

RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

1.º TRIMESTRE 2026



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO

ORÇAMENTAL

1.º TRIMESTRE 2026

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

PORTO, 11 DE MAIO DE 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Hugo Beirão

Presidente do Conselho de Administração



Andreia Júnior

Vice-Presidente do Conselho de Administração



Luís Archer

Vogal do Conselho de Administração

Índice

Objeto de Atividade	11
Impacto da envolvente externa e de mercado	12
[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	14
[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO.....	29
[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS	39
Sumário	55
Situação Patrimonial	56
i. Ativo	56
ii. Passivo	59
Apuramento de Resultados.....	63
Execução Orçamental.....	70
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	74

Índice de Tabelas

Tabela 1: Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU no 1.º Trimestre de 2026.....	20
Tabela 2: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1.º Trimestre de 2026.....	24
Tabela 3: Execução dos contratos de incentivos assinados pela Porto Vivo, SRU	30
Tabela 4: Projetos reabilitação concluídos.....	31
Tabela 5: Projetos de reabilitação em fase de obra.....	32
Tabela 6: Projetos em análise	32
Tabela 7: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências	36
Tabela 8: Gabinete de Manutenção – vistorias e entrega de chaves	37
Tabela 9: Gabinete de Manutenção – vistorias para renovação.....	37
Tabela 10: Número de Candidaturas 1.º Trimestre de 2025 e 1º Trimestre de 2026.....	42
Tabela 11: Evolução “Build to Rent”- número de Frações	44
Tabela 12: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em curso no 1.º Trimestre de 2026.....	46
Tabela 13: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em Execução no 1.º trimestre de 2026	47

Tabela 14: Balanço Sintético	56
Tabela 15: Ativo.....	56
Tabela 16: Ativo Não Corrente	57
Tabela 17: Ativo Corrente	58
Tabela 18: Inventários	59
Tabela 19: Caixa e Depósitos Bancários	59
Tabela 20: Passivo	59
Tabela 21: Passivo Não Corrente	60
Tabela 22: Passivo Corrente.....	61
Tabela 23: Demonstração dos Resultados	63
Tabela 24: Prestações de Serviços	64
Tabela 25: Outros Rendimentos.....	65
Tabela 26: Fornecimentos e Serviços Externos.....	67
Tabela 27: Gastos com o Pessoal	68
Tabela 28: Gastos em Propriedades de Investimento	68
Tabela 29: Juros e Gastos Similares Suportados	69
Tabela 30: Saldo Orçamental	71
Tabela 31: Indicadores de Eficiência	74
Tabela 32: Balanço	77
Tabela 33: Demonstração de Resultados.....	78

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Tipos de obras no Centro Histórico do Porto	23
Gráfico 2: Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas	23
Gráfico 3: Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto	24
Gráfico 4: Gabinete de Manutenção – pedidos de intervenção	36
Gráfico 5: Oitavo Sorteio do concurso no âmbito do 1.º Direito	42

Índice de Figuras

Figura 1: Edifícios levantados no 1.º Trimestre de 2026 nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro	15
Figura 2: Estado de Conservação do edificado por ORU segundo levantamentos no 1º Trimestre de 2026 ..	15
Figura 3: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2026	17

Figura 4: Número de operações urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2026.....	17
Figura 5: Tipos de obras por ORU.....	18
Figura 6: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 1.º Trimestre de 2026. ...	18
Figura 7: Estado das ações por ORU no primeiro trimestre de 2026	19
Figura 8: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU	19
Figura 9: Estado de Ocupação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização de 2026.....	21
Figura 10: Estado de Conservação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização de 2025	21
Figura 11: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no primeiro trimestre de 2026	22
Figura 12: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1.º Trimestre de 2026 Fonte: casa pronta.....	23
Figura 13: Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “Buffer Zone”	25
Figura 14: Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte	25
Figura 15: Website Operação Reabilitação Urbana, Mapa Interativo do CHP	27
Figura 16: Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2026.....	50
Figura 17: Dados de tratamento do expediente no ano 2026	50
Figura 18: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA	51
Figura 19: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	55
Figura 20: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários.....	73



Porto.

01

ATIVIDADE

OBJETO DE ATIVIDADE

A Porto Vivo, SRU desenvolve a sua atividade em cumprimento do previamente definido estrategicamente nos seus Instrumentos de Gestão Previsional, neste caso para o período de 2026-2030, organizada em três Eixos Estratégicos de negócios:

[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.

O primeiro trimestre de 2026 foi marcado pela necessidade de adequação dos instrumentos de financiamento da sua atividade pelo Município do Porto - Contratos Programa e de Mandato -, a novas competências na gestão das ORU sob a sua responsabilidade, que já em 2025 se tinham alargado para Lordelo do Ouro, bem como à revisão e atualização do seu plano de investimentos na reabilitação de imóveis destinados ao arrendamento acessível e à necessidade de implementação de uma nova plataforma informática de apoio à gestão do seu cada vez maior parque imobiliário (atualmente 818 fogos).

Deste modo, em 31 de março de 2026, foi efetuado o 1.º Aditamento ao Contrato Programa celebrado com o Município do Porto em 29 de novembro de 2024, que teve como principal finalidade definir as competências e contratualizar o valor a receber pela Sociedade no âmbito de exercício da atividade enquanto entidade gestora da ORU de Lordelo do Ouro, que acresce às responsabilidades que já tinha no Centro Histórico do Porto e Zona Oriental da cidade (Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo).

Tendo o Município do Porto transferido em 2025 e 2026 mais um conjunto de imóveis de que é proprietário para a gestão da Porto Vivo, SRU, a necessitar de obras de conservação e reabilitação, foi necessário proceder à sua incorporação e à adequação e valor do Contrato de Mandato Administrativo, tendo, também em 31 de março de 2026, sido celebrado um novo documento, a vigorar até 2029.

O primeiro trimestre de 2026 foi também marcado pela realização de um extenso trabalho de “Verificação no Local”, no âmbito dos investimentos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) sob responsabilidade do IHRU, tendo em vista a conclusão da Análise Preliminar de Risco ao Sistema de Controlo Interno do Município do Porto e da Porto Vivo, SRU, tendo sido analisados os procedimentos de atuação nas várias tipologias em que a Sociedade intervém neste domínio do PRR: imóveis da sua propriedade, do Município do Porto sob a sua gestão e de Beneficiários Diretos e proprietários de Núcleos Degradados que pediram a representação pela Porto Vivo, SRU.

Destacam-se, no primeiro trimestre de 2026, as seguintes principais atividades operacionais:

(i) No domínio da promoção do arrendamento acessível, como resposta de política municipal promovida pelo Município do Porto às dificuldades no acesso da classe média à habitação, continua a ser muito relevante a dinamização de parcerias público-privadas, na modalidade, pioneira no País, de “Build to Rent”, com a

comunicação de intenção, no trimestre, da apresentação de uma nova candidatura destinada à construção de mais 136 habitações na freguesia de Campanhã, que acrescentam aos 327 novos fogos, já contratados ou a contratar;

(ii) Até à data, foram entregues 411 habitações com rendas acessíveis (405 no final de 2025), sendo 280 angariadas pelo programa Porto com Sentido (277 no final de 2025);

(iii) Em termos do investimento direto na construção e reabilitação de habitações, a Porto Vivo, SRU previu, para o período 2022/2027, aumentar o parque habitacional em 292 fogos, através da reabilitação de prédios municipais e de outros propriedade da Sociedade, cabendo-lhe a execução das respetivas empreitadas, dos quais, nesta data, 92 fogos (59 no final de 2025) já estão concluídos e habitados e 200 a concluir (233 no final de 2025);

(iv) A execução do PRR atingiu, nesta data, os 80% no que respeita aos imóveis da Porto Vivo, SRU e 70% relativamente aos imóveis do Município do Porto sob gestão da Sociedade, com um total de 26,7M€ recebidos do IHRU (67% do contratado), sendo o primeiro trimestre do ano sempre mais limitado em termos de recebimentos, dado o IHRU estar em processos de transição de saldos de gerência e de assunção de novos compromissos.

IMPACTO DA ENVOLVENTE EXTERNA E DE MERCADO

A atividade da Porto Vivo, SRU decorreu num ambiente particularmente complexo, onde se cruzaram fatores conjunturais e tendências estruturais, que condicionaram a execução da atividade e dos projetos de reabilitação e que exigiram uma gestão prudente e tecnicamente robusta, devido aos seguintes fatores:

- A escalada dos custos de construção e de reabilitação, que pressionaram orçamentos de projetos e que obrigou a reavaliar prioridades, metodologias e cronogramas;
- A escassez de mão de obra especializada, que afetou a capacidade de resposta do setor e introduziu incerteza nos calendários de obra;
- A complexidade técnica e legal da reabilitação de património antigo, que exige soluções multidisciplinares, compatibilização de interesses e articulação permanente com entidades de tutela;
- A responsabilidade acrescida na gestão da execução dos fundos do PRR, que impõe rigor, eficiência e cumprimento de metas exigentes, num quadro de escrutínio público reforçado;
- A crescente desadequação entre os preços do imobiliário e os rendimentos da população local, uma realidade que afeta não apenas o Porto, mas o País, e que constitui, presentemente, um dos maiores desafios à coesão social, à competitividade urbana e à sustentabilidade demográfica.

Este último ponto assume particular gravidade: a dissociação entre rendimentos e preços da habitação ameaça a permanência de residentes, fragiliza comunidades e compromete a diversidade social que

caracteriza o Porto. A resposta a este desafio exige políticas públicas consistentes, instrumentos inovadores e uma atuação coordenada — dimensões em que a Porto Vivo, SRU tem procurado desempenhar um papel estruturante e que constituem o seu principal desafio de curto e médio prazo.

Viver junto aos grandes centros urbanos, onde há rendas mais acessíveis, continua a ser o foco da pesquisa no arrendamento habitacional em Portugal. Prova disso é que os concelhos periféricos a Lisboa e Porto continuam a lidar o top 50 dos municípios mais procurados para arrendar casa, segundo os últimos dados disponíveis de junho de 2025. Fora deste *ranking* está mesmo Lisboa e Porto, onde a pressão da procura está mais dispersa pela oferta de casas para arrendar existentes, segundo o Idealista/data.

O concelho do Porto terá registado em 2025 uma redução no preço dos novos contratos de arrendamento. Segundo os últimos dados, da Confidencial Imobiliário, o valor mais alto foi de 14,6 €/m² no primeiro trimestre de 2025, que compara com o valor mais alto de renda por m² registado no Porto de 15,2 €/m², no segundo trimestre de 2023. Segundo a mesma fonte, a variação terá sido de -0,9% em 2025 (dados mais atuais existentes à data deste relatório de atividade).

Em termos de renda média por fogo, valores que não substituem os dados por m², mas que ajudam a contextualizar a pressão do mercado, de acordo com dados do INE da Idealista/Data, relatório mensal de rendas (jan. 2026), esta ascendeu no período a 1.150 euros. Este valor compara com dados de Portugal, janeiro 2026, de 1.400 euros/mês e da Região Norte, com 800 euros/mês.

Deste modo, em termos conclusivos, o concelho do Porto registou uma redução real no preço dos novos contratos entre 2025 e o início de 2026, refletindo maior oferta e menor pressão da procura.

Quanto às principais tendências estimadas de evolução para 2026/2027, o mercado de arrendamento no Porto deverá continuar com preços estáveis ou com variações pequenas, refletindo uma fase de tendência para o equilíbrio entre oferta e procura, ao contrário de anos anteriores em que os preços subiam de forma mais acentuada:

- Mais opções disponíveis: a oferta maior que nos últimos anos tenderá a facilitar a procura;
- Menor pressão para subida de preços: estabilidade dos preços ao longo de 2026, com pequenas oscilações. A oferta continuará elevada, reduzindo a pressão inflacionista;
- Estabilização dos arrendamentos, com manutenção de valores parecidos aos de 2025 em 2026, com pequenas variações, em vez de grandes subidas;
- Mercado periurbano continuará a crescer, pela relação preço/qualidade. As alternativas periurbanas continuam fortes, dado que os concelhos ao redor do Porto podem ser ainda mais vantajosos em termos de preço/qualidade.

Apresenta-se seguidamente uma descrição da atividade realizada no primeiro trimestre de 2026 nos Eixos Estratégico definidos nos IGP – Indicadores de Gestão Previsional 2026/2030.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

A Porto Vivo, SRU, foi nomeada entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 8 de julho de 2019 e detém sob sua gestão três ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente: ORU 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; ORU 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 ORU 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, e, desde 2025, mais uma ORU, na Zona Ocidental do Porto, aprovada no dia 5 de maio de 2025 pela Assembleia Municipal, a Operação de Reabilitação Urbana da Lordelo do Ouro, regulamentada pelo Aviso n.º 12792/2025 do Diário da República n.º 95, Série II de 19 de maio de 2025.

De acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional 2026-2030 da Porto Vivo, SRU foram assumidos dois objetivos estratégicos.

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

Foi dada continuidade, neste período, aos trabalhos desenvolvidos anteriormente, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – “PERU”, instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que aponta 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

No decurso do primeiro trimestre de 2026, a Porto Vivo, SRU, procedeu à finalização da monitorização, referente ao ano de 2025, das 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 monitorização da ORU de Lordelo do Ouro será realizada diretamente no ano de 2026, devido ao cronograma previsto das ações no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A Figura 1 apresenta o levantamento do edificado iniciado em meados de novembro, e finalizado no primeiro trimestre de 2026, correspondendo a um total de 4.879 edifícios monitorizados pela Porto Vivo, SRU nas ORU da Zona Oriental do Porto.

A Figura 2, por sua vez, mostra a distribuição espacial do edificado, a contemplar seis categoriais principais 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 onde não é possível ter acesso, uma vez que o levantamento incide sobre as edificações dominantes das frentes urbanas que confluem com as vias e os acessos públicos. Por este motivo, estes não foram considerados nas análises a seguir.

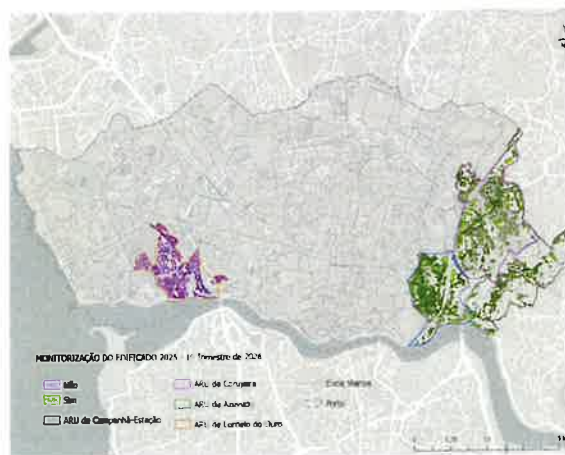


Figura 1: Edifícios levantados no 1.º Trimestre de 2026 nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro

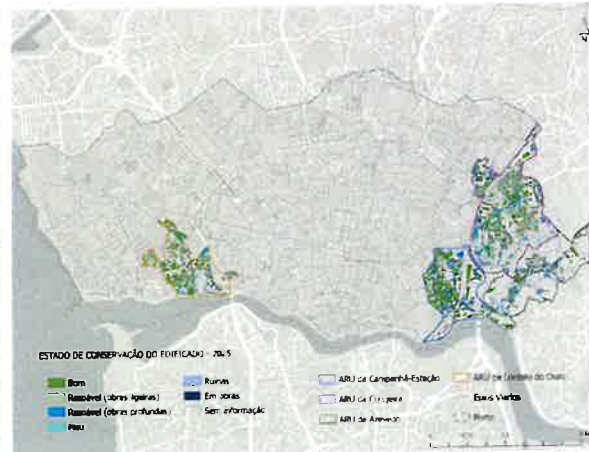


Figura 2: Estado de Conservação do edificado por ORU segundo levantamentos no 1º Trimestre de 2026

As ORU, no geral, concentram uma parte significativa de edificados considerados em bom estado e razoáveis a necessitar de obras ligeiras. A ORU da Corujeira destaca-se por haver um maior número de edificações em estado bom, seguido pela ORU de Lordelo do Ouro, 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 ORU seguintes.

Relativamente às edificações a necessitar de obras profundas e em mau estado, a ORU de Azevedo apresenta a maior concentração, representando um total de 25,3% do edificado na ARU. A concentração de edificações em ruínas é semelhante nas três ORU, porém Azevedo contém uma quantidade menor quando comparada às restantes no ano de 2025. As edificações em obras, no entanto, são mais expressivas em Campanhã-Estação com quase 5%, enquanto Azevedo tem 1,4% das edificações em obras.

O tipo de ocupação é bastante similar nas ARU, com a 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 85% das edificações presentes na ARU. Lordelo do Ouro, no entanto, é a ORU que mais contém edifícios desocupados e parcialmente ocupados, respetivamente 17,4% e 6,5% do edificado.

A partir dos dados analisados, percebe-se que o uso geral predominante do edificado corresponde à função habitacional, onde Azevedo concentra o maior índice habitacional com cerca de quase 86% das edificações

analisadas em sua ARU. O segundo maior tipo de uso também se relaciona ao uso habitacional, com edificações de uso misto com habitação, onde Campanhã-Estação tem a representação mais expressiva com 19,6% da totalidade de sua ARU. Corujeira e Campanhã-Estação, no entanto, concentram o maior número de equipamento, respetivamente 3,2% e 2,4%, enquanto Lordelo do Ouro e Azevedo compreendem cerca de 2,3% e 1,3%, respetivamente. O comércio é um pouco mais expressivo na Corujeira e em Lordelo do Ouro do que nas outras ORU, ao passo que edifícios classificados como serviço já se encontram mais predominante em Campanhã-Estação, assim como as indústrias e armazenagens. No entanto, alguns usos não estão presentes em algumas ORU segundo a classificação geral. Campanhã-Estação e Azevedo são as únicas ORU que contém empreendimento turístico, ao passo que Lordelo do Ouro é a única que não contém edificações do tipo Garagem.

