.03.2025	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (4) - (5)	(7) = (5) / (3)
<b>Receitas</b>	<b>30 146 032,00</b>	<b>31 564 182,00</b>	<b>31 564 182,00</b>	<b>5 766 067,39</b>	<b>4 517 020,82</b>	<b>1 249 046,57</b>	<b>14%</b>
Contrato - Programa (ORU's   Porto com Sentido   1.º Direito   GPV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 715 247,00	678 811,77	678 811,77	-	25%
Prestação de Serviços	11 881 859,00	11 881 859,00	11 881 859,00	1 804 384,66	834 512,16	969 872,50	7%
Venda de Imóveis	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	0%
Comparticipações Comunitárias	8 847 423,00	9 996 073,00	9 996 073,00	2 069 051,79	2 069 051,79	-	21%
Rendas (Propriedade SRU)	936 820,00	936 820,00	936 820,00	275 352,23	228 457,00	46 895,23	24%
Rendas (Gestão SRU)	1 697 212,00	1 697 212,00	1 697 212,00	572 996,08	422 571,71	150 424,37	25%
Outras Receitas	1 067 471,00	1 336 971,00	1 336 971,00	365 470,86	283 616,39	81 854,47	21%
<b>Despesas</b>	<b>29 538 068,00</b>	<b>30 788 638,00</b>	<b>30 788 638,00</b>	<b>4 420 386,59</b>	<b>2 545 316,03</b>	<b>1 875 070,56</b>	<b>8%</b>
Despesas com Pessoal	2 005 935,00	2 156 471,00	2 156 471,00	469 452,10	405 625,40	63 826,70	19%
Aquisições de Bens e Serviços	15 213 173,00	15 103 637,00	15 103 446,00	2 341 514,91	1 094 371,33	1 247 143,58	7%
Amortização de Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	-	100%
Juros de Financiamentos Obtidos	198 471,00	198 471,00	198 471,00	49 788,75	49 788,75	-	25%
Outros Encargos Financeiros	13 165,00	13 165,00	13 165,00	1 414,10	1 414,10	-	11%
Impostos e Taxas	1 297 446,00	1 360 226,00	1 360 417,00	24 413,38	23 773,22	640,16	2%
Outras Despesas	236 620,00	268 640,00	268 640,00	2 399,00	2 399,00	-	1%
Investimento em Reabilitação Urbana	10 145 566,00	11 260 336,00	11 260 336,00	1 186 842,55	624 194,23	562 648,32	6%
Quarteirão Carlos Alberto	351 788,00	351 788,00	351 788,00	39 931,43	19 535,79	20 395,64	6%
Unidade de Intervenção de Santa Clara	761 316,00	761 316,00	761 316,00	-	-	-	0%
Unidade de Intervenção da Lomba	2 953 162,00	3 606 162,00	3 606 162,00	578 546,36	334 282,45	244 263,91	9%
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	3 041 696,00	3 046 116,00	3 046 116,00	338 688,25	165 578,02	173 110,23	5%
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 526 070,00	1 983 420,00	1 983 420,00	227 485,64	102 607,10	124 878,54	5%
Ilha das Antas (Reabilitação)	424 356,00	424 356,00	424 356,00	2 190,87	2 190,87	-	1%
Aquisição e Reabilitação de Ilhas (Souto de Contumil e Bouça)	1 087 178,00	1 087 178,00	1 087 178,00	-	-	-	0%
Outros Investimentos	83 942,00	83 942,00	83 942,00	811,80	-	811,80	0%
<b>Saldo Orçamental</b>	<b>607 964,00</b>	<b>775 544,00</b>	<b>775 544,00</b>		<b>1 971 704,79</b>		

<sup>3</sup> O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2024 (transitado aquando da aprovação do Relatório & Contas de 2024, conforme Deliberação Unânime n.º 80 da Assembleia Geral da Sociedade).

## **a. Receitas**

O valor total de 4,52M€ relativo a receitas obtidas no primeiro trimestre de 2025, e que traduz uma execução de 14% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 1,51M€ recebido do Município do Porto, no âmbito do Contrato Programa e do Contrato de Mandato Administrativo celebrados, bem como as participações pagas pelo IHRU no âmbito do processo de reabilitação de diversos imóveis, no valor de 2,07M€. A referida taxa de execução está de acordo com o previsto para o período em análise, na medida em que a alienação de imóveis orçamentada está programada para o segundo trimestre e prevê-se uma maior execução do Contrato de Mandato referido no segundo semestre, por conta da realização das obras de reabilitação dos imóveis municipais.

