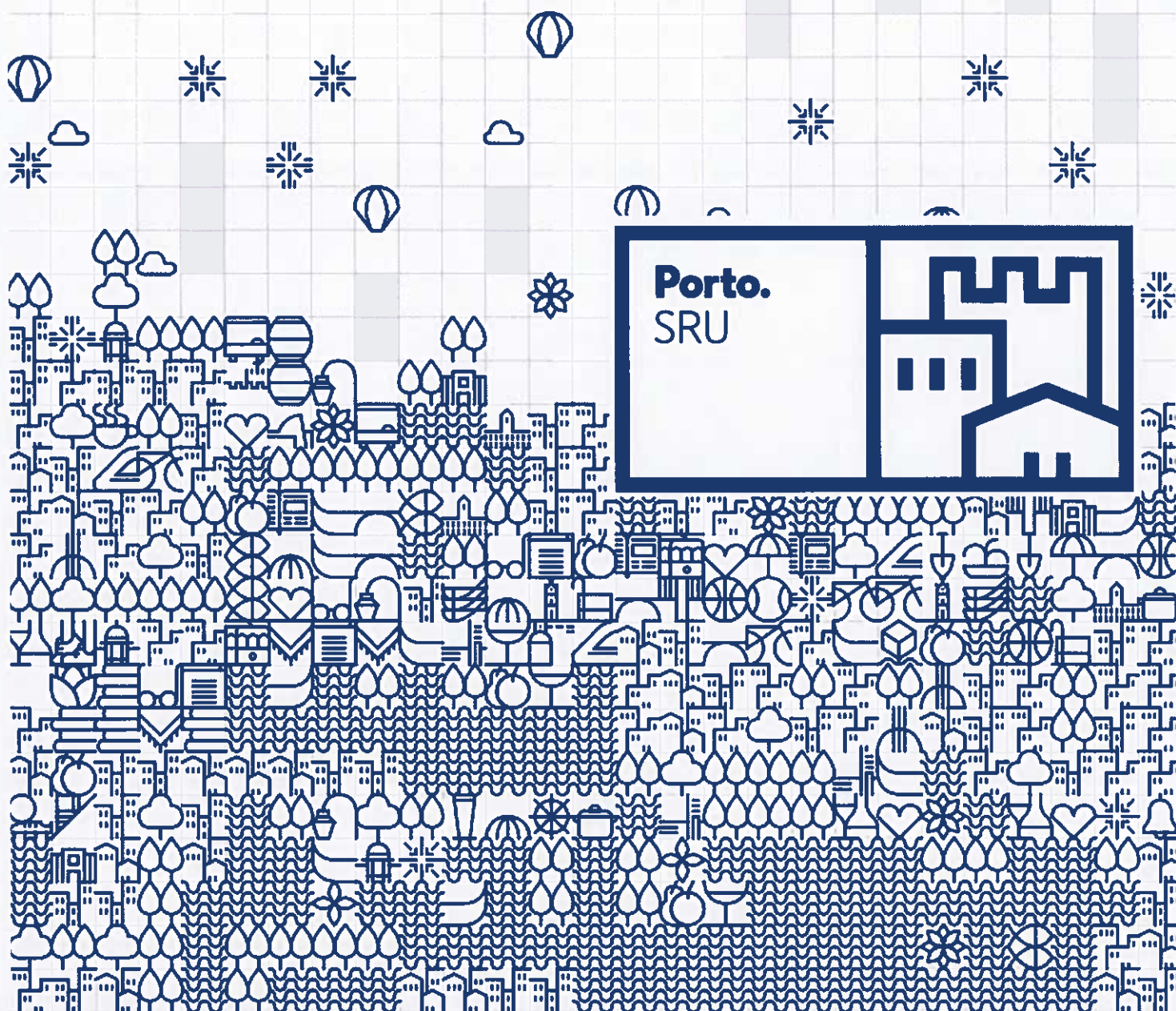




RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL 3.º TRIMESTRE 2025



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

3.º TRIMESTRE 2025

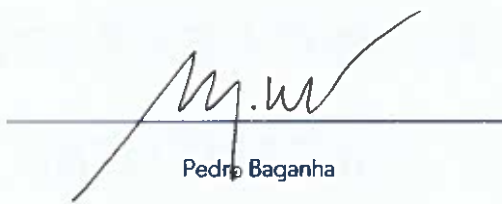
APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