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

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas. A Figura 3 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

Neste primeiro trimestre, foram realizadas um total de 51 operações nas quatro ARU, um aumento relativo ao trimestre anterior, dos quais se destacam, em especial, a Mera Comunicação de Utilização, com 21 pedidos e o Licenciamento, com 10 operações. Ainda foram realizados os pedidos de Legalização, Pedido de Informação Prévia, Comunicação Prévia de Utilização com Prazo e Parecer Não Vinculativo, como mostra a Figura 6, Corujeira obteve os maiores números de pedidos com 20 operações, seguido de Campanhã-Estação e Lordelo do Ouro, ambas com 13 operações. Em Azevedo, foram efetuadas apenas 5 operações, o que indica uma leve diminuição das operações face ao trimestre anterior (cf. Fig.4).

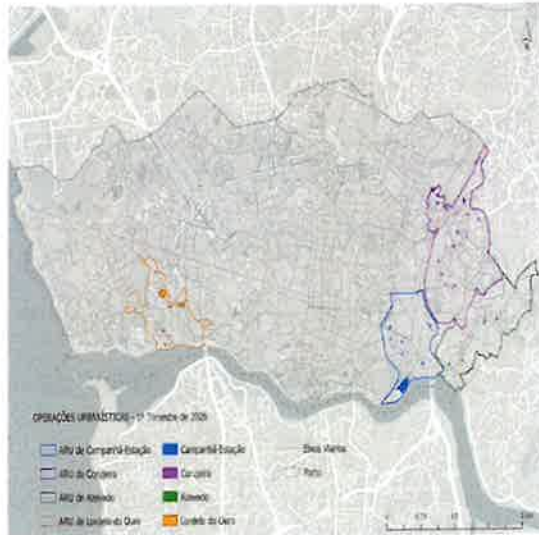


Figura 3: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2026

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

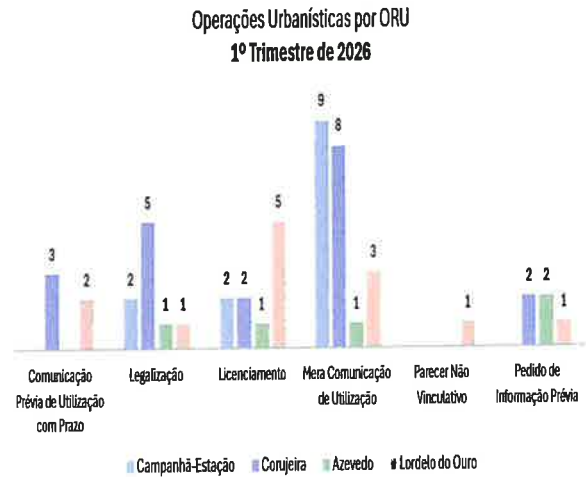


Figura 4: Número de operações urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2026

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 19 deferidas entre as ARU, uma diminuição significativa em comparação com o trimestre anterior, das quais 12 são Obras de Alteração/Construção, sendo a ARU de Corujeira a conter o maior número. Observa-se, também, que as obras em Corujeira e Lordelo do Ouro contabilizaram sete e seis operações, respetivamente, enquanto houve a incidência de quatro obras em Campanhã-Estação e apenas duas em Azevedo (Figura 5).

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 4,5 M€. Campanhã-Estação destaca-se por ser a ORU com maior investimento privado, com cerca de 1 M€, somente, no trimestre em questão.

Estima-se, na Corujeira, um investimento privado de 0,9 M€, enquanto Lordelo do Ouro compreende 0,9 M€ no mesmo período, seguido de 1,1 M€ de investimento público.

Para Azevedo, estima-se 0,7 M€ de apenas investimento privado. Nota-se, portanto, um investimento maior nesse primeiro trimestre em Lordelo do Ouro, com cerca de 43,2% (Figura 6).

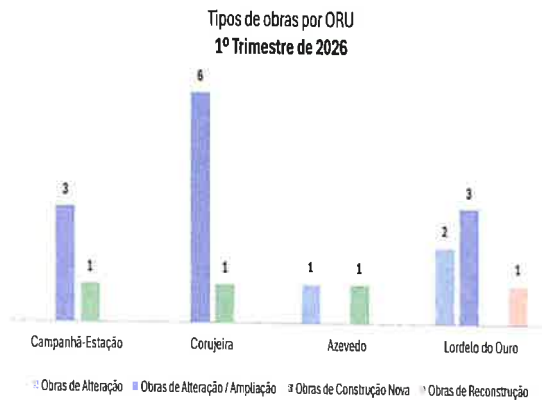


Figura 5: Tipos de obras por ORU.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.



Figura 6: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 1.º Trimestre de 2026.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Procedeu-se, no trimestre, à gestão das ORU, mediante a monitorização dos Projetos Estruturantes e o acompanhamento das suas ações no local. As ações previstas no âmbito dos programas estratégicos das ORU mantêm-se em curso, evidenciando um desenvolvimento contínuo. Contudo, no decurso do presente trimestre, não foram identificadas novas ações iniciadas nem intervenções concluídas nas ORU da Zona Oriental (Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo), verificando-se que o estado de execução permanece inalterado face ao trimestre anterior.

Na ORU de Lordelo do Ouro, por sua vez, foi identificada que uma ação foi iniciada, nomeadamente, 7.8 Renovação do Espaço Público do Parque de Habitação Pública Municipal. As obras iniciaram-se em março de 2026 na envolvente exterior dos blocos habitacionais do Bairro Dr. Nuno Pinheiro Torres, a cargo da Domus Social, apresentando um investimento municipal na ordem dos 7 milhões de euros.

A Figura 7 mostra o estado das ações por ORU, de modo a identificar em conjunto o andamento das ORU da Zona Oriental do Porto, bem como a ORU de Lordelo do Ouro. É possível observar que as ORU de Campanhã-Estação e Corujeira contêm o maior número de ações concluídas. Para ações em curso, a ORU de Campanhã-Estação contém o maior número, em virtude de ser a ORU mais antiga entre elas, seguida da ORU da Corujeira. No entanto, vale a pena ressaltar que o número de ações não iniciadas só é bastante elevado pela incidência das novas ORU, nomeadamente Azevedo e Lordelo do Ouro, de modo a serem muito recentes. Apesar de serem as ORU mais recentes, tiveram um rápido progresso relativamente ao número de ações em curso. No geral, a ORU de Campanhã-Estação e ORU da Corujeira mantêm-se equivalentes, mas observa-se que a ORU de Campanhã-Estação segue tendo o menor número de ações não iniciadas até o momento.

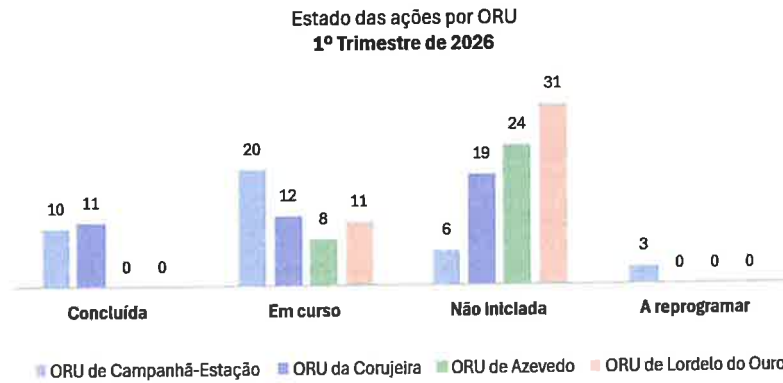


Figura 7: Estado das ações por ORU no primeiro trimestre de 2026

3. Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU
Neste 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 respetivos meses, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a Figura 8.

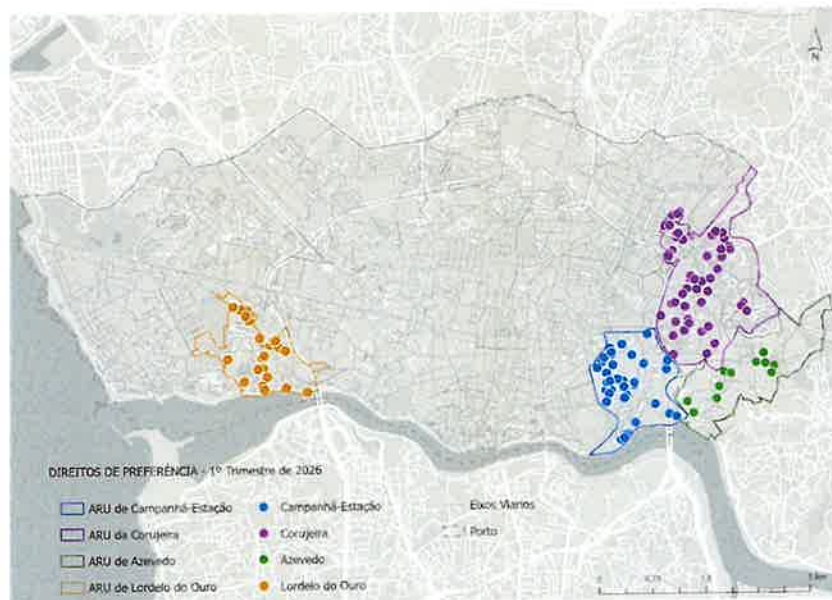


Figura 8: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU

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 de 2026, foram transacionados 90 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio por m² de 3.947,20 €, relativos a um volume de negócio de 55,2 M€. Relativamente à Corujeira, foram 58 imóveis com um valor médio por m² de 2.479,27 €,

relativos a um volume de negócio de 17 M€. Na ARU de Azevedo, foram transacionados 18 imóveis, com um valor médio por m² de 1.784,44 €, relativos a um volume de negócio de 2.156.500,72 €. Em Lordelo do Ouro, por sua vez, foram transacionados 41 imóveis, com um valor médio por m² de 4 071,32 € e um volume de negócio de 13,1 M€ neste primeiro trimestre.

A Tabela 1 sumariza as informações por ORU, permitindo analisar em conjunto o volume de pedidos. Observa-se que em Campanhã-Estação foi efetuado o maior número de transações, e o maior valor total de transações, enquanto Lordelo do Ouro obteve o maior valor médio por m².

Tabela 1: Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU no 1.º Trimestre de 2026

ORU	Valor total de transações (€)	Valor médio de transações (€)	Valor médio por m ² (€)
Campanhã-Estação	55 237 430,00 €	613 749,22 €	3 947,20 €
Corujeira	16 951 512,80 €	292 267,46 €	2 479,27 €
Azevedo	2 156 500,72 €	119 805,60 €	1 784,44 €
Lordelo do Ouro	13 104 500,00 €	319 621,95 €	4 071,32 €
Total	87 449 943,52 €	336 361,06 €	2 414,64 €

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

Nesse primeiro trimestre de 2026 foi dado seguimento à parceria com o BUILT CoLAB, que promove a dupla transição – ecológica e digital – do sector da construção e ambiente contruído, visando a realização as tarefas abaixo descritas:

- Construção e avaliação de arquétipos;
- Modelos para avaliação do cenário base;
- Avaliação de alternativas;
- Construção do modelo matemático.

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 Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto contempla, para além da caracterização do território — ao nível do edificado, espaço público, população residente, atividade económica e equipamentos —, um programa estratégico que define princípios de atuação, objetivos estratégicos, prioridades de intervenção, mecanismos de apoio e incentivo, bem como uma estimativa orçamental com programação temporal de 15 anos, com termo previsto em 2027.

A atualização continuada da informação territorial constitui, assim, uma condição fundamental para a gestão sustentada do bem classificado, permitindo assegurar o cumprimento dos compromissos internacionais assumidos pelo Município em matéria de proteção, conservação e valorização do património cultural.

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 mês de fevereiro de 2026 concluíram-se os levantamentos necessários à monitorização da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHP, área que coincide com a delimitação do Centro Histórico do Porto, classificado como Património Mundial.



Figura 9: Estado de Ocupação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização de 2026

Fonte: Porto Vivo SRU

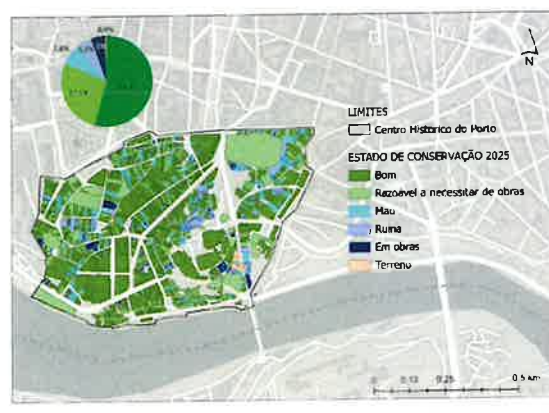


Figura 10: Estado de Conservação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização de 2025

Fonte: Porto Vivo SRU

Nos levantamentos realizados no 1º trimestre de 2026, pode verificar-se que a maioria dos edifícios (54,3%) se encontra em bom estado de conservação, 27% em razoável estado de conservação, 7% em mau estado, 5% em ruína e 5% em obras, numa descida percentual de 5% face ao ano anterior.

Esta descida percentual de edifícios em obras parece estar diretamente relacionada com o aumento percentual de edificado em bom estado de conservação, que subiu de 50% para 54%. Paralelamente a este crescimento, a percentagem de edifícios ocupados subiu de 55% para 60% desde a monitorização de 2024.

Relativamente ao uso do edificado, percebe-se que a maioria continua a ser habitação, havendo ainda vários espaços devolutos. Verifica-se também, ao longo dos últimos anos, um crescimento constante no que diz respeito à quantidade de edifícios utilizados para alojamento local.

Gestão de Operações Urbanísticas

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas. A Figura 11 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

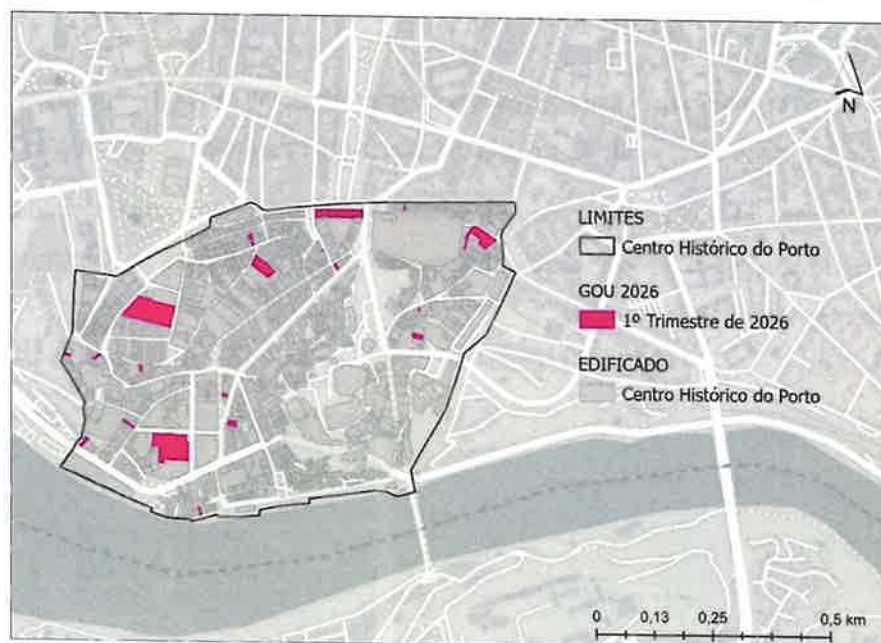


Figura 11: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no primeiro trimestre de 2026

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

No primeiro trimestre de 2026, 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.

Registaram-se um total de 20 operações, das quais se destacam 10 pedidos de Licenciamento, seguido da Mera Comunicação de Utilização, com 5 pedidos realizados. Foram realizados 2 Pareceres não vinculativos, 3 pedidos de Legalização e o mesmo número de Pedidos de Informação Prévia. Durante este primeiro trimestre, não houve Comunicação Prévia de Utilização com Prazo. Estes dados podem ser consultados no seguinte gráfico:

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 13 obras, das quais 9 são Obras de Alteração, 1 equivale a Obras de Alteração / Ampliação e 2 representam obras de alteração.

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado à operação urbanística analisada, compreende um total de 4,1 M€ neste primeiro trimestre.

Da totalidade, estima-se que 3,3 M€ seja investimento público, enquanto 0,8 M€ advém de investimento privado. Do trimestre anterior para este trimestre verifica-se uma inversão da natureza de investimentos, passando o investimento público a ser maioritário. Esta alteração deve-se em grande parte às obras do Teatro de S. João.

Tipos de Obras no CHP
1º trimestre de 2026



Gráfico 1: Tipos de obras no Centro Histórico do Porto

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Investimento estimado no CHP referente às operações urbanísticas - 1º Trimestre 2026



Gráfico 2: Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

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

Procedeu à georreferenciação da informação recolhida, permitindo a sua representação espacial, conforme ilustrado na Figura 12. Observa-se que, durante esse período, a distribuição das comunicações se apresenta de forma relativamente homogénea tanto na ARU do CHP como na respetiva Buffer Zone (Zona Tampão).