## **b. Despesas**

Com um total de despesas pagas de 2,55M€, dos quais 0,62M€ correspondem aos investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana (imóveis da Porto Vivo, SRU) e 1,09M€ são associados à aquisição de bens e serviços, entre os quais os inerentes à execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, a Sociedade apresenta uma taxa de execução de 8% do orçamento anual, justificada, principalmente, pelo nível de realização destas operações. De referir que, no que aqueles diz respeito, não foi suportada, ainda, qualquer despesa com o processo de reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara e com o processo de aquisição de Ilhas, esperando-se que estas ocorram apenas no segundo semestre de 2025.

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

No final do primeiro trimestre de 2025 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 3,88M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2024 (1,04M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do trimestre (0,87M€) e o Saldo Orçamental positivo (1,97M€), conforme o exposto seguidamente.

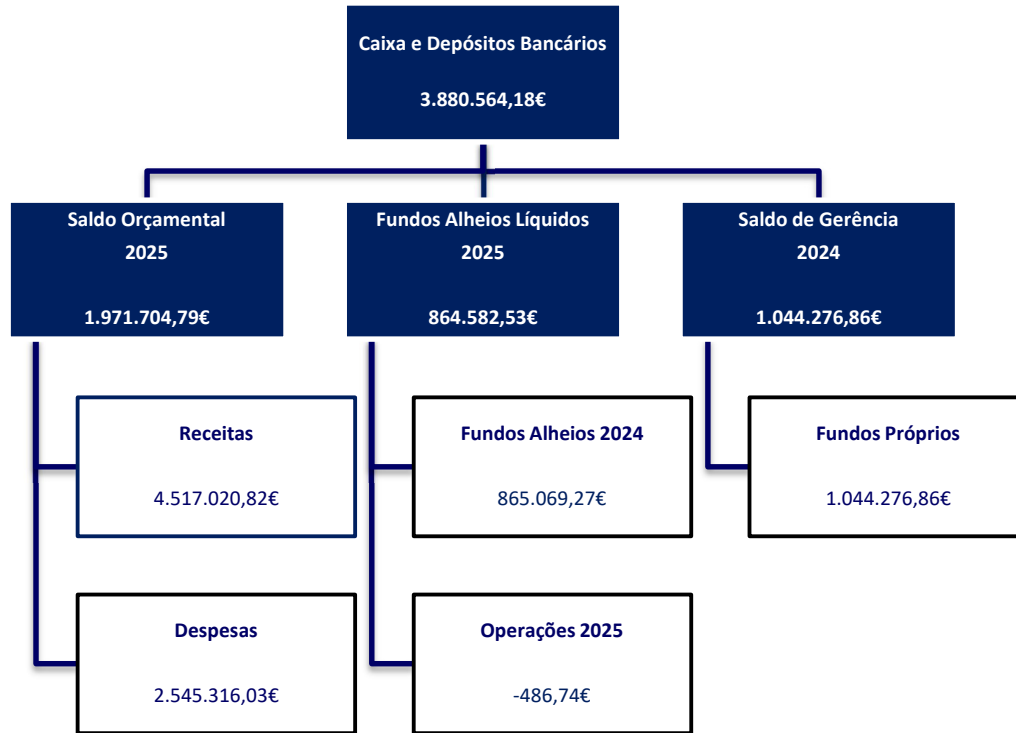


Figura 15: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários <sup>4</sup>

<sup>4</sup> O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades.

## Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

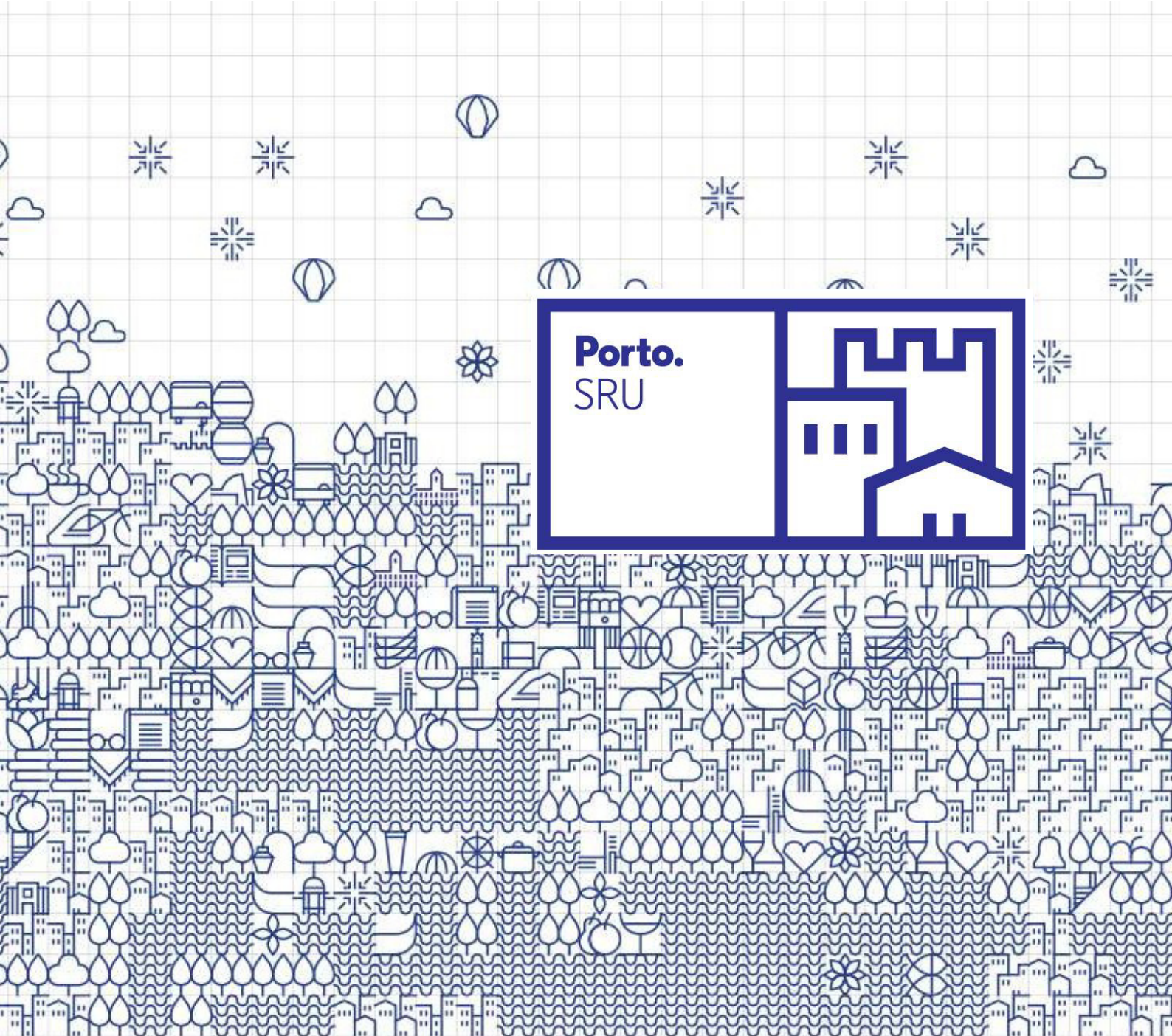
Estipula o Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto para o período 2025-2029 que, a Porto Vivo, SRU, enquanto entidade gestora (i) das ORU's do Centro Histórico, da Corujeira e Campanhã – Estação, bem como de Azevedo, (ii) do programa de dinamização do mercado de arrendamento acessível, denominado “Porto com Sentido”, (iii) da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto, bem como pela (iv) execução das competências delegadas no âmbito do Programa 1.º Direito | Ilhas, receberia um subsídio à exploração global, no ano de 2025, de 2.715.247€.