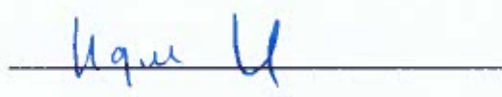
AVENIDA FERNÃO DE MAGALHÃES, N.º 1862 – 9.º ANDAR
4350-158 PORTO

PORTO, 03 DE NOVEMBRO DE 2025

O Conselho de Administração



Pedro Baganha
Presidente do Conselho de Administração



Raquel Maia
Vice-presidente do Conselho de Administração



Miguel Gomes
Vogal do Conselho de Administração

Índice

Objeto de atividade.....	10
Impacto da envolvente externa e de mercado.....	11
Balanço Social a 30 de setembro de 2025.....	55
Indicadores de eficiência e de eficácia.....	56
RELATÓRIO DE CONTAS 1.º TRIMESTRE DE 2025	65
Sumário.....	65
Situação Patrimonial	67
Ativo	67
Passivo	71
Apuramento de Resultados.....	75
Execução Orçamental.....	84
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	89

Índice de Tabelas

Tabela 1: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 3.º Trimestre de 2025	29
Tabela 2: Imóveis Porto Vivo, SRU	37
Tabela 3: Imóveis do Município do Porto sob gestão Porto Vivo, SRU	37
Tabela 4: Projetos de reabilitação incluídos no PPI já concluídos	38
Tabela 5: Projetos de reabilitação de imóveis Porto Vivo, SRU em curso.....	39
Tabela 6: Projetos de reabilitação de imóveis do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo, SRU em curso	39
Tabela 7: Obras de reabilitação em fase de estudos e projetos	40
Tabela 8: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências	41
Tabela 9: Pedidos e resposta de manutenção do edificado	42
Tabela 10: Parque habitacional Porto com Sentido.....	46
Tabela 11: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (3.ºT 2025).....	49
Tabela 12: Candidaturas submetidas ao Programa 1º Direito e em curso no 3.º Trimestre de 2025.....	50
Tabela 13: Candidaturas Programa 1º Direito em Execução	51
Tabela 14: Quadro de pessoal por área.....	55
Tabela 15: Quadro de pessoal por vínculo	55
Tabela 16: Eixo [1] ORU – Operações de Reabilitação Urbana.....	57
Tabela 17: Eixo [2] Reabilitação e Manutenção do Edificado próprio e sob gestão.....	58
Tabela 18: Eixo [3] Arrendamento Acessível	59

Tabela 19: Indicadores 3º Trimestre	60
Tabela 20: Indicadores de Eficiência	61
Tabela 21: Balanço Sintético	67
Tabela 22: Ativo	67
Tabela 23: Ativo Não Corrente	68
Tabela 24: Ativo Corrente	69
Tabela 25: Inventários	70
Tabela 26: Caixa e Depósitos Bancários	71
Tabela 27: Passivo	71
Tabela 28: Passivo Não Corrente	72
Tabela 29: Passivo Corrente	73
Tabela 30: Demonstração dos Resultados	75
Tabela 31: Prestações de Serviços	77
Tabela 32: Outros Rendimentos	78
Tabela 33: Fornecimentos e Serviços Externos	80
Tabela 34: Gastos com o Pessoal	81
Tabela 35: Gastos em Propriedades de Investimento	82
Tabela 36: Juros e Gastos Similares Suportados	83
Tabela 37: Saldo Orçamental	86
Tabela 38: Indicadores de Eficiência	89
Tabela 39: Balanço	93
Tabela 40: Demonstração de Resultados	94

Índice de Figuras

Figura 1 - Página inicial do Site ORU	15
Figura 2 - Classificação de tipos de uso segundo a Porto Vivo, SRU	16
Figura 3 - Tipos de Uso nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro	17
Figura 4 - Operações Urbanísticas por ORU no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	18
Figura 5 - Número de operações urbanísticas por ORU no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	19
Figura 6 - Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	19
Figura 7 - Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	20
Figura 8 - Estado das ações por ORU no 3º trimestre de 2025	22
Figura 9 - Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU	22