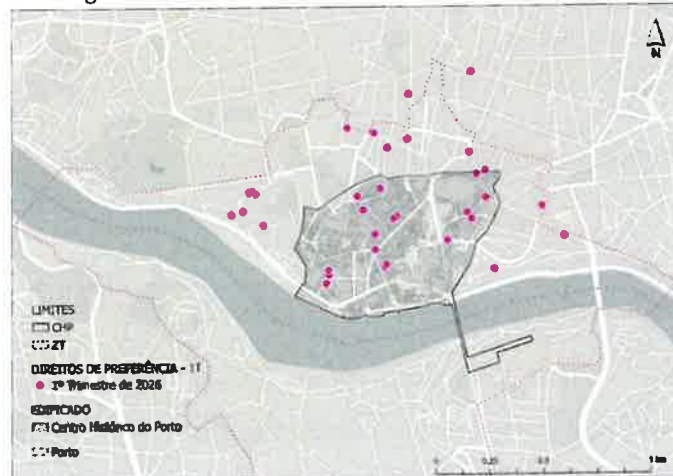


Figura 12: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1.º Trimestre de 2026
Fonte: casa pronta

No que diz respeito às transações imobiliárias e à análise das dinâmicas de mercado, em termos de número e valor, verificou-se, no primeiro trimestre de 2026, a existência de 19 comunicações no CHP e 24 comunicações na Buffer Zone (Zona Tampão). Estes valores correspondem a um valor total de vendas de 7,2 M€ no CHP e de 18,9 M€ na Buffer Zone, bem como a um investimento médio por metro quadrado de

4 127,10€ e 5 817,50€, respetivamente. A tabela seguinte sintetiza os dados apurados, permitindo uma análise estruturada do volume de pedidos registados.

Tabela 2: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1.º Trimestre de 2026

ARU	Valor total de venda (€)	Valor médio de venda (€)	Valor médio por m ² (€)
Centro Histórico do Porto	7 020 000€	369 473,70 €	4 127,10 €
Zona Tampão	19 038 000€	761 520 €	5 756,40 €

O número de transações por tipo de operação no Centro Histórico do Porto está refletido no gráfico seguinte:

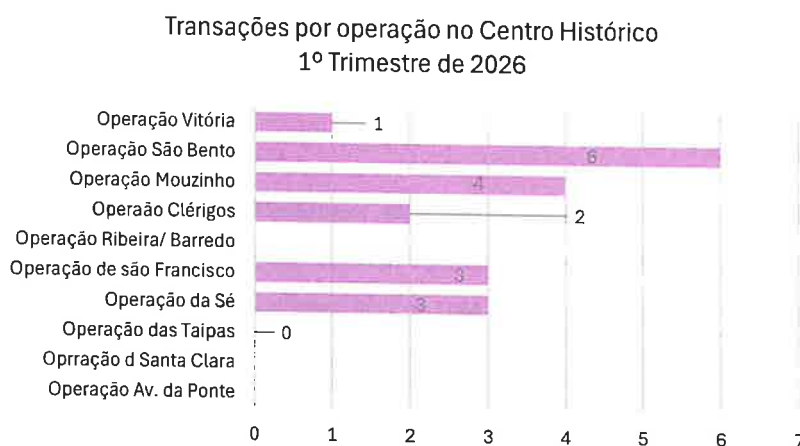


Gráfico 3: Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto

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.

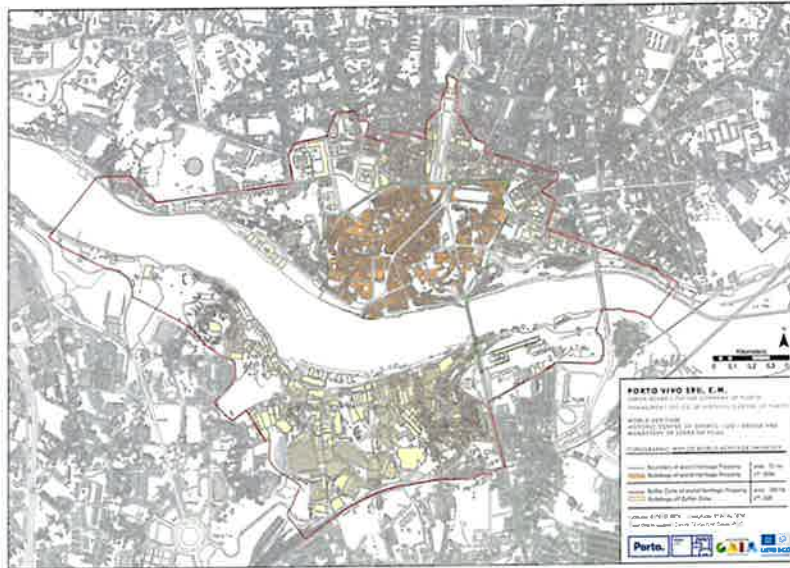


Figura 13: Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo "Buffer Zone"

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

(i) Em termos de projetos estruturantes nesta zona, relativamente ao processo de implantação do loteamento da Avenida da Ponte, durante o primeiro trimestre de 2026 e após a entrega do processo de licenciamento, que continua suspenso para discussão pública.



Figura 14: Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte

(ii) No domínio da celebração do contrato de reabilitação urbana para uma residência de estudantes deu-se, neste trimestre, continuidade aos trabalhos arqueológicos preliminares, com vista à elaboração do relatório arqueológico exigido no âmbito do processo. Os resultados obtidos até ao momento indicam a existência de vestígios com relevância patrimonial, não tendo sido aprovada a prorrogação do prazo de submissão dos projetos.

(iii) Relativamente à Unidade de Alojamento Turístico, iniciou-se, neste trimestre, a execução da obra de reabilitação e construção.

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

Processo ainda não iniciado e dependente do referido em ponto 7. seguinte sobre o modelo do Plano de Gestão e de Sustentabilidade (PGS) do Centro Histórico do Porto.

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

No primeiro trimestre de 2026, e com o intuito de continuar a colaborar com a Direção Municipal da Cultura na implementação do Plano de Ação do Plano de Gestão e sustentabilidade, foram realizadas diversas ações referentes à salvaguarda e valorização do Património imaterial, apresentadas de seguida:

(i) 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 sentido, realizou-se no dia 18 de março, que teve a participação da Divisão Municipal do Arquivo Histórico e contou com cerca de 40 alunos, da Escola Secundário D. Maria II, de Braga;

(ii) Visita à Viela de São Lourenço, no dia 6 de fevereiro, a propósito do Património Arqueológico presente na zona e de modo a auxiliar o estudo de vestígios da muralha românica;

(iii) Reunião com a empresa B-Thermic, no dia 20 de fevereiro, na qual foi apresentada uma solução de isolamento térmico em membrana, potencialmente relevante para o CHP ao representar uma alternativa ao capoto, permitindo isolar os edifícios com uma camada de produto muito mais fina e que permite aos edifícios “respirar”, reduzindo assim problemas relativos à condensação dos edifícios e mitigando problemas de humidade futuros. Após esta reunião, foi inclusivamente aplicado um dos produtos na gama na obra de Francisco Rocha Soares;

(iv) Reuniões para a organização do programa comemorativo do Dia Nacional dos Centros Históricos de 2026, nos dias 6, 20 de janeiro e 25 de março, que contou com a participação de outros órgãos municipais;

(v) Em 26 de fevereiro realizou-se uma reunião com a faculdade de arquitetura FAUP e de engenharia FEUP para formalizarmos uma parceria no desenvolvimento de um projeto relacionado com a Casa Burguesa do Porto;

(vi) Dinamização do Pedipaper “Memórias e Vivências do Bairro da Sé”, no dia 28 de março, inserido no programa de celebrações do Dia Nacional dos Centros Históricos 2026. Da parte da Porto Vivo, o evento passou pela abertura da Viela de São Lourenço e pela exposição de painéis lúdicos e informativos sobre a empresa e as suas ações, contando com a participação de 589 pessoas.

(vii) Atualização do site da Operação da Reabilitação Urbana, no que diz respeito à caracterização e diagnóstico da ORU do CH, aos dados indicadores relativos à monotorização de 2025 e aos mapas interativos das diferentes Unidades de Intervenção.



Figura 15: Website Operação Reabilitação Urbana, Mapa Interativo do CHP

6. Processo de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Avenida Vímara Peres

No âmbito das obras de reabilitação do parque de habitação municipal para o aumento da oferta de fogos com arrendamento acessível, destaca-se o papel âncora do projeto de reabilitação na Av. Vímara Peres n.º 21 a 23, 25 a 27, com a conclusão da elaboração do projeto Especialidades e de execução.

Este projeto resultará num edifício com a três frações habitacionais e uma para serviços.

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

Em reunião do Executivo Municipal de 21 de julho de 2024 tinha sido aprovada a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara.

Durante o primeiro trimestre de 2026, procedeu-se a uma reorganização da tabela de ações da Unidade de Intervenção de Santa Clara, que resultou numa atualização do cronograma, fontes e ações para a Unidade de Intervenção.

Neste âmbito, após contacto com o representante do projeto do Recolhimento do Ferro, foi recebida a informação de que este já entregou alterações ao projeto e que está a aguardar o parecer da DGPC.

Relativamente às parcelas sitas nas escadas do Codeçal e Av. Vimara Peres 41a 45, deu entrada na CMP um PIP com o requerente Luiz I Terraces, LDA.

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

A adaptação do modelo do Plano de Gestão e de Sustentabilidade (PGS) do Centro Histórico do Porto ao sistema de monitorização constitui um passo essencial para garantir que os objetivos definidos no plano são acompanhados de forma contínua, mensurável e alinhada com as exigências contemporâneas de gestão patrimonial. Esta integração permite transformar o PGS de um documento estratégico estático num instrumento dinâmico, capaz de orientar decisões com base em evidência.

O objetivo é garantir que cada objetivo e ação do PGS tem um indicador mensurável, com dados disponíveis e mecanismos de recolha fiáveis.

A integração do PGS com o sistema de monitorização traz vantagens claras:

- Melhor capacidade de antecipação de riscos e tendências.
- Apoio à decisão baseado em dados, reduzindo subjetividade.
- Maior transparência perante entidades nacionais e internacionais.
- Melhor comunicação com a comunidade local, através de relatórios acessíveis.
- Cumprimento das exigências da UNESCO para sítios classificados.

Este processo tem encontrado alguns desafios, como a falta de dados históricos para alguns indicadores; a necessidade de harmonizar metodologias entre diferentes entidades; limitações tecnológicas ou de recursos humanos e a resistência institucional à mudança de processos, pelo que o processo e adaptação deve, por isso, ser encarado como um processo gradual e colaborativo.

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

A atividade da Porto Vivo, SRU tem um especial foco na reabilitação e manutenção, quer do seu próprio património edificado e dos imóveis que mais recentemente passaram a integrar o seu património, bem como do conjunto de imóveis cuja gestão o Município do Porto tem vindo a transferir para a Sociedade, com o propósito desta empresa municipal cumprir um dos desígnios que lhe foram atribuídos, o de aumentar o número de habitações no mercado de arrendamento acessível.

No desenvolvimento dos processos de reabilitação deste edificado realizam-se uma série de procedimentos que não são 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 2026. Neste domínio, destacam-se os procedimentos de concursos para a 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 2026-2030 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 de reabilitação são cobertas financeiramente pelo recurso a (i) financiamento do 1.º Direito – PRR, por (ii) um misto de verbas do 1º Direito e do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, no caso dos imóveis do património apenas sob gestão da Sociedade e através do (iii) recurso, em termos do remanescente, a capitais próprios da Porto Vivo, SRU.

Acresce a estas vias, um pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, 32 a 60, que será efetuado pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sitos na Rua da Maternidade, 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, 19 a 21.

Ações associadas a OE2.1

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

O valor previsto do investimento nestes projetos é de 53,1 M€, tendo sido aprovados apoios do 1.º Direito/PRR de 39,545M€, dos quais 28,485M€ correspondem a prédios da Porto Vivo, SRU e 11,059M€ a prédios municipais. Conforme já referido, 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, 32 a 60, que será efetuado pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sitos na Rua da Maternidade, 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, 19 a 21.

A situação quanto ao investimento e pedidos de desembolso, colocados na plataforma do IHRU e já recebidos, era a seguinte no final do primeiro trimestre de 2026:

Tabela 3: Execução dos contratos de incentivos assinados pela Porto Vivo, SRU
(Valores em '000 €)

Designação	Porto Vivo, SRU	Gestão da Porto Vivo, SRU
Contratos de participação	28.298,3	11.0577,7
Investimento executado	22.618,5 (80%)	7.743,4 (70%)
Pedidos de desembolso	19.963,4 (71%)	6.013,7 (54%)
Recebido PRR + Adiantamentos	20.391,2 (72%)	6.248,9 (57%)

2. Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria público-privada

Neste domínio, não houve qualquer alteração no trimestre face ao verificado já no decurso de 2025, em que foi obtida aprovação de financiamento bancário para dois projetos de aquisição e reabilitação que já não serão comparticipados a 100% por fundos do 1º direito / PRR (Rua de Antero Quental, 225 e Ilha de Souto Contumil), bem como celebrado o contrato de reabilitação com um particular para a construção de uma residência de Estudantes no quarteirão da Bainharia, conforme apresentado no Eixo anterior.

Também constitui fonte alternativa, o modelo de pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/ construção de alojamentos, que já se realizou no final de 2023 e terá efetividade em 2026.

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

Os Projetos ainda em fase de ideia e conceção, nomeadamente no domínio dos financiamentos verdes e sustentáveis.

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

Neste sentido continuaram a ser desenvolvidos e foram iniciados vários projetos, visando criar condições para aumentar o número de habitações disponíveis para arrendamento, em que estão patentes os objetivos de sustentabilidade energética e ambiental.

Ações associadas a OE2.2

1. Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo, SRU e do Município do Porto sob gestão da Sociedade

No final do 1º trimestre de 2026 estavam concluídos 19 projetos (13 no final de 2025), envolvendo 92 novos fogos (59 em 2025) e 11,11 M€ de investimento (7,205M€ em 2025).

Tabela 4: Projetos reabilitação concluídos

Tipo	Ano	Local	Zona	PRR	N.º Fogos	Conclusão
SRU	2020	Rua da Bainharia - Operação D	Centro Histórico	Não	14	2022
SRU	2023	Rua de Sá de Noronha, parcela 14	Carlos Alberto	Não	3	2023
GPV	2023	Rua da Bainharia Entrada 27	Centro Histórico	PRR	4	2023
GPV	2023	Rua de Pena Venhosa Entrada 40	Centro Histórico	PRR	3	2023
GPV	2023	Rua Fonte Taurina, 48 - 4º	Centro Histórico	PRR	1	2023
GPV	2023	Rua de Costa Cabral n.º 703/717 (andares)	Paranhos	Não	6	2024
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 84	Lapa	PRR	1	2024
SRU	2023	Rua Central de Francos, 765	Ramalde	PRR	6	2024
GPV	2023	Escadas do Barredo - Casa 14	Centro Histórico	PRR	1	2024
GPV	2023	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Centro Histórico	PRR	16	2024
GPV	2023	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Bonfim	PRR	2	2025
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 96	Lapa	PRR	1	2025
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 100	Lapa	PRR	1	2025
SRU	2023	Rua Matias de Albuquerque, 263	Campanhã	PRR	8	2026
SRU	2023	Rua Nove de Abril, n.º 628 a 632	Cedofeita	PRR	12	2026
SRU	2023	Rua da Glória 71/77	Lapa	PRR	2	2026
GPV	2023	Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Bonfim	PRR	3	2026
SRU	2023	Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Lapa	PRR	3	2025
GPV	2023	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Centro Histórico	PRR	5	2026

Nesta data, a atividade de obras de reabilitação de imóveis abrangia 11 projetos (18 em 2025), com um total de 21,292M€ de investimento em obras de empreitada (25,185M€) em 2025, conforme quadro seguinte:

Tabela 5: Projetos de reabilitação em fase de obra

Tipo	Ano	Local	Zona	PRR	N.º Fogos	Conclusão
SRU	2023	Ilhas da Lomba	Bonfim	PRR	47	2026
SRU	2023	Rua do Heroísmo, 70-72	Bonfim	PRR	3	2026
GPV	2023	Rua de Cedofeita, 475 e 477	Cedofeita	PRR	4	2026
GPV	2023	Rua Francisco Rocha Soares, 36 a 48	Centro Histórico	PRR	7	2026
GPV	2023	Travessa das Eirinhas	Bonfim	PRR	32	2026
GPV	2023	Rua dos Mercadores 168 - 170	Centro Histórico	PRR	3	2026
SRU	2024	Rua do Heroísmo, 185-193	Bonfim	PRR	4	2026
GPV	2024	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Ramalde	PRR	6	2026
GPV	2024	Rua da Pena, 63/75	Massarelos	Não	12	2027
SRU	2024	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Lapa	Não	14	2026
GPV	2023	Rua de Cedofeita, 442 a 460	Cedofeita	Não	15	2027

Noutras fases, encontravam-se 10 projetos, envolvendo a construção de mais 50 fogos.