Com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 73% dos subsídios contratualizados, evidenciando, assim, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

Tabela 24: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Receitas a 31.03.2025		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Trimestral Recebido	Rendas		Valor	%	
		(2)	(3)		(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	
ORU Centro Histórico	421 964,00	105 491,04	-	77 691,30	-27 799,74	-26%	77 691,30
ORU Campanhã - Estação	139 839,00	34 959,75	-	29 364,31	-5 595,44	-16%	29 364,31
ORU Corujeira	164 439,00	41 109,75	-	29 364,37	-11 745,38	-29%	29 364,37
ORU Azevedo	127 539,00	31 884,75	-	29 002,97	-2 881,78	-9%	29 002,97
Porto com Sentido	572 498,00	143 124,51	-	102 554,03	-40 570,48	-28%	102 554,03
1.º Direito   Ilhas	682 677,00	170 669,25	-	143 822,53	-26 846,72	-16%	143 822,53
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	606 291,00	151 572,72	84 238,07	142 956,26	-92 854,53	-39%	58 718,19
<b>Total</b>	<b>2 715 247,00</b>	<b>678 811,77</b>	<b>84 238,07</b>	<b>554 755,77</b>	<b>-208 294,07</b>	<b>73%</b>	<b>470 517,70</b>

unidade: euros



**Porto.**  
SRU

**03.**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**



unidade: euros

Tabela 25: Balanço

Balanço Individual em 31 de Março de 2025		
Rubricas	Datas	
	31/03/2025	31/12/2024
<b>Ativo</b>		
<b>Ativo não corrente</b>		
Ativos fixos tangíveis	46 863,36	49 393,69
Propriedades de investimento	28 482 123,57	27 756 730,88
Ativos intangíveis	28 249,31	33 657,37
Ativos por impostos diferidos	272 174,35	273 787,53
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
Outras contas a receber	0,00	0,00
	<b>28 832 996,51</b>	<b>28 117 155,39</b>
<b>Ativo corrente</b>		
Inventários	3 314 019,10	3 314 019,10
Clientes, contribuintes e utentes	1 195 688,51	115 473,72
Estado e outros entes públicos	149 653,45	127 986,27
Outras contas a receber	582 552,30	472 754,61
Diferimentos	263 161,88	134 760,47
Caixa e depósitos bancários	3 880 564,18	1 909 346,13
	<b>9 385 639,42</b>	<b>6 074 340,30</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>38 218 635,93</b>	<b>34 191 495,69</b>
<b>Património Líquido e Passivo</b>		
<b>Património Líquido</b>		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	258 483,37	258 483,37
Resultados transitados	2 450 119,49	2 156 977,99
Outras variações no Património Líquido	12 397 431,25	10 818 217,59
Resultado líquido do período	7 591,98	300 196,77
<b>Total do património líquido</b>	<b>23 496 234,61</b>	<b>21 916 484,24</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Passivo não corrente</b>		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00
Diferimentos	1 432 220,00	1 432 220,00
Outras contas a pagar	4 048 790,54	3 550 436,30
	<b>10 313 359,96</b>	<b>10 158 755,72</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Fornecedores	1 204 539,00	326 076,45
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	210 399,73	116 256,97
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	628 183,38	122 751,01
Outras contas a pagar	1 178 453,39	859 191,77
Diferimentos	768 715,86	273 229,53
	<b>4 409 041,36</b>	<b>2 116 255,73</b>
<b>Total do passivo</b>	<b>14 722 401,32</b>	<b>12 275 011,45</b>
<b>Total do património líquido e do passivo</b>	<b>38 218 635,93</b>	<b>34 191 495,69</b>

unidade: euros

Tabela 26: Demonstração de Resultados

<b>DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS</b> Período findo em 31 de março de 2025		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	31/03/2025	31/03/2024
Prestações de serviços e concessões	1 828 414,86	814 347,77
Transferências e subsídios correntes obtidos	470 517,70	584 260,21
Fornecimentos e serviços externos	-1 750 902,40	-772 495,40
Gastos com o pessoal	-495 125,90	-470 533,91
Outros rendimentos	135 250,50	212 093,52
Outros gastos	-60 210,29	-19 888,65
<b>Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos</b>	<b>127 944,47</b>	<b>347 783,54</b>
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-83 070,41	-80 210,80
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	508,01	0,00
<b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)</b>	<b>45 382,07</b>	<b>267 572,74</b>
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-40 943,37	-61 639,97
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>4 438,70</b>	<b>205 932,77</b>
Imposto sobre o rendimento do período	3 153,28	0,00
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>7 591,98</b>	<b>205 932,77</b>