Figura 10 - Valor total de transações por ORU	23
Figura 11 - Número de transações por ORU	24
Figura 12 - Delimitação da ARU do CHP Património Mundial	25
Figura 13 - Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025.	
Figura 14 - Tipos de Operações Urbanísticas no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	
Figura 15 - Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	
Figura 16 - Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	
Figura 17 - Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta	
Figura 18 - Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025	
Figura 19 - Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto.....	29
Figura 20 - Número de transações por tipo de uso no Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025	
Figura 21 - Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “buffer zone”	
Figura 22 - Dados de Atendimento – valores acumulados 3.º Trimestre 2025.....	54
Figura 23 - Evolução do atendimento desde a constituição do BHA	54
Figura 24: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	65
Figura 25: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	88

Lista de abreviaturas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

CHP – Centro Histórico do Porto

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

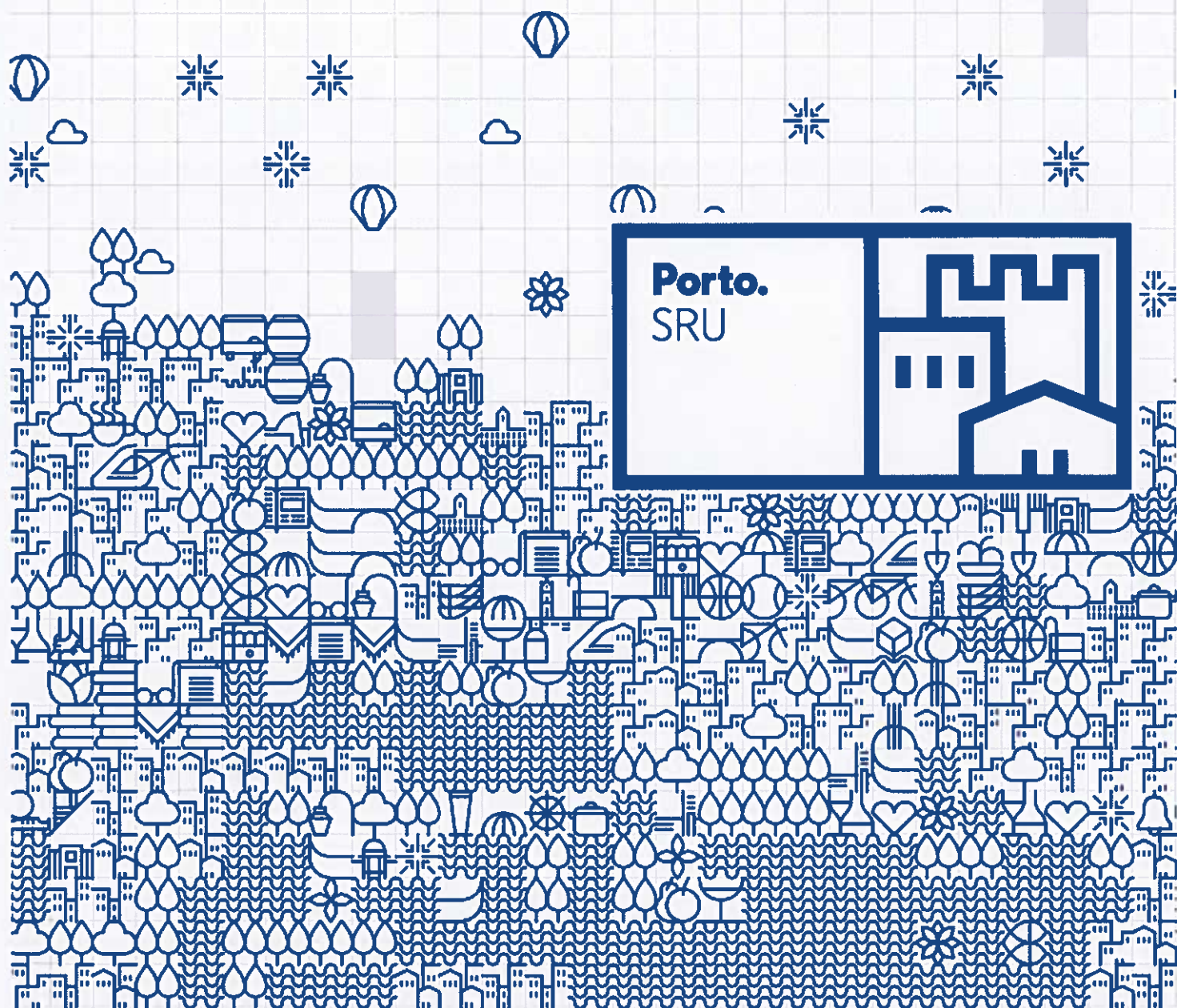
IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana



01.