Tabela 6: Projetos em análise

Tipo	Ano	Local	Zona	N.º Fogos	Conclusão	Estado
SRU	2024	Rua Antero Quental, 225	Cedofeita	7	2027	Procedimento empreitada
GPV	2023	Rua de D. Hugo, 14	Centro Histórico	1	2027	Em análise empreitada
GPV	2024	Travessa da Senhora da Lapa nº 37/39	Lapa	2	2027	Procedimento empreitada
SRU	2024	Ilha das Antas	Bonfim	4	2027	Procedimento empreitada
GPV	2025	Rua de Costa Cabral nº 703/717 r/chão	Paranhos	0	2026	Contrato
GPV	2024	Rua de S. João Entrada 24 - 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 5.º AF		5	2027	Realojamento em análise
SRU	2024	Rua dos Pelames, 3 a 7 e Rua do Souto, 2 a 10	Centro Histórico	5	2027	Projeto concluído
SRU	2023	Av. Vimara Peres, 21-23 e 25-27	Centro Histórico	3	2027	Posse e conclusão projeto
SRU	2023	Rua de Mouzinho da Silveira, 208-214	Centro Histórico	6	2027	Aguarda libertação espaço
CMP	2024	Souto de Contumil	Campanhã	17	2028	Para aquisição pela CMP

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

Nas obras de reabilitação têm sido adotadas as seguintes medidas com objetivos de desenvolvimento sustentável:

- 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. Está a ser seguido em todas as obras em reabilitação;

- Reunião com a empresa B-Thermic, no dia 20 de fevereiro de 2026, na qual foi apresentada uma solução de isolamento térmico em membrana, potencialmente relevante para o CHP ao representar uma alternativa ao capoto, permitindo isolar os edifícios com uma camada de produto muito mais fina e que permite aos edifícios “respirar”, reduzindo assim problemas relativos à condensação dos edifícios e mitigando problemas de humidade futuros. Após esta reunião, foi inclusivamente aplicado um dos produtos na gama na obra de Francisco Rocha Soares.

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

O PERU que enquadra a ORU de Campanhã – Estação, aprovado pela Assembleia Municipal do Porto em 6 de setembro de 2017, prevê, no eixo estratégico de intervenção (“EE”) n.º 3, o objetivo de “qualificar o ambiente urbano e promover vivências urbanas diferenciadas”, identificando, depois, como projeto estruturante (“PE”) a “resolução dos graves problemas habitacionais e de salubridade pública, de degradação e abandono do edificado, e recomposição dos tecidos urbanos” (cf. PE n.º 3).

Constitui objetivo primordial da Unidade de Intervenção 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 oito ilhas que, pelas suas características físicas, morfológicas e socioeconómicas, justificam a prioridade da sua reabilitação que deve, em face da necessidade de conciliar Porto Vivo, SRU, 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.

UI Lomba

Neste sentido, constitui objetivo primordial da UI da Lomba, que integra seis desses núcleos habitacionais, 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.

No final do primeiro trimestre, tendo em vista a reabilitação de 44 fogos, o valor do investimento ascendia a 6,5M€, dos 8 milhões previstos.

Ilha das Antas

O projeto de Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - 4 fogos - Rua das Antas, 224 que teve no terceiro trimestre de 2025 o lançamento de um novo concurso para a realização das obras da empreitada, procurando adequação ao preço que poderá ser aceite por parte de empreiteiros, mas que voltou a não ter interessados. Encontra-se em ponderação a definição de condições para o lançamento de novo concurso de empreitada, com nova revisão e preços.

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

Esta ação abrange diversas etapas essenciais, nomeadamente: a caracterização social dos agregados a alugar, a identificação de habitações adequadas, a realização de visitas e a aceitação da habitação por parte do arrendatário. Além disso, assegura 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.

Para viabilizar o alojamento temporário dos inquilinos residentes nas seis ilhas da Lomba, tinha já sido celebrado um protocolo de colaboração com a Domus Social, EM, em 2024, que permitiu dar resposta ao realojamento de 29 agregados habitacionais.

Adicionalmente, para os restantes agregados das seis ilhas da Lomba, bem como para agregados de habitações a reabilitar ao abrigo do Programa 1.º Direito/PRR, tinham sido identificadas soluções habitacionais alternativas, incluindo arrendamento no mercado privado (4 habitações), alojamento no âmbito do Programa Porto com Sentido (4 habitações) e habitações propriedade da Porto Vivo, SRU (4 habitações).

No decurso do ano de 2024, tinham também sido realizadas 100 atualizações de levantamentos sociais de inquilinos da Porto Vivo, SRU, com o objetivo de avaliar as suas condições de habitabilidade.

Neste primeiro trimestre de 2026, foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento em curso e analisados pedidos de realojamento fora deste contexto, que tiveram já resposta e resolução possíveis.

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

Apresentado com mais detalhe no eixo 3.

OE.2.4 – Planear e assegurar a manutenção dos imóveis e sob a sua gestão

Pela crescente dimensão desta atividade, foi considerado num novo objetivo estratégico após a próxima reformulação dos IGP – Indicadores de Gestão Previsional, 2026/2030.

Em termos de Cadastro de imóveis, para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha no início de 2026, um parque habitacional de 818 imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes proveniências.

Tabela 7: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências

Estado / Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/ Ocupadas	182	261	209	652
Devolutas	71	15	80	166
Total	253	276	289	818

Ações associadas a OE2.4

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

O Gabinete Técnico de Manutenção (GTM) assegura a gestão integral das necessidades quotidianas do parque habitacional e do respetivo parque de arrendamento. Esta competência implica a análise criteriosa de todos os pedidos de intervenção, garantindo que as respostas articulam a legislação em vigor com o interesse público, visando a conservação rigorosa do património.

Sumariamente, a atividade do Gabinete Técnico de Manutenção assenta a sua atividade em 7 pilares de atuação:

1. Gestão de Pedidos de Intervenção

A atividade do GTM reflete a diversidade de patologias e tipologias de imóveis sob gestão da Porto Vivo SRU, de acordo com os dados do gráfico seguinte:

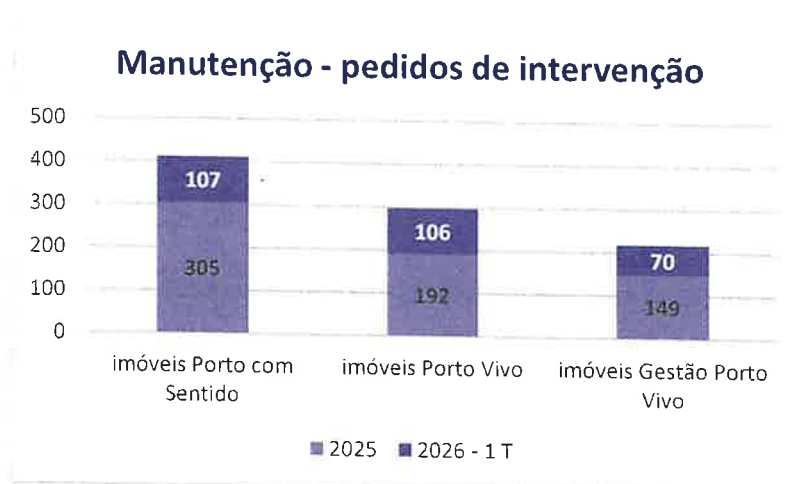


Gráfico 4: Gabinete de Manutenção – pedidos de intervenção

2. Vistorias e Angariação de Imóveis

O GTM desempenha um papel fundamental na avaliação técnica para a expansão do programa "Porto Com Sentido", na medida em que o parecer técnico e respetivo relatório relativo de cada imóvel disponibilizado para o portefólio do Programa, suportará a decisão de aceitação ou recusa do respetivo imóvel, para celebração de contrato e posterior subarrendamento.

Em 2025, tinham-se realizado 47 vistorias de angariação, resultando em 47 relatórios técnicos submetidos a júri para validação de aceitação.

Em 2026, a atividade de vistoria para novas angariações encontrou-se suspensa no 1º trimestre de 2026, aguardando a aprovação das novas condições gerais pelo Município para posterior consulta pública.

3. Gestão de Rotatividade e Cessação Contratual

A dinâmica do parque habitacional exige uma gestão célere das entregas de chaves, seja por denúncia, término ou não renovação de contratos.

Em cada entrega, é elaborado um relatório de avaliação para aferir o estado de conservação do imóvel, fundamentando a decisão de retenção ou devolução da caução.

Tabela 8: Gabinete de Manutenção – vistorias e entrega de chaves

2025	1º T – 2026
42	18

4. Renovação de Contratos e Manutenção Preventiva

Com o término do primeiro ciclo de contratos iniciados em 2020 (ao abrigo do Programa Porto com Sentido), o GTM intensificou as vistorias de renovação e consequente elaboração de relatórios técnicos, posteriormente sujeitos a análise de júri para determinar a viabilidade estratégica da sua continuidade, com a seguinte evolução:

Tabela 9: Gabinete de Manutenção – vistorias para renovação

2025	1º T - 2026
52	24

Implementou-se, ainda, um Plano de Inspeções Periódicas Bienais de cariz Preventivo nos imóveis Porto com Sentido. Esta medida visa detetar patologias não comunicadas pelos inquilinos, prevenindo a degradação grave dos imóveis e permitindo a articulação atempada de soluções com os proprietários.

No decurso do primeiro trimestre de 2026, foram asseguradas 19 Inspeções Periódicas.

5. Reabilitação, Investimento e Acordos de Manutenção

O valor inscrito em orçamento para Obras de Reabilitação; Acordos-Quadro; Ações de Despejo e Contratos de manutenção para os elevadores existentes em prédios da Porto Vivo e renovações atinge o valor de 201.790,00€.

No decurso do primeiro trimestre de 2026, deu-se início aos respetivos procedimentos de contratação encontrando-se, no final do mês de março, em fase de adjudicação e com execução prevista para o segundo trimestre.

6. Gestão de Incumprimento

No âmbito das competências atribuídas ao GTM a monitorização do pagamento de rendas à Porto Vivo, SRU assume particular relevância.

No primeiro trimestre de 2026:

- a) foram recuperados 17.053,80€ de dívida (rendas em atraso);
- b) Realizaram-se 03 acordos de regularização de rendas em dívida;
- c) Efetivaram-se 05 resoluções de contrato de arrendamento, fruto de incumprimentos reiterados.

Já no que diz respeito aos 02 Realojamentos verificados em 2026, o GTM assegura todo o processo de realojamento, desde a identificação da necessidade até à sua concretização, bem como a sua monitorização nos casos de alojamento temporário.

7. Manutenção de Infraestruturas Internas

A nível interno, o GTM assegura a operacionalidade da sede da Porto Vivo SRU, assegurando a gestão e manutenção (preventiva e corretiva), bem como obras de adaptação funcional dos espaços de trabalho.

[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS

Com o objetivo de mitigar as dificuldades no acesso à habitação, o Município do Porto aprovou, no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação (ELH), um instrumento de política direcionado sobretudo à classe média: o Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa visa ampliar a oferta de habitação para arrendamento a preços mais baixos e ajustados aos rendimentos dos agregados familiares, tendo em conta as respetivas taxas de esforço.

De acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional 2026-2030 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 intervenção assume várias formas e concretiza-se através de diferentes estratégias: por um lado, a promoção direta da reabilitação de edifícios, sejam de propriedade municipal ou de outras entidades; por outro, a aquisição de habitações já prontas a habitar. Paralelamente, inclui também projetos de investimento desenvolvidos em parceria com o setor privado, com vista à reabilitação do edificado. Destaca-se ainda o Programa Municipal “Porto com Sentido”, que incentiva a disponibilização de imóveis por parte de privados, quer já concluídos, quer ainda em fase de construção, no âmbito da modalidade *Build to Rent* (BtR).

No âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido” são celebrados contratos de arrendamento, com proprietários, ou contratos-promessa de arrendamento, no caso da modalidade *Build to Rent* (BtR), com promotores imobiliários, sempre no regime de rendas acessíveis. O objetivo é, posteriormente, disponibilizar essas habitações, através de concurso, a pessoas ou famílias da classe média, mantendo valores de renda compatíveis com os seus rendimentos.

Deste modo, através da reabilitação e gestão do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento acessível, bem como da angariação de imóveis junto de privados, a Porto Vivo, SRU tem vindo a aumentar a oferta de habitações com rendas inferiores às praticadas no mercado. Estas rendas são ajustadas aos rendimentos dos agregados familiares, garantindo que a taxa de esforço não ultrapassa os 35% do rendimento.

O Município do Porto pode, adicionalmente, atribuir um subsídio à renda, tendo em conta a composição do agregado familiar, de forma a permitir que famílias mais numerosas também tenham acesso ao programa e a habitações adequadas, assegurando o cumprimento do limite máximo de 35% de taxa de esforço.

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 2026, a Porto Vivo, SRU dispunha de um parque habitacional destinado ao arrendamento acessível, composto por 280 habitações de diversas proveniências com particular ênfase nos imóveis angariados junto de entidades privadas.

Estratégia de Captação e Confiança do Mercado

A captação de imóveis através do programa municipal "Porto com Sentido" (PcS) continua a suscitar o interesse por parte de proprietários e investidores privados, consolidando a confiança na gestão dos seus ativos assegurada pela Porto Vivo, SRU.

No 1.º trimestre de 2026, apesar de se encontrarem suspensas novas candidaturas, fruto da alteração às condições gerais (na altura ainda a aprovar pela Assembleia Municipal do Porto) foram recebidos, já, 12 contactos de interessados em estabelecer parceria com a Porto Vivo, SRU.

Assim que seja exequível a submissão das respetivas candidaturas na plataforma dedicada, irá proceder-se à respetiva avaliação das condições dos imóveis (vistorias) que podem conduzir à celebração de novos contratos de arrendamento.

Ciclo de Renovação de Contratos (2021-2026)

Dando sequência ao processo de renovação de contratos iniciado no final de 2025 (5 anos após o início do Programa Porto com Sentido), no decurso do 1º trimestre de 2026 a Porto Vivo, SRU deu-se continuidade ao processo de aferição do interesse mútuo da Porto Vivo, SRU e dos proprietários na continuidade da parceria.

Atendendo a que o término dos contratos em causa terá início apenas em maio, o trabalho em curso reflete-se nas seguintes dimensões:

- a) Auscultação dos proprietários, no sentido de aferir do interesse na continuidade da parceria – com um balanço positivo de 05 renovações efetivadas;

- b) Aferição interna, tendo por base critérios de gestão de portefólio suportados nos relatórios de vistoria, do interesse da Porto Vivo, SRU em manter os imóveis cujo contrato terminará no decurso do corrente ano civil. No 1º trimestre foi formalizada a decisão de não renovação de contratos relativos a 8 imóveis;
- c) Novas renovações ou denúncias de contratos terão continuidade a partir do 2º trimestre de 2026.

Planeamento e Continuidade

De acordo com o planeamento de atividades, e atendendo a que o processo de renovação de contratos com proprietários pode implicar necessidade de realocar imóveis para os subarrendatários, em caso de eventual não renovação de contrato de arrendamento, seja por iniciativa do proprietário ou por iniciativa da Porto Vivo, SRU importa assegurar-se, com pelo menos 6 meses de antecipação, não só as vistorias técnicas aos imóveis para validação de condições de habitabilidade e manutenção, bem como a auscultação, junto dos proprietários acerca da sua intenção em renovar contrato. Trata-se de um trabalho em contínuo e que terá desenvolvimento ao longo do ano civil em 44 imóveis cujo término de contrato ocorrerá até dezembro de 2026.

Atividade Concursal e Atribuição de Habitações

No 1º trimestre de 2026, o Programa de Arrendamento Acessível foi reforçado com a realização de dois novos sorteios, na sequência da abertura dos respetivos concursos. A esta atividade acresceu a realização de um sorteio no âmbito do Programa 1.º Direito, perfazendo assim um total de três.

Estes sorteios integraram tanto fogos de proprietários privados, captados através do Programa municipal "Porto com Sentido", bem como habitações de propriedade ou gestão direta da Porto Vivo, SRU, especificamente destinadas ao segmento acessível.

As habitações disponibilizadas encontram-se distribuídas por quase todas as freguesias do concelho, com uma incidência particular na freguesia de Paranhos, seguida da União de Freguesias do Centro Histórico (Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória), bem como da freguesia de Campanhã.

Em termos de resultados operacionais, o primeiro trimestre encerrou com 32 habitações colocadas a sorteio, das quais 7 do âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

De realçar que, ao abrigo do financiamento do PRR – Programa de Recuperação e Resiliência, foram reabilitados 5 prédios urbanos, 4 da propriedade da Porto Vivo, SRU e 1 sob a sua gestão.

Nessa conformidade, foram disponibilizadas 25 habitações ao 8º Sorteio referente ao Concurso no âmbito do 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

As tipologias disponibilizadas foram as seguintes:

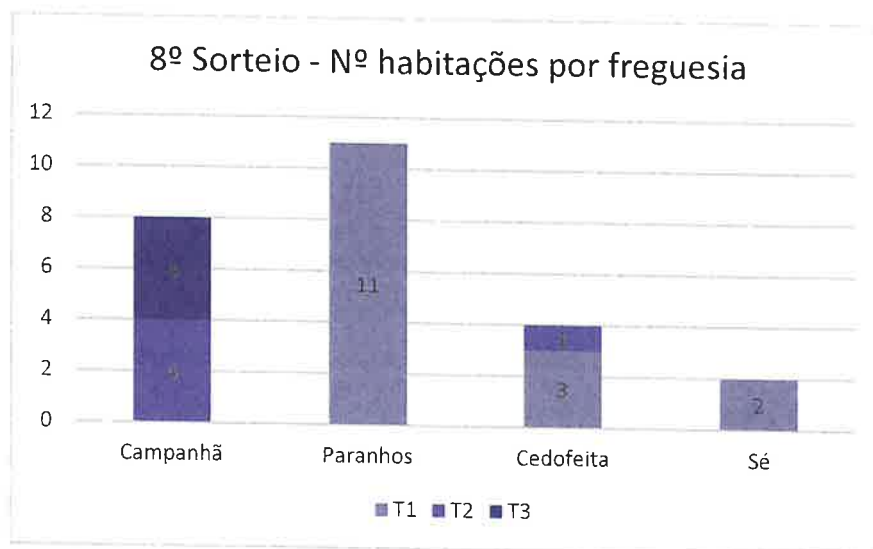


Gráfico 5: Oitavo Sorteio do concurso no âmbito do 1.º Direito

No que respeita à formalização de soluções habitacionais, no decurso do 1º trimestre de 2026, foram celebrados 13 novos contratos, com uma predominância da tipologia T2.