ATIVIDADE

Objeto de atividade

A atividade da Porto Vivo, SRU, como uma Sociedade de Reabilitação Urbana desenvolveu-se neste 3º trimestre nas zonas das ORU (Operação de Reabilitação Urbana) de Lordelo do Ouro, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo, para além de na inicial, o Centro Histórico da cidade.

No âmbito da atividade da Empresa, assume um papel cada vez mais marcante o 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, pela via da construção e da reabilitação e também, cada vez mais, pela dinamização de parcerias público-privadas, com é exemplo a importância crescente do Programa Porto com Sentido, também neste trimestre, com a negociação com um promotor privado da 3ª operação de "Build to rent" no País, com mais 194 habitações em construção.

Conforme referido nos relatórios anteriores, a Porto Vivo, SRU procedeu, para o período de 2025-2029, à sua focalização e organização em três Eixos estratégicos de atividade, enquadrados por um quarto, de suporte financeiro, jurídico e de gestão de pessoas:

[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;

[E4] Eficiência na gestão de pessoas e de recursos.

Impacto da envolvente externa e de mercado

Apresentam-se alguns indicadores com relevância sobre a evolução do mercado da habitação no Porto, no 3º trimestre de 2025:

- Preço médio por metro quadrado: Aumentou 6% em zonas valorizadas como Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, atingindo os 4.450 € por m².
- Valor médio de venda de moradias: Subiu de 758.500 € para 1.493.500 € nessas freguesias, com aumento da área média dos imóveis de 200 m² para 368 m².
- Tempo médio de venda: Cresceu para 14 meses, indicando maior ponderação nas decisões de compra.
- Avaliação da habitação: Registou um aumento homólogo de 18,1% em agosto.
- Preços da habitação: Aceleraram 17,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- Número de transações: Cresceu 15,5% no 2º trimestre, refletindo ainda forte atividade no mercado.
- Custos de construção: Subiram 3,8% em agosto, pressionando os preços finais.

- Rendas de novos contratos: Valor mediano por m² foi de 8,22 €, com tendência de subida.

Em termos de oferta e construção:

- Edifícios licenciados: Foram 1.683, todos em agosto.
- Fogos concluídos: Totalizaram 6.558 no 2º trimestre, em construções novas para habitação familiar

As principais tendências do mercado habitacional no Porto para o final de 2025 e 2026 incluem o aumento contínuo dos preços, a expansão da construção nova, uma maior procura por habitação acessível e a crescente interesse de investidores estrangeiros, nomeadamente:

1. Preços em alta e valorização contínua:

- Antecipa-se que os preços da habitação continuam a subir, especialmente nas zonas nobres como Foz do Douro, Aldoar e Nevogilde.
- A valorização média anual rondará em 2025 os 7% a 10%, com expectativa de manutenção ou ligeira desaceleração em 2026.
- Apesar das subidas, o Porto ainda apresenta preços cerca de 30% inferiores aos de Lisboa, o que mantém o potencial de valorização.

2. Expansão da construção nova:

- Novos empreendimentos estão a surgir em zonas periféricas e emergentes, como Amial, Ramalde e Campanhã.
- A construção está a diversificar a oferta, com foco em apartamentos familiares e projetos de habitação acessível.
- O número de edifícios licenciados e fogos concluídos tem aumentado, embora a oferta total ainda não acompanhe a procura.

3. Pressão sobre a habitação acessível:

- A procura elevada está a absorver rapidamente a nova oferta, acentuando a escassez de habitação para rendimentos médios e baixos.
- Políticas públicas e propostas como redução do IVA na construção e quotas de habitação pública em curso e em debate, mas que ainda enfrentam alguns obstáculos legislativos até à sua entrada em vigor.

4. Investimento estrangeiro e capital institucional

- O Porto continuará a atrair investidores internacionais e expatriados, especialmente para o setor residencial e turístico, esperando-se que o interesse estrangeiro mantenha o dinamismo do mercado, mas que também contribuirá para a pressão em alta sobre os preços e a oferta local.

5. Rendas e mercado de arrendamento

- As rendas continuam a subir, com uma média de 8,22 € por m² em novos contratos.
- A tendência é de crescimento moderado em 2026, com maior regulação esperada no mercado de arrendamento.

Em termos gerais as expectativas para 2026, segundo especialistas, os efeitos das medidas políticas e da nova construção começarão a ser sentidos só no final desse ano, com possível estabilização dos preços.

Descrevem-se seguidamente as ações mais relevantes deste período trimestral e valores acumulação.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

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

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

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

A Porto Vivo, SRU, 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, mais recentemente, foi 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 2025-2029 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

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

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). Os PERU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo apontam para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das ARU.

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

A plataforma digital “ORU - Operação de Reabilitação Urbana”, que exhibe ao público informações a respeito de cada uma sob a gestão da Porto Vivo, SRU, foi atualizada com a mais recente ORU aprovada, nomeadamente a ORU de Lordelo do Ouro (Figura 1). Neste caso, foram disponibilizados os indicadores de Estado de Conservação, Operação e Uso, dados cedidos pela Câmara Municipal do Porto. Procedeu-se, também, à monitorização dos direitos de preferência da ORU de Lordelo do Ouro desde sua aprovação, datado de 19 de maio de 2025, até o final do terceiro trimestre. Além disso, foram colocados os mapas interativos dos Projetos Estruturantes com suas devidas ações atualizadas.

A monitorização do edificado, portanto, será atualizada anualmente para o público no geral dentro da plataforma digital, ao passo que a comunicação para o exercício de direito de preferência será atualizada mensalmente, visto que sua atualização interna se efetua deste modo. As operações urbanísticas, por outro lado, serão atualizadas trimestralmente, visto que a informação cedida pela Divisão Municipal de Informação Estatística é realizada com o intuito de analisar esses indicadores para os relatórios trimestrais.



Figura 1 - Página inicial do Site ORU

Para além do site, foram atualizados os tipos de uso mediante informações da Câmara Municipal do Porto.

Anteriormente, havia três tipos de uso relativo ao turismo na base de dados da Porto Vivo, SRU: Unidade Hoteleira, Empreendimento Turístico e Alojamento Turístico.

Após o recebimento dos tipos de uso da Lordelo do Ouro, optou-se por unir o uso “Unidade Hoteleira” a “Empreendimentos Turísticos” e alterar a nomenclatura de “Alojamento Turístico” para “Alojamento Local”. Da mesma forma, optou-se por incorporar o uso “Equipamento, Comércio e Serviço” em “Misto (sem habitação)”. Deste modo a classificação de usos contém 14 tipos de uso, atualizados para se aproximar à classificação da Câmara Municipal do Porto (Figura 2).



Figura 2 - Classificação de tipos de uso segundo a Porto Vivo, SRU

Com a nova atualização de usos, foi verificada a existência de “Empreendimento Turístico” e “Alojamento Local” nas ARU de Campanhã, Corujeira, Azevedo e Azevedo, com o auxílio de informações públicas disponibilizadas pelo Google Maps.

Deste modo, os mapas e os dados referente aos tipos de uso foram atualizados, tanto nas ORU da Zona Oriental quanto na ORU de Lordelo do Ouro, como pode ser observado na

Figura 3 e no Tabela 4.

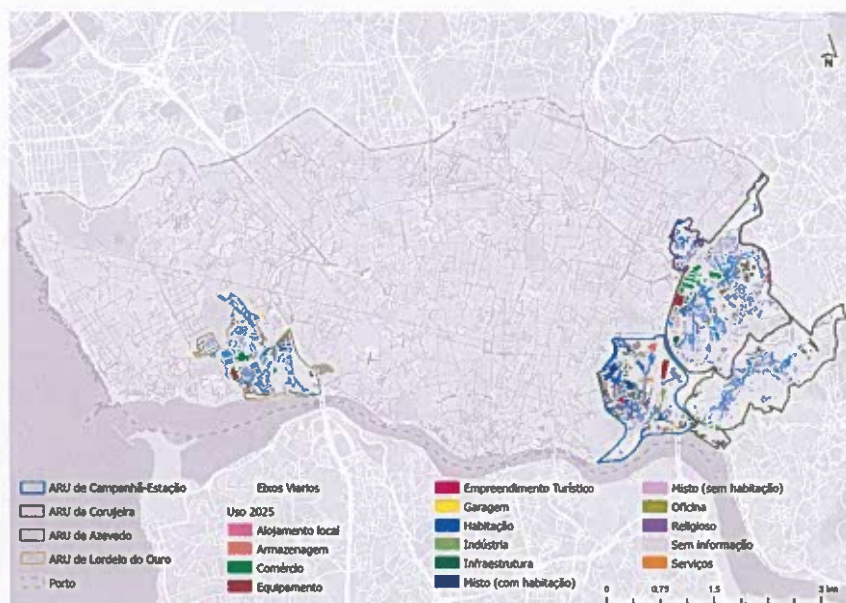


Figura 3 - Tipos de Uso nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro

Tabela 1: Distribuição do uso por ORU referente ao ano de 2025 até o terceiro trimestre