No trimestre em análise, o número total de candidaturas apresentadas ascendeu a 464 (216 em período homólogo de 2025), evidenciando uma procura significativa e sublinhando a necessidade de continuar a reforçar a oferta habitacional direcionada para o arrendamento acessível.

Tabela 10: Número de Candidaturas 1.º Trimestre de 2025 e 1º Trimestre de 2026

Nº Candidaturas	1 T 2025	1 T 2026
Porto com Sentido	216	464
Evolução anual	248	

Monitorização da Procura e Gestão de Renovação de Contratos

No decurso do primeiro trimestre de 2026, foi concluído o processo relativo à 1.ª Edição de Renovação de Contratos de Subarrendamento. Em paralelo, foi lançada a 2.ª Edição de Renovação de Contratos, a qual veio alargar o âmbito de intervenção, passando a integrar não apenas contratos de subarrendamento, mas também contratos de arrendamento relativos a habitações da propriedade da Porto Vivo, SRU e habitações do município, sob a sua gestão. Neste contexto, foram celebrados 6 aditamentos aos contratos de subarrendamento e 13 aditamentos aos contratos de arrendamento, correspondentes a situações em que os agregados familiares mantiveram a sua habitação, garantindo-se a continuidade contratual nos mesmos imóveis.

Foram ainda celebrados 4 novos contratos, decorrentes da necessidade de realojamento de agregados, motivada pela não renovação dos contratos por parte dos proprietários ou pela atualização dos valores de renda para níveis incompatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, à luz das regras do Regime do Arrendamento Acessível e das [Condições para Atribuição de Habitações para Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis](#). Nestes casos, foram asseguradas soluções habitacionais alternativas, quer no âmbito do Regime do Arrendamento Acessível, quer através de outros programas municipais, designadamente o Programa 1.º Direito.

Importa ainda enquadrar que as políticas públicas de habitação, designadamente no âmbito do Regime do Arrendamento Acessível, prosseguem uma lógica de capacitação dos agregados, visando não apenas garantir respostas habitacionais imediatas, mas também promover a sua autonomização e melhoria das condições de vida ao longo do tempo. Neste contexto, a existência de alguma rotatividade no acesso aos programas constitui um indicador de dinâmica e eficácia do sistema, permitindo a entrada de novos agregados em situação de necessidade.

Neste trimestre, registaram-se 7 situações de cessação contratual no termo do contrato, por iniciativa dos agregados. Essas decisões estiveram associadas à transição para soluções habitacionais ajustadas à sua evolução socioeconómica, evidenciando a progressiva autonomização e reforço da capacidade de acesso à habitação.

Importa, no entanto, diferenciar as situações de cessão contratual no termo do contrato, das denúncias antecipadas por parte dos arrendatários ou subarrendatários. No 1º trimestre de 2026 verificaram-se 5 situações de denúncia antecipada de contrato.

Os motivos que estiveram na base dessas denúncias incluíram, nomeadamente, mobilidade profissional, alteração da composição do agregado familiar, aquisição de habitação própria e quebra de rendimentos.

Enquanto a mobilidade profissional implica, frequentemente, a necessidade de mudança de residência para outra localização geográfica, a alteração do agregado familiar pode originar a procura de soluções

habitacionais mais ajustadas às novas necessidades. Por outro lado, a aquisição de habitação própria constitui, em muitos casos, um passo natural no percurso habitacional dos arrendatários, conduzindo à cessação antecipada dos contratos em vigor. Já a quebra de rendimentos evidencia situações de maior fragilidade económica, condicionando a capacidade de cumprimento das obrigações contratuais e motivando a denúncia como forma de evitar incumprimentos futuros.

Em termos globais, o reduzido número de denúncias antecipadas registado neste período poderá indiciar uma relativa estabilidade na ocupação dos fogos, não obstante a diversidade de fatores que podem influenciar a decisão dos arrendatários.

Importa sublinhar que a concretização de todas estas soluções exige uma intervenção técnica altamente qualificada e multidimensional, assente na articulação de múltiplos fatores, desde a disponibilidade efetiva de habitações e o respetivo enquadramento programático, até à verificação rigorosa dos critérios de elegibilidade, incluindo a taxa de esforço e a adequação das soluções à composição dos agregados. Este processo configura um exercício de elevada complexidade técnica e social, assegurada pela Porto Vivo, SRU determinante para assegurar a continuidade habitacional e a estabilidade dos agregados apoiados.

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

A modalidade *Build to Rent* do programa Porto com Sentido tem demonstrado um interesse crescente por parte dos promotores imobiliários.

Este interesse traduziu-se, no 1º trimestre de 2026, na comunicação da intenção de apresentação de uma nova candidatura destinada à construção de 136 habitações na freguesia de Campanhã. Este processo surge na continuidade e como complemento da candidatura referente às 327 frações submetida no ano transato.

Tabela 11: Evolução “Build to Rent”- número de Frações

Modalidade	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Build to Rent	08	124	195	0	136
(estado atual)	Contrato Promessa assinado		CP a assinar	---	Man. Interesse

Esta nova modalidade de oferta direcionada ao arrendamento acessível, representará num futuro próximo um total de 463 novas habitações, direcionadas para famílias da classe média, com a garantia de habitação compatível com uma taxa de esforço adequada ao nível de rendimento de uma parte significativa das famílias portuenses.

Importa referir que estas iniciativas representam os primeiros contratos-promessa de arrendamento em Portugal com estas características e dimensão, unindo o Município do Porto a entidades privadas na promoção da construção de habitação para arrendamento acessível.

Relativamente ao Programa “Porto com Sentido”, na sua vertente direcionada aos proprietários privados, e tal como já explicitado, não foi lançado qualquer concurso no 1º trimestre de 2026, atendendo à alteração das Condições Gerais do Programa. Será reaberta a fase de candidaturas, por parte de proprietários privados, no decurso do 2º trimestre de 2026.

3. Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento

A eficácia na gestão do parque habitacional reflete-se numa taxa de ocupação de aproximadamente 96%, em consonância com a manutenção de um nível de arrendamento, em contínuo, dos fogos disponíveis.

Relativamente ao perfil demográfico, observa-se que a procura é maioritariamente composta por agregados de duas pessoas, com uma relevância crescente de famílias monoparentais, o que sublinha a função social dos programas de arrendamento acessível.

No que concerne aos valores praticados, a renda média mensal neste trimestre fixou-se em 542,87€, sendo apoiada por um subsídio médio à renda de 154,16€. Em período homólogo do ano de 2025, a renda média mensal situou-se nos 557,35€, com o subsídio médio à renda a fixar-se nos 220,98€, evidenciando a preocupação da Porto Vivo, SRU no apoio contínuo à redução do esforço financeiro das famílias.

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 1º Direito

Ações associadas a OE3.2

1. Colaborar na instrução de candidaturas

No fim do primeiro trimestre de 2026, encontravam-se em curso, em diferentes fases, 172 candidaturas correspondentes a 498 soluções habitacionais, identificadas no quadro que se segue:

Tabela 12: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em curso no 1.º Trimestre de 2026

Entidades beneficiárias/Beneficiários diretos	N.º de candidaturas em curso	N.º de soluções habitacionais	Valor do investimento
Porto Vivo, SRU	49	164	33 064 501,10 €
Município do Porto	14	95	11 546 737,76 €
Juntas de Freguesia	3	10	1 525 943,35 €
SCMP	3	27	5 000 000,00€
Proprietários de núcleos degradados	12	111	15 975 460,71 €
Beneficiários Diretos	91	91	4 118 972,80 €
Total	172	498	62 112 642,92 €

Atualmente, no que respeita às candidaturas de iniciativa privada — excluindo os três processos de beneficiários diretos integrados no Projeto da Lomba — mantêm-se em execução quatro candidaturas destinadas à reabilitação de núcleos degradados (ilhas) e duas de beneficiários diretos. As candidaturas destes beneficiários diretos, bem como duas relativas a núcleos degradados têm previsão para a conclusão da respetiva execução física a 30 de junho de 2026.

No que concerne às demais candidaturas, submetidas dentro do prazo do PRR, aguarda-se que o IHRU se pronuncie sobre as mesmas, bem como sobre a transição para o regime especial de financiamento criado pelo Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, por alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.

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

Esta atividade continuou focada no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas aprovadas, abrangendo, em particular, dois beneficiários diretos e dois proprietários de núcleos habitacionais degradados, visando a conclusão da solução habitacional, com celebração de contratos de arrendamento e entrega das habitações e dentro do prazo estipulado pelo Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, ou seja, até 30 de junho de 2026. Além disso, esta atividade tem implicado uma estreita articulação com o IHRU, I.P.com vista ao cumprimento rigoroso do prazo para submissão das evidências da execução das candidaturas.

Tabela 13: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em Execução no 1.º trimestre de 2026

Entidades Beneficiárias/Beneficiários Diretos	N.º de Candidaturas em Execução	N.º de Soluções Habitacionais	N.º de Soluções Habitacionais Atribuídas	Valor do Investimento
Porto Vivo, SRU	46	129	32	25 629 001,49 €
Município do Porto	11	105	24	8 701 728,49 €
Proprietários de Núcleos Degradados	4	15	0	3 635 679,08 €
Beneficiários Diretos	5	5	0	696 364,20 €
Total	66	254	56	38 662 773,26 €

Mais especificamente, no caso da execução da empreitada, é assegurado o acompanhamento da obra através da participação nas reuniões de obra, de pelo menos dois técnicos, para garantir que a execução da operação possa cumprir o cronograma de execução apresentado, minimizando o risco de eventuais desvios e eventualmente prestar apoio nas relações com outras entidades.

Assim, no decurso do 1º trimestre de 2026, foram promovidas pela equipa do 1º Direito cerca de 39 reuniões presenciais e telefónicas, incluindo reuniões de obra, com os diversos prestadores de serviços e demais interessados (proprietários de núcleos degradados e beneficiários diretos).

Paralelamente, manteve-se o acompanhamento das operações urbanísticas, junto dos serviços competentes do Município do Porto, promovendo o esclarecimento e agilização de toda a tramitação, com vista a garantir que o prazo de aprovação do processo de licenciamento permita concluir a obra dentro do prazo desejável (30 de março de 2026).

De destacar, que a articulação da equipa do 1º Direito da Porto Vivo, SRU com o IHRU tem assumido um papel fundamental na resolução dos diversos constrangimentos associados à execução das candidaturas dos beneficiários diretos e dos proprietários dos núcleos degradados (ilhas). Esta cooperação contínua tem permitido agilizar processos, garantir maior eficácia na implementação das intervenções e assegurar o cumprimento dos objetivos definidos, designadamente no que se refere à execução física e financeira das candidaturas executadas. Neste âmbito, e até ao final do 1.º trimestre, registaram-se cerca de 60 interações (contactos) com o IHRU, evidenciando o empenho e a proatividade da Porto Vivo, SRU na promoção de uma coordenação institucional eficiente e orientada para resultados concretos.

Em termos globais, até ao fim do 1º trimestre de 2026, foi apresentado um total de 37 pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU, à data de 31 de março de 2026, tendo sido feitos pagamentos às entidades beneficiárias, no valor total de 1 967 911,07 €.

Na mesma data, verificava-se uma taxa de execução financeira média de 73%, relativa às 4 candidaturas em execução. Para este cálculo não foram contabilizadas duas candidaturas relativas a núcleos degradados cujos titulares apresentaram pedido para a transição para conversão para o regime especial de financiamento

regime especial de financiamento previsto e regulado no artigo 83º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, que à data de apresentação do pedido apresentavam uma execução financeira de 25%.

No período em análise foram ainda elaborados e submetidos ao Município do Porto (DMFF) os mapas mensais de monitorização de receitas, que apresentam a informação global relativa aos pedidos de desembolso e estado das candidaturas.

De referir ainda que, em fins de fevereiro e princípios de março, foi necessário preparar os dossiers e acompanhar a equipa que efetuou a “verificação no Local no âmbito dos investimentos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)”, ou seja, auditoria aos processos de candidatura e respetivas obras.

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

Para além do acompanhamento das candidaturas de privados, faz parte das competências da equipa formalizar junto do IHRU, I.P. a atribuição das soluções habitacionais resultantes das candidaturas da Porto Vivo, SRU e do Município do Porto (relativas a imóveis sob gestão da Porto Vivo, SRU).

4. Apoiar a área de concursos na obtenção de documentação adicional, pós-sorteio, junto dos sorteados

Procedimento de natureza documental e de verificação essencial para o correto cumprimento das condições definidas pelos sorteios com um grau de concretização com sucesso de 100% dos efetivados.

5. 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 2026, 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.

6. Níveis de atendimento no Balcão da Habitação Acessível (BHA)

O Balcão da Habitação Acessível (BHA) assegura uma resposta integrada e multicanal às solicitações de habitação no concelho, operando através de canais presenciais, telefónicos e digitais. A sua atuação abrange o suporte técnico ao Programa 1.º Direito — desde a triagem de elegibilidade à instrução de candidaturas — bem como a prestação de esclarecimentos sobre as competências centrais da Porto Vivo, SRU, nomeadamente:

- Gestão e operacionalização de concursos de arrendamento acessível;
- Gestão de pedidos de manutenção e conservação de fogos;
- Processos de cobrança de rendas e gestão de expediente geral.

No primeiro trimestre de 2026, o BHA realizou um total de 2.815 atendimentos, o que representa um aumento de 14% em relação ao período homólogo de 2025 e corresponde a uma média aproximada de 47 atendimentos por dia.

Relativamente ao canal de entrada dos atendimentos:

- 56,7% foram efetuados por telefone,
- 30,0% presencial,
- 4,6% presencial/assistido,
- 8,7% através da plataforma online,

Os concursos para atribuição de habitação continuam a destacar-se, de forma expressiva, como o tema mais procurado pelos cidadãos. Seguem-se as questões de âmbito mais geral; registamos também uma elevada procura por parte dos nossos inquilinos, sobretudo em assuntos relacionados com manutenção e pagamento de rendas, bem como de proprietários, no âmbito do programa Porto com Sentido.

Do ponto de vista da gestão interna, no primeiro trimestre de 2026, o BHA assegurou o atendimento de 87% das chamadas telefónicas. Dos 13% de chamadas não atendidas, foi possível devolver 63%, reforçando assim a capacidade de resposta do serviço.

No que respeita ao atendimento presencial, o tempo médio de espera foi de 4 minutos e 30 segundos, não se tendo registado qualquer reclamação.

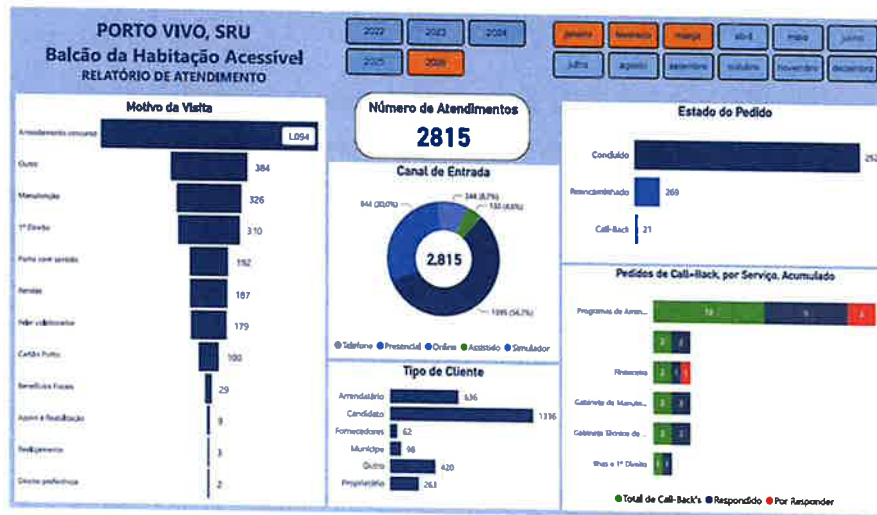


Figura 16: Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2026

Adicionalmente, durante este trimestre, registaram-se 1.978 entradas de expediente, mais 304 registos do que no período homólogo de 2025, o que representa um aumento de 18,16%. Este crescimento expressivo reflete o aumento da atividade da Porto Vivo, SRU e a intensificação das interações com os seus inquilinos.

Esta tendência de crescimento evidencia, de forma clara, a consolidação do BHA como ponto central na gestão documental e administrativa, reforçando o seu papel enquanto principal interface entre a entidade gestora e os cidadãos.

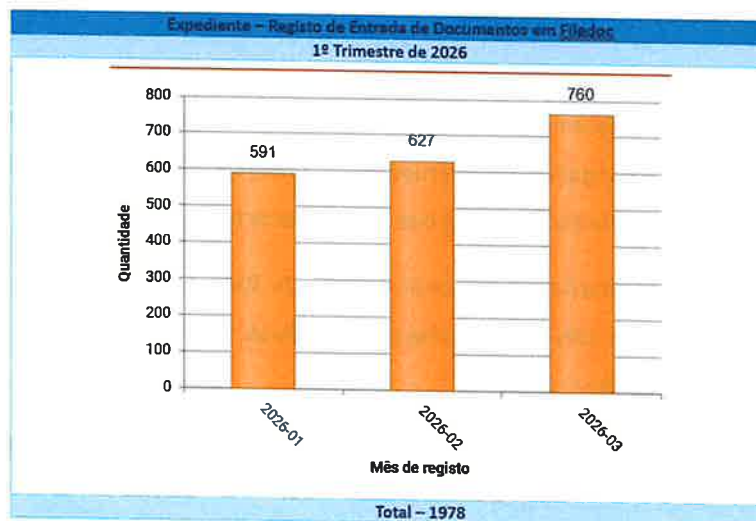


Figura 17: Dados de tratamento do expediente no ano 2026

Apresenta-se, seguidamente, um gráfico comparativo dos atendimentos realizados no Balcão da Habitação Acessível nos anos de 2023, 2024, 2025 e 2026, o qual evidencia a importância e a pertinência da concentração do atendimento da Porto Vivo, SRU. A sua atuação ao longo do tempo tem permitido qualificar significativamente o serviço prestado pela empresa nas diversas áreas.