Tipos de Uso	Campanhã-Estação	Corujinha	Azevedo	Lordelo do Ouro
Alojamento Local	0,85%	0,14%	0,00%	0,84%
Armazenagem	3,73%	1,72%	0,46%	0,50%
Comércio	0,92%	0,86%	1,16%	1,59%
Empreendimento turístico	0,52%	0,00%	0,35%	0,00%
Equipamento	2,29%	1,63%	1,27%	2,27%
Garagem	0,59%	0,48%	0,00%	0,00%
Habitação	65,95%	82,88%	85,98%	79,78%
Indústria	1,37%	0,53%	0,70%	0,67%
Infraestrutura	0,20%	0,10%	0,70%	1,68%
Misto (com habitação)	18,82%	9,56%	7,18%	10,40%
Misto (sem habitação)	0,78%	0,57%	0,23%	0,25%
Oficina	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Religioso	0,39%	0,53%	0,46%	0,34%
Serviços	3,27%	1,00%	1,51%	1,68%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

A partir dos dados analisados, percebe-se que o uso geral predominante do edificado, tanto na Zona Oriental como na ARU de Lordelo do Ouro, 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 quase 19% da totalidade de sua ARU. Campanhã-Estação e Lordelo do Ouro também concentram o maior número de Equipamento em comparação com Corujeira e Azevedo, compreendendo cerca de quase 2,29% e 2,27%, seguido de 1,63% e 1,27%, respetivamente.

O Comércio já parece um pouco mais expressivo 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 Indústria e Armazenagem.

No que se refere ao âmbito turístico, Campanhã-Estação e Lordelo do Ouro concentram os maiores números de Alojamento Local, com 0,85% e 0,84% respetivamente.

Relativamente aos Empreendimentos Turísticos, somente Campanhã-Estação e Azevedo contém edifícios com esse uso. Esta análise reflete na predominância das diferentes tipologias acerca do turismo, onde Campanhã-Estação concentra a maior percentagem segundo o número dos edifícios presentes em sua ARU.

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 4 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

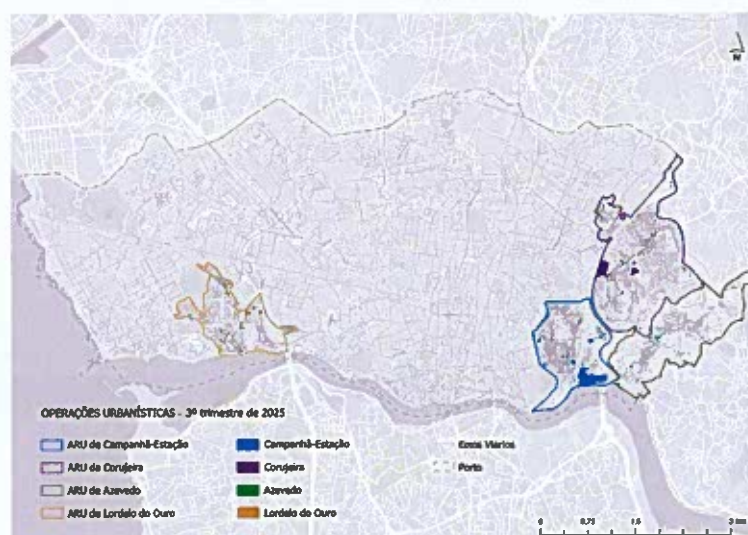


Figura 4 - Operações Urbanísticas por ORU no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Neste terceiro trimestre, foram realizadas um total de 39 operações nas quatro ARU, dos quais destacam-se em especial o Licenciamento, com 14 pedidos e Pedido de Informação Prévia, com 10 operações.

Ainda foram realizados os pedidos de Mera Comunicação de Utilização, Legalização, Parecer Não Vinculativo e Comunicação Prévia de Utilização com Prazo, como mostra a Figura 5.

Corujeira obteve os maiores números de pedidos com 13 operações, seguido de Campanhã-Estação e Lordelo do Ouro, com 12 e 11 operações, respetivamente. Em Azevedo, no entanto, foram efetuadas apenas 3 operações de Licenciamento.

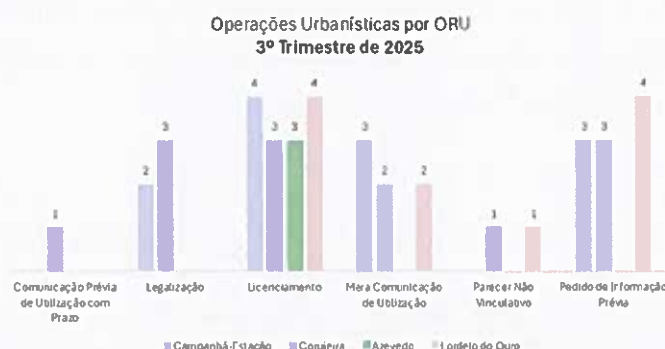


Figura 5 - Número de operações urbanísticas por ORU no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 19 deferidas entre as ARU, das quais 8 são obras na ARU de Corujeira nesse período, contendo o maior número de obras.

Observa-se, também, que as obras em Campanhã-Estação e Corujeira contabilizaram 6 operações cada, enquanto houve a incidência de 4 obras em Lordelo do Ouro e 3 em Azevedo.

Além disso, destacam-se as Obras de Alteração/Ampliação como predominante nas ARU no terceiro trimestre (Figura 6).

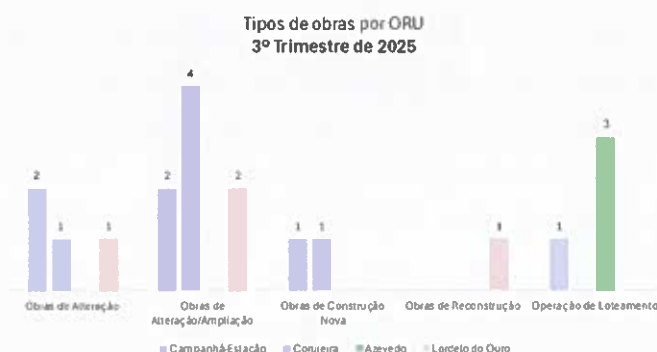


Figura 6 - Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 7.914.399,22 € no terceiro trimestre.

Estima-se, em Campanhã-Estação, um investimento privado de 3.959.375,86 €, enquanto em Corujeira compreende um total de 1.930.461,00 € no mesmo período, seguido de 39.338,08 € de investimento público.

Para Lordelo do Ouro, estima-se 321.099,28 € de investimento privado, e 1.664.125,00 € de investimento público, o maior valor de investimento público neste período entre as ARU.

No entanto, não foram estimados valores para a ARU de Azevedo no terceiro trimestre. Nota-se, portanto um investimento maior nesse terceiro trimestre em Campanhã-Estação, com cerca de 50% do total estimado nas ORU, seguido por Lordelo com 25,1% e Corujeira com 20% (Figura 7).



Figura 7 - Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 3º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Procedeu-se à gestão das ORU, mediante à monitorização dos Projetos Estruturantes e o acompanhamento das suas ações no local, onde foram identificadas nove ações em curso e uma concluída. Na ORU de Campanhã-Estação, as ações permanecem no mesmo estado, enquanto na ORU da Corujeira foi identificada a conclusão da ação 4.3 Reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal e nova construção, pela Domus Social, que reabilitou os bairros Eng. Machado Vaz, Falcão, Monte da Bela e Cerco do Porto entre os anos de 2016 a 2025.