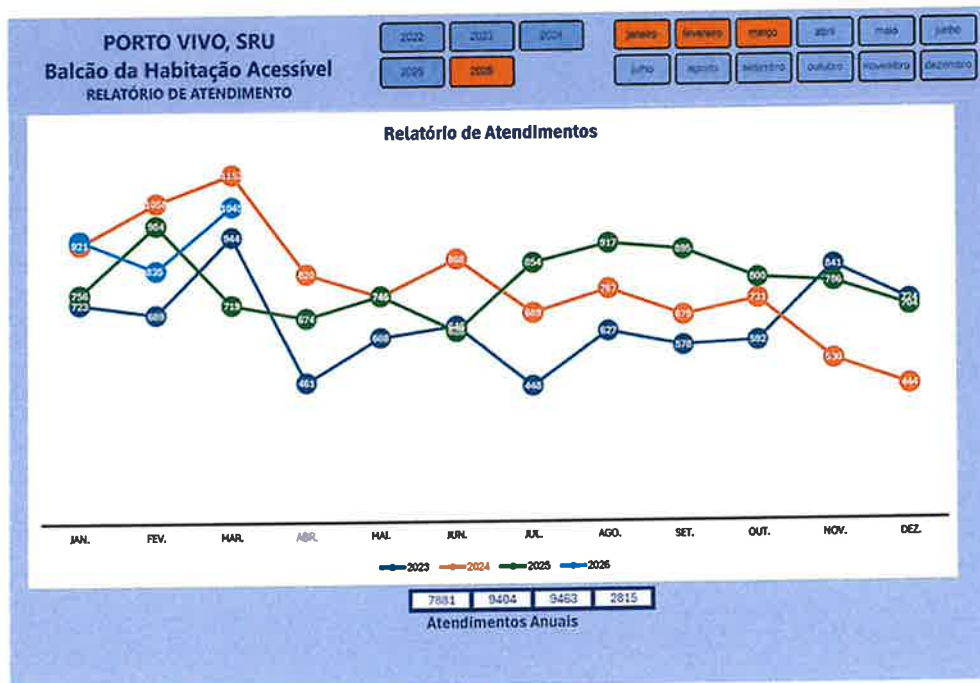
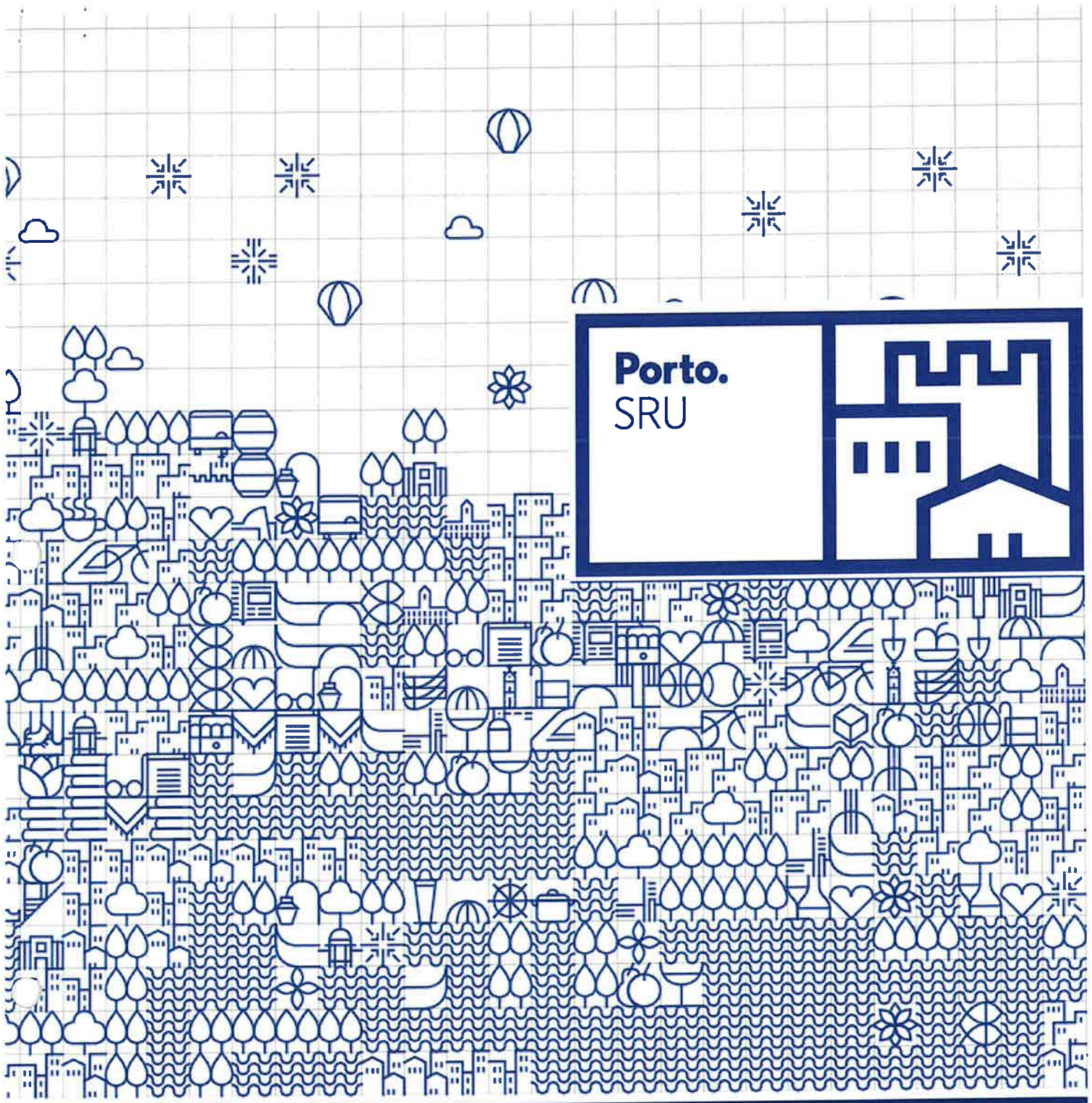


Figura 18: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA



Porto.
SRU



02.
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 2026, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2025 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 nas três Alterações Orçamentais Modificativas efetuadas. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do ativo em 2,59M€ • Diminuição do património líquido em 0,03M€ • Aumento do passivo em 2,62M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Acréscimo dos rendimentos em 22% • Acréscimo dos gastos em 21% • Apresentação de um resultado líquido positivo de 0,008M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • Execução de 5% das receitas previstas • Execução de 8% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental negativo de 1,08M€

Figura 19: 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 0,44M€, enquanto entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e Lordelo; 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 e respetivo 1.º Aditamento;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,34M€, correspondendo ao total contratualizado à data;
- A aprovação da aplicação de saldos de gerência de 2025 no valor total de 1,34M€, permitindo, assim, colmatar o saldo orçamental negativo apresentado.

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 2026 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado no final de 2025, uma variação positiva de 2,59M€, devida, sobretudo, ao total do investimento realizado no processo de reabilitação urbana.

Tabela 14: Balanço Sintético

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativo	43 388 202,72	40 797 259,29	2 590 943,43	6,35%
Património Líquido	26 618 606,34	26 646 563,15	-27 956,81	-0,10%
Passivo	16 769 596,38	14 150 696,14	2 618 900,24	18,51%
Património Líquido e Passivo	43 388 202,72	40 797 259,29	2 590 943,43	6,35%

unidade: euros

De notar a variação negativa no património líquido, por conta do reconhecimento, como rendimento, de subsídios de investimento no valor total de 0,04M€, conforme apresentado no ponto referente a “Outros Rendimentos”.

i. Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2025 de 2,59M€, apresentando este, no final do período de referência deste relatório, um saldo de 43,39M€, conforme destacado nas alíneas correspondentes.

Tabela 15: Ativo

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	34 507 136,32	33 593 699,31	913 437,01	2,72%
Ativo Corrente	8 881 066,40	7 203 559,98	1 677 506,42	23,29%
Total	43 388 202,72	40 797 259,29	2 590 943,43	6,35%

unidade: euros

a. Ativo Não Corrente

Com um total de 34,51M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 0,91M€ comparativamente ao registado no final de 2025, 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 16: Ativo Não Corrente

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	49 546,36	52 941,99	-3 395,63	-6,41%
Equipamento Básico	1 868,72	2 037,00	-168,28	-8,26%
Equipamento Administrativo	39 328,32	41 897,28	-2 568,96	-6,13%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	8 349,32	9 007,71	-658,39	-7,31%
Propriedades de Investimento	34 263 026,84	33 326 562,43	936 464,41	2,81%
Com processo de reabilitação concluído	18 789 189,47	18 868 530,36	-79 340,89	-0,42%
Fração A - Rua das Flores	572 714,95	575 785,78	-3 050,83	-0,53%
Fração H, P, R - Q, Corpo da Guarda	471 719,39	473 845,47	-2 126,08	-0,45%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	209 784,75	210 729,74	-944,99	-0,45%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	154 684,09	155 376,71	-692,62	-0,45%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	121 960,54	122 452,32	-491,78	-0,40%
Prédio Sítio na Rua Sá de Noronha	302 965,36	304 161,28	-1 195,92	-0,39%
Prédio sítio na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	206 304,31	207 127,32	-823,01	-0,40%
Fração sítio na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	137 718,05	138 260,00	-541,95	-0,39%
Fração sítio na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	186 744,89	187 480,00	-735,11	-0,39%
Fração sítio na Rua Honório de Lima, n.º 18	262 143,12	263 170,12	-1 027,00	-0,39%
Fração sítio na Travessa da Pisca, n.º 120	222 579,60	223 451,93	-872,33	-0,39%
Fração sítio na Travessa do Regado n.º 108, 3º	224 624,00	225 500,00	-876,00	-0,39%
Fração sítio na Rua Francos - 2,3 - 419 2.º	279 244,86	280 333,33	-1 088,47	-0,39%
Fração sítio na Rua Diogo Botelho, n.º 137	221 534,71	222 400,00	-865,29	-0,39%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 327	253 173,23	254 162,62	-989,39	-0,39%
Fração sítio na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	194 862,55	195 624,21	-761,66	-0,39%
Fração sítio na Rua do Monsanto, n.º 530	243 579,50	244 531,58	-952,08	-0,39%
Fração sítio na Travessa Fonte de Contumlil, n.º 274	218 912,49	219 789,07	-856,58	-0,39%
Fração sítio na Rua do Moreira, n.º 147	240 584,85	241 528,98	-944,13	-0,39%
Fração sítio na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	258 344,83	259 354,83	-1 010,00	-0,39%
Fração sítio na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	195 359,73	196 120,00	-760,27	-0,39%
Fração sítio na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	183 545,66	184 260,00	-714,34	-0,39%
Fração sítio na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	317 198,84	318 432,92	-1 234,08	-0,39%
Fração sítio na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	224 630,56	225 504,70	-874,14	-0,39%
Fração sítio na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	245 095,59	246 049,38	-953,79	-0,39%
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 2417	180 692,59	181 395,77	-703,18	-0,39%
Fração sítio na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	246 418,74	247 378,07	-959,33	-0,39%
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	253 090,06	254 075,14	-985,08	-0,39%
Fração sítio na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	278 138,05	279 220,00	-1 081,95	-0,39%
Fração sítio na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	278 994,43	280 080,00	-1 085,57	-0,39%
Fração sítio na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	249 062,02	250 031,26	-969,24	-0,39%
Fração sítio na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	346 756,61	348 101,36	-1 344,75	-0,39%
Fração sítio na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	300 632,60	301 797,48	-1 164,88	-0,39%
Fração sítio na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	306 408,66	307 580,00	-1 171,34	-0,38%
Fração sítio na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	205 912,10	206 710,32	-798,22	-0,39%
Fração sítio na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	184 487,27	185 200,00	-712,73	-0,38%
Fração sítio na Rua Costa Cabral, n.º 1894	180 846,26	181 540,00	-693,74	-0,38%
Fração sítio na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	261 537,02	262 540,00	-1 002,98	-0,38%
Fração sítio na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	271 329,59	272 360,00	-1 030,41	-0,38%
Prédio sítio na Rua Central de Francos n.º 757	1 695 880,18	1 703 049,20	-7 169,02	-0,42%
Prédio sítio na Rua Senhora da Lapa, n.º 84	118 305,20	118 894,63	-589,43	-0,50%
Prédio sítio na Rua Senhora da Lapa, n.º 100	146 340,13	146 472,84	-132,71	-0,09%
Prédio sítio na Rua Senhora da Lapa, n.º 96	135 876,02	135 946,78	-70,76	-0,05%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	6 998 471,49	7 030 765,22	-32 293,73	-0,46%
Operação A	433 319,95	435 143,18	-1 823,23	-0,42%
Operação B	357 766,84	359 383,34	-1 616,50	-0,45%
Operação C	616 937,16	619 490,00	-2 552,84	-0,41%
Operação D	2 466 346,42	2 478 867,91	-12 521,49	-0,51%
Operação E1	583 396,53	586 076,89	-2 680,36	-0,46%
Operação E2	539 416,94	541 775,69	-2 358,75	-0,44%
Operação F	206 862,01	207 793,82	-931,81	-0,45%
Operação G	906 889,75	910 845,67	-3 955,92	-0,43%
Operação H	887 535,89	891 389,72	-3 853,83	-0,43%
Com processo de reabilitação em curso	15 473 837,37	14 458 032,07	1 015 805,30	7,03%
Prédio sítio na Rua Vimara Peres, n.º 21 a 27	299 434,30	299 434,30	-	0,00%
Prédios sítio na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 188	910 004,87	898 791,04	11 213,83	1,25%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	735 600,88	685 218,42	50 382,46	7,35%
Unidade de Intervenção da Lomba	6 711 708,33	6 020 598,73	691 109,60	11,48%
Prédio sítio na Rua Nove de Abril n.º 628	2 129 187,58	2 091 482,38	37 705,20	1,80%
Prédio sítio na Rua Matias de Albuquerque n.º 263	1 741 474,36	1 692 969,99	48 504,37	2,87%
Prédio sítio na Rua do Heroísmo, n.º 185	888 438,95	763 414,25	125 024,70	16,38%
Prédio sítio na Rua Antero de Quental, n.º 225	247 136,06	247 136,06	-	0,00%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	1 177 367,34	1 134 136,80	43 230,54	3,81%
Prédios sítios na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	165 698,24	157 063,64	8 634,60	5,50%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	132 269,53	132 269,53	-	0,00%
Prédio sítio na Rua do Souto n.º 2/4, 6/8	335 516,93	335 516,93	-	0,00%
Ativos Intangíveis	7 785,13	12 901,19	-5 116,06	-39,66%
Ativos por Impostos Diferidos	183 192,07	197 707,78	-14 515,71	-7,34%
Outros Ativos Financeiros	3 585,92	3 585,92	-	-
Total	34 507 136,32	33 593 699,31	913 437,01	2,72%

Unidade: euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, foi realizado investimento no valor de 1,02M€, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (0,69M€), não obstante em termos relativos se destacar o peso do investimento no imóvel sito na Rua do Heroísmo, n.º 185 (16,38%). Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sitos na Rua Vímara Peres, n.º 21/23, na Rua Antero de Quental, n.º 225, na Ilha das Antas e na Rua do Souto n.º 2/4 apresentam um nível de execução do respetivo Plano de Investimento anual nulo.

b. Ativo Corrente

O aumento de cerca 1,68M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada nas rubricas de “Clientes, Contribuintes e Utentes” e de “Outras Contas Receber”, tendo em consideração, principalmente, a dívida do Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo, acrescido do valor do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pago e cuja isenção já foi reconhecida pela Autoridade Tributária, bem como da 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.

Não obstante, dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela seguinte, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, às rubricas associadas a “Inventários” e a “Caixa e Depósitos Autónomos”.

Tabela 17: Ativo Corrente

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Inventários	1 320 154,74	1 320 154,74	-	-
Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis	207 256,51	-	207 256,51	-
Clientes, Contribuintes e Utentes	1 239 548,61	132 674,00	1 106 874,61	834,28%
Estado e Outros Entes Públicos	102 511,00	95 185,11	7 325,89	7,70%
Outras Contas a Receber	800 126,42	382 247,66	417 878,76	109,32%
Diferimentos	123 375,94	52 395,75	70 980,19	135,47%
Caixa e Depósitos Bancários	5 088 093,18	5 220 902,72	-132 809,54	-2,54%
Total	8 881 066,40	7 203 559,98	1 677 506,42	23,29%

unidade: euros

As restantes rubricas constituintes, “Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis”, “Estado e Outros Entes Públicos” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente:

- i. A dívida do Município do Porto no que respeita ao subsídio à exploração liquidado no primeiro trimestre de 2026, no valor de 0,21M€;
- ii. Os pagamentos por conta de IRC e as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos;
- iii. As despesas pagas e que serão reconhecidas como gastos ao longo de todo o exercício de 2026.

Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de março de 2026 a Sociedade detinha um conjunto de prédios destinados à venda que contabilizavam o valor total de 1,32M€, não se verificando qualquer alteração face ao registado no final de 2025, de acordo com o exposto seguidamente.

Tabela 18: Inventários

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 241 084,52	1 241 084,52	-	-
Total	1 320 154,74	1 320 154,74	0,00	0,00%

unidade: euros

Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,09M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta uma diminuição de 0,13M€ face ao apresentado no final do exercício de 2025, tendo em consideração o saldo orçamental apresentado neste período, conforme apresentado no respetivo ponto.

Tabela 19: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 100 655,52	4 184 121,38	- 1 083 465,86	-25,89%
Fundos Alheios	1 987 437,66	1 036 781,34	950 656,32	91,69%
Total	5 088 093,18	5 220 902,72	-132 809,54	-2,54%

unidade: euros

ii. Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 16,77M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2025 no valor de 2,62M€, explicado, principalmente, pelo aumento das rubricas referentes a “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimento”, conforme apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 20: Passivo

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 560 678,89	11 907 418,12	- 346 739,23	-2,91%
Passivo Corrente	5 208 917,49	2 243 278,02	2 965 639,47	132,20%
Total	16 769 596,38	14 150 696,14	2 618 900,24	18,51%

unidade: euros

a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,56M€ 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 4,47M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI 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 2028 e 2040;
- iii. O total de 2,44M€ registado em “Diferimentos” e associado, principalmente, ao rendimento diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2025, dos imóveis afetos à criação de uma Residência de Estudantes 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 4,63M€ 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 21: Passivo Não Corrente

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00	-343 750,00	-7,14%
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00	0,00	0,00%
Outras Contas a Pagar	4 634 579,47	4 637 568,70	-2 989,23	-0,06%
Total	11 560 678,89	11 907 418,12	-346 739,23	-2,91%

unidade: euros

b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 5,21M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,97M€ face ao verificado no final do exercício de 2025, 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 2,33M€, 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/BEI a efetuar em março de 2027 (0,34M€);
- iii. Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,92M€, 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 2026, ¼ do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2027 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano), (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa, bem como iii) o valor recebido do IHRU, sob a forma de adiantamento, no âmbito dos Contratos de Financiamento associados a três projetos de reabilitação cuja execução física não permite a concretização dos mesmos, estando, assim, o subsídio a receber dependente da reformulação da candidatura e do prazo de conclusão do projeto;
- iv. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,38M€, está traduzido, principalmente, o montante de rendas cobradas em regime de adiantamento, estando refletido, igualmente, o valor do subsídio à exploração recebido do Município do Porto (nos termos do Contrato Programa celebrado), que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período.

Tabela 22: Passivo Corrente

Rubrica	31.03.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fornecedores	1 391 772,06	32 120,13	1 359 651,93	4233,02%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	121 939,16	32 123,58	89 815,58	279,59%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	975 174,05	2 667,24	972 506,81	36461,17%
Outras Contas a Pagar	1 918 029,37	1 562 780,16	355 249,21	22,73%
Diferimentos	383 252,85	194 836,91	188 415,94	96,70%
Total	5 208 917,49	2 243 278,02	2 965 639,47	132,20%

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 2026, 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 2025. 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 23: Demonstração dos Resultados

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendimentos	2 968 139,09	2 434 691,07	533 448,02	21,91%
Prestações de Serviços e Concessões	2 365 439,61	1 828 414,86	537 024,75	29,37%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	444 654,00	470 517,70	-25 863,70	-5,50%
Outros Rendimentos	158 045,48	135 250,50	22 794,98	16,85%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (Perdas/Reversões)	-	508,01	-508,01	-
Gastos	2 948 613,08	2 430 252,37	518 360,71	21,33%
Fornecimentos e Serviços Externos	2 270 105,17	1 750 902,40	519 202,77	29,65%
Gastos com o Pessoal	508 750,38	495 125,90	13 624,48	2,75%
Outros Gastos	50 660,65	60 210,29	-9 549,64	-15,86%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	89 048,75	83 070,41	5 978,34	7,20%
Juros e Gastos Similares Suportados	30 048,13	40 943,37	-10 895,24	-26,61%
Imposto sobre rendimento do período	-11 373,69	3 153,28	-14 526,97	-460,69%
Resultado Líquido	8 152,32	7 591,98	560,34	7,38%

unidade: euros

i. Rendimentos

a. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 2,37M€, 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 (0,63M€), 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 (1,73M€).

Tabela 24: Prestações de Serviços

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	147 004,70	141 847,70	5 157,00	3,64%
Fração H. P e R - Q, Corpo da Guarda	4 694,70	4 595,43	99,27	2,16%
Frações B e D - Rua de Miragaia	2 268,46	2 188,59	99,87	4,56%
Fração D – Rua Comércio do Porto	1 324,11	1 212,00	112,11	9,25%
Frações - Parcela 14 Q, Carlos Alberto	3 645,09	3 566,88	78,21	2,19%
Imóveis - Rua do Heroísmo	2 195,92	3 107,79	911,87	-29,34%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	345,00	333,81	11,19	3,35%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	17,34	16,98	0,36	2,12%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	50,25	49,20	1,05	2,13%
Fração sita na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	747,06	730,68	16,38	2,24%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	1 139,85	1 114,89	24,96	2,24%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	1 839,60	1 799,31	40,29	2,24%
Fração sita na Rua Diego Bolelho, n.º 137	1 404,36	1 373,58	30,78	2,24%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	1 393,08	1 362,57	30,51	2,24%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3º	1 119,96	1 095,42	24,54	2,24%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	1 505,73	1 473,51	32,22	2,19%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	1 110,07	1 086,30	23,77	2,19%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	881,18	862,33	18,85	2,19%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	944,62	1 251,87	307,25	-24,54%
Fração sita na Rua Oscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	1 027,16	1 005,17	21,99	2,19%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	992,89	971,63	21,26	2,19%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	2 240,87	2 192,90	47,97	2,19%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	1 331,49	1 303,00	28,49	2,19%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	1 838,25	1 786,05	52,20	2,92%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	1 414,36	1 384,10	30,26	2,19%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	1 653,10	1 617,73	35,37	2,19%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	959,40	938,87	20,53	2,19%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	1 571,19	1 537,98	33,21	2,16%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	1 838,88	1 800,00	38,88	2,16%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	1 593,72	1 560,03	33,69	2,16%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	1 733,70	1 697,04	36,66	2,16%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	1 136,01	1 111,98	24,03	2,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	1 136,73	1 112,70	24,03	2,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	1 278,90	924,40	354,50	38,35%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	1 591,08	1 557,45	33,63	2,16%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	1 225,92	1 200,00	25,92	2,16%
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2º	1 225,92	1 200,00	25,92	2,16%
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2º Frente	1 471,11	1 200,00	271,11	22,59%
Fração sita na Rua Maia de Sousa, n.º 372, R/C	1 501,74	1 470,00	31,74	2,16%
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	8 520,18	8 340,00	180,18	2,16%
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, 84	19,23	-	19,23	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, 96	1 140,00	-	1 140,00	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, 100	1 140,00	-	1 140,00	-
Imóveis Lomba	17 330,76	16 987,08	343,68	2,02%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	709,51	722,01	12,50	-1,73%
Programa de Realojamento Definitivo - Moura da Se	62 736,22	61 006,44	1 729,78	2,84%
Operação A	4 171,68	3 818,52	353,16	9,25%
Operação B	401,97	1 517,22	1 115,25	-73,51%
Operação C	3 954,09	3 740,13	213,96	5,72%
Operação D	20 684,07	20 360,46	323,61	1,59%
Operação E1	4 913,67	3 687,09	1 226,58	33,27%
Operação E2	5 211,99	6 105,63	893,64	-14,64%
Operação F	1 876,17	1 789,44	86,73	4,85%
Operação G	8 530,26	8 605,89	75,63	-0,88%
Operação H	12 992,32	11 382,06	1 610,26	14,15%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento ¹	389 803,21	344 307,92	45 495,29	13,21%
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento ²	96 817,93	83 454,34	13 363,59	16,01%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	1 463 875,85	1 084 355,74	379 520,11	35,00%
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários) ³	267 937,92	174 449,16	93 488,76	53,59%
Total	2 365 439,61	1 828 414,86	537 024,75	29,37%

Unidade: euros

¹ Corresponde ao total das rendas cobradas aos arrendatários de imóveis integrados no Programa Porto com Sentido

² Corresponde ao total das rendas cobradas aos arrendatários de imóveis municipais

³ Corresponde ao valor cobrado ao Município do Porto para pagamento de rendas a proprietários de imóveis integrados no Programa Porto com Sentido, e cujo contrato foi celebrado após 1 de janeiro de 2024

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 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. 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 0,44M€ 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, de Azevedo e de Lordelo, *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.

Está ainda contabilizado nesta rubrica o subsídio recebido, no valor aproximado de 3.500€, no âmbito da realização de um estágio profissional promovido pelo Instituto do Emprego e Formação Profissional.

c. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,16M€, traduz um acréscimo face ao verificado no período homólogo de 2025 de 0,02M€, tendo em consideração as atualizações das rendas associadas a frações comerciais, as correções efetuadas a relativas a períodos anteriores, bem como o reconhecimento de subsídios ao investimento, tendo em consideração os imóveis reabilitados que foram comparticipados pelo PRR.

Tabela 25: Outros Rendimentos

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	98 015,10	94 914,24	3 100,86	3,27%
Fração A - Rua das Flores	49 162,47	48 123,00	1 039,47	2,16%
Frações A - Rua Comércio do Porto	1 050,00	-	1 050,00	-
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	1 468,98	1 437,93	31,05	2,16%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	1 835,43	1 796,61	38,82	2,16%
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	9 213,93	9 019,11	194,82	2,16%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	35 284,29	34 537,59	746,70	2,16%
Operação A	1 720,71	1 684,32	36,39	2,16%
Operação B	2 938,02	2 875,89	62,13	2,16%
Operação C	2 523,72	2 470,35	53,37	2,16%
Operação D	18 263,01	17 875,92	387,09	2,17%
Operação E1	3 049,05	2 984,61	64,44	2,16%
Operação E2	3 832,92	3 752,16	80,76	2,15%
Operação F	693,54	678,87	14,67	2,16%
Operação G	2 263,32	2 215,47	47,85	2,16%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	9 136,43	-1 305,10	10 441,53	-800,06%
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	36 109,13	31 356,75	4 752,38	15,16%
Outros Rendimentos	14 784,82	10 284,61	4 500,21	43,76%
Total	158 045,48	135 250,50	22 794,98	16,85%

unidade: euros

ii. Gastos

a. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 2,27M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Flúidos; 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 2025, verifica-se um acréscimo de 0,52M€ dos FSE suportados, sendo que, do total registado, 2,04M€ 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 0,23M€, conclui-se por um acréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de “Serviços Especializados” e “Serviços Diversos”, 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 e a suportar através das rendas obtidas (subsídio à exploração), bem como os encargos inerentes às novas instalações da Sociedade (concretizada no segundo semestre de 2025).

Tabela 26: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.03.2025				31.03.2026				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%	Valor	%
Subcontratos		0%				0%						
Serviços Especializados	1 510 626,33	67%	1 386 736,15	123 890,18	1 138 826,18	65%	1 078 892,08	59 934,10	63 956,08	107%	63 956,08	107%
Trabalhos Especializados	180 667,41	8%	81 503,37	99 154,04	74 923,61	4%	46 253,08	28 670,53	70 483,51	246%	70 483,51	246%
Publicidade		0%			1 954,86	0%		1 954,86	-1 954,86	-100%	-1 954,86	-100%
Vigilância e Segurança		0%				0%						
Honorários	3 977,26	0%		3 977,26	18 218,31	1%		18 218,31	-14 241,05	-75%	-14 241,05	-75%
Comissões		0%				0%						
Conservação e Reparação	1 316 846,63	58%	1 305 232,78	11 613,85	1 039 723,31	59%	1 032 639,00	7 084,31	4 529,54	64%	4 529,54	64%
Outros Serviços Especializados	9 145,03	0%		9 145,03	4 006,09	0%		4 006,09	5 138,94	128%	5 138,94	128%
Materiais de Consumo	4 185,46	0%		4 185,46	17 127,14	1%	0,00	17 127,14	-12 941,68	-76%	-12 941,68	-76%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	22,12	0%		22,12	7,50	0%		7,50	14,62	195%	14,62	195%
Livros e Documentação Técnica		0%			127,43	0%		127,43	-127,43	-100%	-127,43	-100%
Material de Escritório	398,04	0%		398,04	486,00	0%		486,00	-87,96	-18%	-87,96	-18%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	147,75	0%		147,75		0%			147,75		147,75	
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	59,49	0%		59,49		0%			59,49		59,49	
Outros	3 558,06	0%		3 558,06	16 506,21	1%		16 506,21	-12 948,15	-78%	-12 948,15	-78%
Energia e Fluidos	4 211,49	0%		4 211,49	4 128,81	0%		4 128,81	82,68	2%	82,68	2%
Electricidade	1 728,17	0%		1 728,17	1 434,10	0%		1 434,10	294,07	21%	294,07	21%
Combustíveis e Lubrificantes	1 522,92	0%		1 522,92	2 034,26	0%		2 034,26	-511,34	-25%	-511,34	-25%
Água	960,40	0%		960,40	660,45	0%		660,45	299,95	45%	299,95	45%
Deslocações, Estadas e Transportes	325,56	0%		325,56	6 294,73	0%		6 294,73	-5 969,17	-95%	-5 969,17	-95%
Deslocações e Estadas	67,55	0%		67,55	6 224,93	0%		6 224,93	-6 157,38	-99%	-6 157,38	-99%
Outros	258,01	0%		258,01	69,80	0%		69,80	188,21	270%	188,21	270%
Serviços Diversos	750 756,33	33%	649 545,48	101 210,85	584 525,54	33%	495 972,48	86 553,06	12 657,79	14%	12 657,79	14%
Rendas e Alugueres	723 846,12	32%	649 545,48	74 300,64	567 604,35	32%	495 972,48	71 631,87	2 668,77	4%	2 668,77	4%
Comunicação	4 031,80	0%		4 031,80	10 462,42	1%		10 462,42	-6 430,62	-61%	-6 430,62	-61%
Seguros	15 701,62	1%		15 701,62	1 635,82	0%		1 635,82	14 065,80	860%	14 065,80	860%
Contencioso e Notariado	687,75	0%		687,75	285,75	0%		285,75	402,00	141%	402,00	141%
Despesas de Representação	0,00	0%		0,00	443,48	0%		443,48	-443,48	-100%	-443,48	-100%
Limpeza Higiene e Conforto	6 234,71	0%		6 234,71	3 720,47	0%		3 720,47	2 514,24	68%	2 514,24	68%
Outros Serviços	254,33	0%		254,33	373,25	0%		373,25	-118,92	-32%	-118,92	-32%
TOTAL	2 270 105,17	100%	2 086 281,63	233 823,54	1 750 902,40	100%	1 574 854,56	176 037,84	57 785,70	33%	57 785,70	33%

unidade: euros

b. Gastos com o Pessoal

A 31 de março de 2026 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 49 trabalhadores, verificando-se, assim, um aumento do número de trabalhadores face a 31 de dezembro de 2025, conforme as seguintes movimentações no quadro de pessoal, todas afetas à Direção de Habitação:

- i. A rescisão do contrato de trabalho de um técnico superior, por vontade do próprio;
- ii. A contratação, a termo, de três técnicos superiores;
- iii. A contratação, mediante cedência por interesse público, de uma técnica superior;

Tabela 27: Gastos com o Pessoal

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Remunerações	415 754,13	396 216,46	19 537,67	4,93%
Encargos Sobre Remunerações	92 222,62	88 582,52	3 640,10	4,11%
Seguros	64,30	9 231,42	9 167,12	-99,30%
Outros	709,33	1 095,50	386,17	-35,25%
Total	508 750,38	495 125,90	13 624,48	2,75%

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no primeiro trimestre de 2025 verifica-se um aumento de aproximadamente 14.000€, justificado pelas contratações verificadas e pelas revisões salariais efetuadas, não obstante a diminuição dos membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (que, a 31 de março de 2026, era apenas um).

c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,05M€, 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 0,04M€, de acordo com o evidenciado na tabela seguinte.

Tabela 28: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Eletricidade	1 360,59	1 760,45	- 399,86	-22,71%
Água	570,48	607,41	- 36,93	-6,08%
Seguros	570,38	6 857,65	- 6 287,27	-91,68%
Condomínio	6 075,86	7 122,59	- 1 046,73	-14,70%
Conservação e Manutenção	9 923,51	2 033,04	7 890,47	388,11%
Realojamentos Temporários	22 573,05	22 463,96	109,09	0,49%
Outros	431,60	4 868,83	- 4 437,23	-91,14%
Total	41 505,47	45 713,93	-4 208,46	-9,21%

unidade: euros

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 17% daquelas.

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 0,09M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado no primeiro trimestre de 2025, tendo em consideração, principalmente, a conclusão de processos de reabilitação de alguns imóveis, que, deste modo, entraram para o mercado de arrendamento, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,03M€ 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 29: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	31.03.2026	31.03.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	30 048,12	40 937,42	- 10 889,30	-26,60%
Outros Juros/ Diferenças de Câmbio	0,01	5,95	- 5,94	-99,83%
Total	30 048,13	40 943,37	-10 895,24	-26,61%

unidade: euros

Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade no primeiro trimestre de 2026 relativamente ao que foi aprovado. Deste modo, e tendo em consideração as três Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas em Assembleia Geral durante este período, a respetiva comparação terá em consideração o orçamentado no final do trimestre. De notar que as referidas alterações visavam, 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 2025, 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 aprovação do novo quadro de pessoal, por força da alteração do organograma da Sociedade;
- iii. A alteração da dotação e da previsão associada à execução do Contrato de Mandato Administrativo e do Contrato Programa, em 3,01M€, tendo em consideração a proposta apresentada ao Município do Porto para integração dos respetivos saldos de gerência de 2025;
- iv. A integração dos saldos de gerência da Sociedade com vista a substituir o recurso a financiamento bancário previsto, em sede de elaboração dos Instrumentos de Gestão Previsional, em 0,92M€, destinado ao processo de reabilitação de imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU, com exceção do que respeita aos imóveis sítos na Rua de Pelames e na Avenida Vímara Peres, porquanto ainda se encontra por deliberar qual o respetivo fim;
- v. A inclusão da possibilidade de constituição de depósitos a prazo, com vencimento no próprio ano, tendo em consideração a rentabilização das disponibilidades financeiras;
- vi. 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 5% do total das receitas previstas para o exercício de 2026, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 8% das despesas orçamentadas. A 31 de março de 2026, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental negativo de 1,08M€, tendo sido autorizada a utilização de saldos de gerência de 2025 até ao valor de 1,34M€.

Tabela 30: Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação						Execução			Taxa de Execução
	Ínicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	31.03.2026	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recebimentos / Pagamentos	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) - (6)	(10) = (8) / (6)	
Receitas	25 948 695,00	27 592 117,00	32 895 485,00	32 519 151,00	32 519 151,00	3 231 027,19	1 720 060,32	1 510 966,87	5%	
Contrato - Programa (ORUs Ponto com Sentido 1.ª Direção GPV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 995 247,00	2 887 037,00	2 887 037,00	621 769,53	414 513,02	207 256,51	14%	
Prestação de Serviços	12 235 237,00	12 235 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	14 965 237,00	1 591 002,08	562 148,59	1 028 853,49	4%	
Venda de Imóveis	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	-	-	-	0%	
Subsídios ao Investimento	3 304 134,00	4 857 825,00	4 857 825,00	4 589 701,00	4 589 701,00	-	-	-	0%	
Outros Subsídios	3 261,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	3 446,35	3 446,35	-	69%	
Rendas (Propriedade SRU)	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	1 146 512,00	276 350,66	234 588,06	41 762,60	20%	
Rendite (Gestão SRU)	1 882 302,00	1 882 302,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	535 479,85	482 614,56	52 865,29	25%	
Vencimento de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	0%	
Juros de Depósitos a Prazo	859 076,00	947 040,00	24 750,00	24 750,00	24 750,00	-	-	-	0%	
Outras Receitas	1 865 596,00	1 865 596,00	1 049 296,00	1 049 296,00	1 049 296,00	202 978,72	22 749,74	180 228,98	2%	
Financiamento Bancário	-	-	949 258,00	949 258,00	949 258,00	-	-	-	0%	
Despesas	25 948 695,00	27 592 117,00	33 994 208,00	33 857 011,00	33 857 011,00	5 240 379,01	2 803 526,18	2 436 852,83	8%	
Despesas com Pessoal	2 220 068,00	2 307 549,00	2 365 015,00	2 428 816,00	2 428 816,00	497 160,43	431 890,81	65 269,62	18%	
Aquisições de Bens e Serviços	15 334 730,00	15 249 079,00	18 415 034,00	18 507 834,00	18 507 834,00	2 277 304,95	842 656,40	1 434 648,55	5%	
Amortização de Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	-	100%	
Juros de Financiamentos Obtidos	194 213,00	194 213,00	163 910,00	163 910,00	163 910,00	36 544,92	36 544,92	-	22%	
Outros Encargos Financeiros	19 792,00	19 792,00	19 792,00	19 792,00	19 792,00	1 500,41	1 500,41	-	8%	
Impostos e Taxas	1 141 487,00	1 358 120,00	1 466 564,00	1 371 523,00	1 371 523,00	24 701,35	24 437,86	263,49	2%	
Outras Despesas	14 117,00	18 247,00	59 097,00	59 097,00	59 097,00	6 193,65	6 076,65	117,00	10%	
Constituição de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-	33%	
Investimento em Reabilitação Urbana	6 671 538,00	8 086 587,00	8 144 345,00	7 945 508,00	7 945 508,00	1 047 442,30	110 888,13	936 554,17	1%	
Investimento em Reabilitação Urbana	7 011,00	51 011,00	52 011,00	69 011,00	69 011,00	41 184,30	4 743,26	36 441,04	7%	
Quartelão Carlos Alberto	324 318,00	324 318,00	324 318,00	324 318,00	324 318,00	-	-	-	0%	
Unidade de Intervenção de Santa Clara	1 254 632,00	2 164 865,00	2 164 869,00	2 280 135,00	2 280 135,00	727 384,32	25 063,00	702 321,32	1%	
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	3 278 681,00	3 661 072,00	3 661 072,00	3 500 920,00	3 500 920,00	190 994,18	71 239,54	119 754,64	2%	
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 226 418,00	1 304 839,00	1 361 597,00	1 466 612,00	1 466 612,00	84 404,26	6 367,09	78 037,17	0%	
Ilha das Antas (Reabilitação)	580 478,00	580 478,00	580 478,00	284 512,00	284 512,00	3 475,24	3 475,24	0,00	1%	
Outros Investimentos	9 000,00	14 781,00	16 781,00	16 781,00	16 781,00	5 781,00	5 781,00	-	34%	
Saldo Orçamental	0,00	0,00	-1 096 803,00	-1 337 860,00	-1 337 860,00	-	-1 033 465,86	-	-	

a. Receitas

O valor total de 1,72M€ relativo a receitas obtidas no primeiro trimestre de 2026, e que traduz uma execução de 5% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 0,98M€ recebido do Município do Porto, no âmbito do Contrato Programa e do Contrato de Mandato Administrativo celebrados, acrescido de 0,72M€ de rendas associadas aos diversos contratos de arrendamento celebrados. De notar, no entanto, que a Sociedade tinha a receber do Município do Porto, no final do trimestre, o valor total de 1,24M€, correspondendo a 72% do valor das receitas obtidas, sendo este o motivo justificativo, acrescido do facto de o IHRU não ter efetivado qualquer transferência das comparticipações devidas, para a taxa de execução apresentada neste período.

b. Despesas

Com um total de despesas pagas de 2,80M€, dos quais 0,84M€ 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, e 1,00M€ traduzem a constituição de um depósito a prazo, a Sociedade apresenta uma taxa de execução de 8% do orçamento anual, justificada, principalmente, pelo nível de realização das operações de investimento, quer de imóveis municipais, quer de imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU.

ii. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro trimestre de 2026 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,09M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2025 (4,18M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do trimestre (1,99M€) e o Saldo Orçamental negativo (1,08M€), conforme o exposto seguidamente.

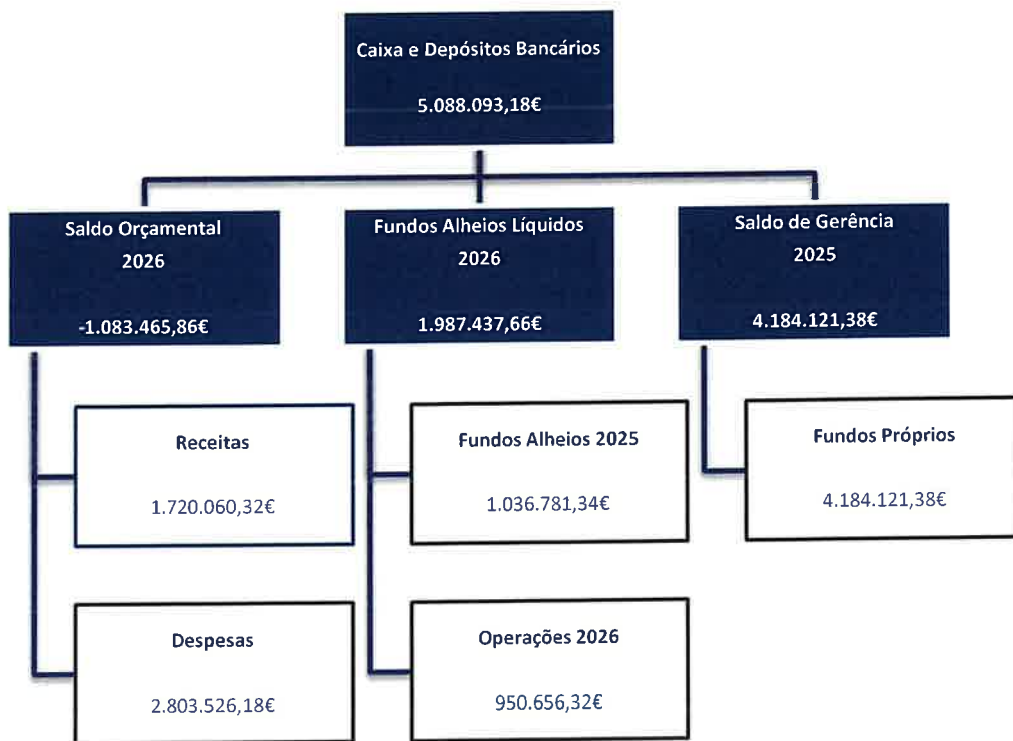


Figura 20: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários¹

¹ 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€.

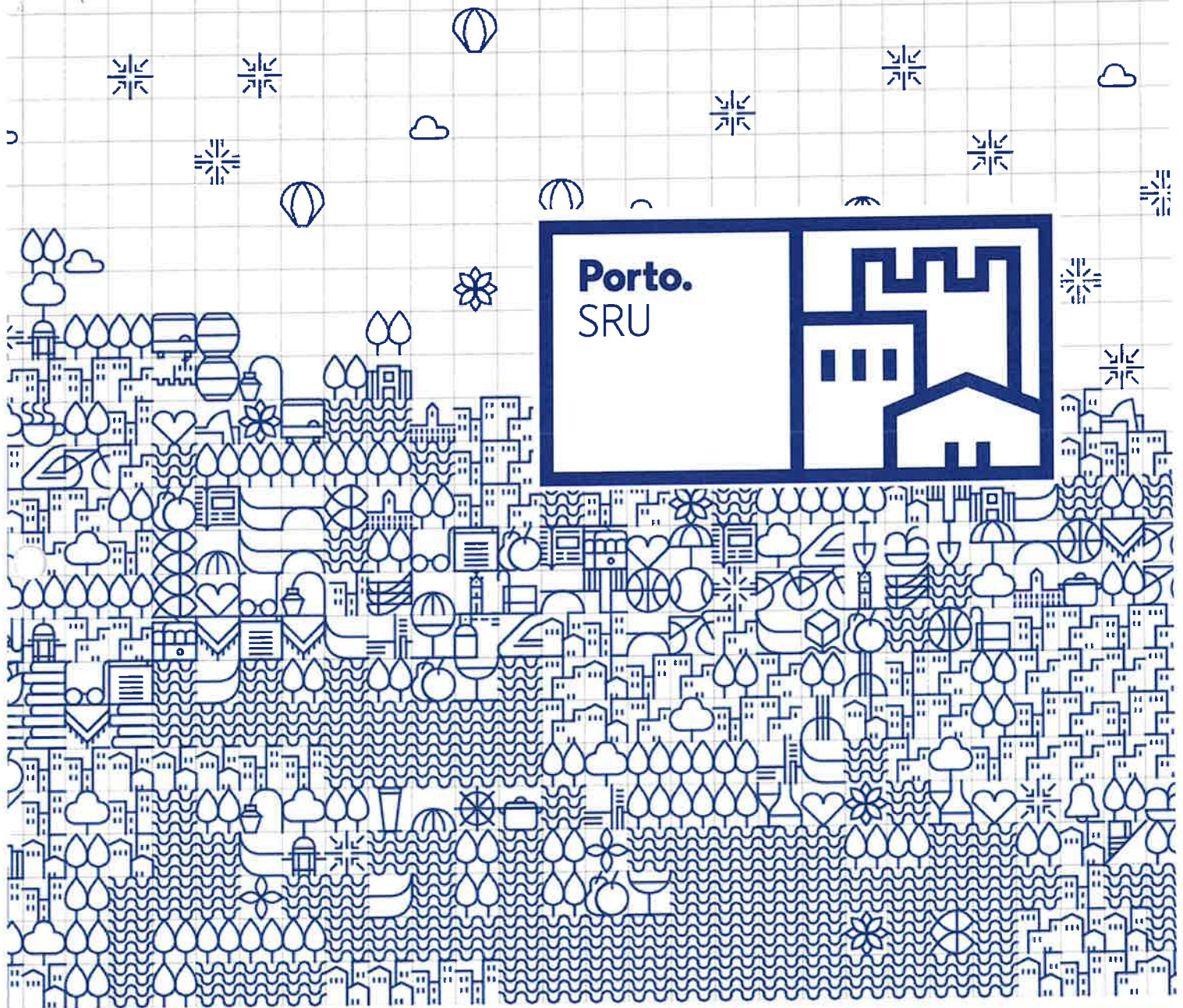
Em sede do primeiro aditamento celebrado a 31 de março de 2026 foi aumentado o subsídio à exploração em 280.000€ para fazer face à subscrição de uma licença informática que permita a gestão do parque habitacional sob gestão da Porto Vivo, SRU, no que respeita ao processo de cadastro, execução de empreitadas, manutenção e arrendamento dos respetivos imóveis. Foi, ainda, acautelada, neste documento, a transferência da competência da gestão da ORU de Lordelo no documento, ainda que sem reflexo no subsídio à exploração a receber.

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 75% dos subsídios cobrados, no período, ao Município do Porto, evidenciando, assim, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhe apresentado na tabela seguinte.

Tabela 31: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Rendimentos		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Solicitado	Rendas		Valor	%	
		(2)	(3)		(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	
(1)			(4)			(7) = (2)+(6)	
ORU Centro Histórico	464 780,00	103 733,31	-	52 005,30	-51 726,01	-50%	52 005,30
ORU Campanhã - Estação	154 005,00	34 377,69	-	26 713,82	-7 663,87	-22%	26 713,82
ORU Corujeira	138 876,00	40 424,58	-	26 714,27	-13 710,31	-34%	26 714,27
ORU Azevedo	138 876,00	31 353,18	-	20 420,42	-10 932,76	-35%	20 420,42
ORU Lordelo	138 873,00	-	-	24 052,63	24 052,63	-	24 052,63
Porto com Sentido	646 062,00	143 124,51	-	98 888,62	-44 235,89	-31%	98 888,62
1.º Direito Ilhas	697 427,00	170 669,25	-	145 584,31	-25 084,94	-15%	145 584,31
Gestão e Manutenção de Imóveis	616 348,00	98 087,01	100 824,51	147 652,79	-51 258,73	-26%	46 828,28
Total	2 995 247,00	621 769,53	100 824,51	542 032,16	-180 561,88	75%	441 207,65

unidades: euros



03.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

unidade: euros

Tabela 32: Balanço

Balanço Individual em 31 de Março de 2025		
Rubricas	Datas	
	31/03/2026	31/12/2025
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	49 546,36	52 941,99
Propriedades de investimento	34 263 026,84	33 326 562,43
Ativos intangíveis	7 785,13	12 901,19
Ativos por impostos diferidos	183 192,07	197 707,78
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
	34 507 136,32	33 593 699,31
Ativo corrente		
Inventários	1 320 154,74	1 320 154,74
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	207 256,51	0,00
Clientes, contribuintes e utentes	1 239 548,61	132 674,00
Estado e outros entes públicos	102 511,00	95 185,11
Outras contas a receber	800 126,42	382 247,66
Diferimentos	123 375,94	52 395,75
Caixa e depósitos bancários	5 088 093,18	5 220 902,72
	8 881 066,40	7 203 559,98
Total do ativo	43 388 202,72	40 797 259,29
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	323 751,87	273 493,21
Resultados Transitados	3 091 716,20	2 143 842,97
Outras variações no Património Líquido	14 812 377,43	14 841 445,28
Resultado líquido do período	8 152,32	1 005 173,17
Total do património líquido	26 618 606,34	26 646 563,15
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00
Outras contas a pagar	4 634 579,47	4 637 568,70
	11 560 678,89	11 907 418,12
Passivo corrente		
Fornecedores	1 391 772,06	32 120,13
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	121 939,16	32 123,58
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	975 174,05	2 667,24
Outras contas a pagar	1 918 029,37	1 562 780,16
Diferimentos	383 252,85	194 836,91
	5 208 917,49	2 243 278,02
Total do passivo	16 769 596,38	14 150 696,14
Total do património líquido e do passivo	43 388 202,72	40 797 259,29

unidade: euros

Tabela 33: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 31 de março de 2026		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	31/03/2026	31/03/2025
Prestações de serviços e concessões	2 365 439,61	1 828 414,86
Transferências e subsídios correntes obtidos	444 654,00	470 517,70
Fornecimentos e serviços externos	-2 270 105,17	-1 750 902,40
Gastos com o pessoal	-508 750,38	-495 125,90
Outros rendimentos	158 045,48	135 250,50
Outros gastos	-50 660,65	-60 210,29
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	138 622,89	127 944,47
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-89 048,75	-83 070,41
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	508,01
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	49 574,14	45 382,07
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-30 048,13	-40 943,37
Resultado antes de impostos	19 526,01	4 438,70
Imposto sobre o rendimento do período	-11 373,69	3 153,28
Resultado líquido do período	8 152,32	7 591,98