Na ORU de Azevedo, foram identificadas quatro ações que estão em curso: ação 2.1 Requalificação viária dos núcleos Urbanos históricos - Bacelo, Levada, Granja e Furamontes, pela entidade Águas e Energia do Porto; ação 6.3 Reabilitação do edificado degradado e ação 6.4 Reabilitação do edificado tipo "ilha", pela Porto Vivo,

SRU e Privados; e ação 9.1 Desenvolver um plano de comunicação de PERU, também pela Porto Vivo, SRU. Na ORU de Lordelo do Ouro, apesar de sua aprovação ter sido recente, já foram identificadas cinco ações em curso, nomeadamente: as ações 1.1 Reabilitação urbana dos conjuntos do Ouro, Arrábida, Bairro Sidónio Pais, Colónia Viterbo de Campos e Condominhas e ação 1.5 Promoção de Habitação Acessível, UOPG 5- Aleixo, Projeto Municipal no Bairro de Lordelo e Quartel Militar de Lordelo do Ouro, ambas sob a responsabilidade da Domus Social; a ação 2.9 Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas, pela Agência de Energia do Porto (AdEPorto); e ações da competência da Porto Vivo, SRU, como 1.2 Reabilitação do edificado tipo “ilha”, que também prevê sua realização por parte do privado, e 6.3 Plano de comunicação do PERU.

A Tabela 2 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 contém 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.

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 e ainda não terem iniciado suas ações. No geral, a ORU de Campanhã-Estação e a 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 8).

Tabela 2: Estado das Ações por ORU no 3º trimestre de 2025

Estado das Ações	Concluída	Em curso	Não iniciada	A reprogramar	Total
ORU de Campanhã-Estação	6	22	8	3	39
ORU da Corujeira	6	15	21	0	42
ORU de Azevedo	0	4	28	0	32
ORU de Lordelo do Ouro	0	5	37	0	42
Total	12	46	94	3	155

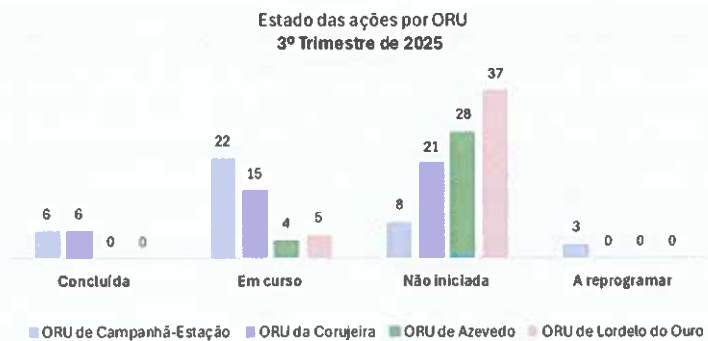


Figura 8 - Estado das ações por ORU no 3º trimestre de 2025

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

Nesse terceiro trimestre de 2025, 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 destes meses, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a Figura 9.

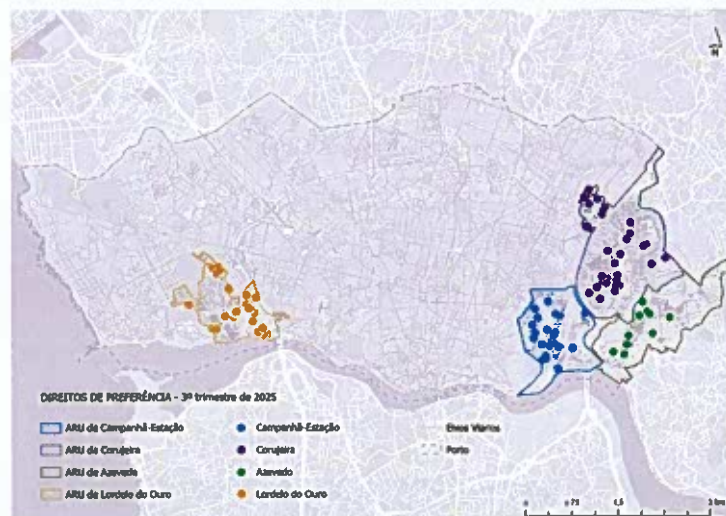


Figura 9 - Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU

A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que, durante o terceiro trimestre do ano de 2025, foram transacionados 72 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio por m² de 1.801,79 €, relativos a um volume de negócio de 10.367.336,48 €.

Relativamente à Corujeira, foram 37 imóveis com um valor médio por m² de 2.903,38 €, relativos a um volume de negócio de 6.788.050,00 €.

Na ARU de Azevedo, foram transacionados 16 imóveis, com um valor médio por m² de 2.433,60 €, relativos a um volume de negócio de 2.479.000,00 €.

Em Lordelo do Ouro, por sua vez, foram transacionados 34 imóveis, com um valor médio por m² de 2.927,65 € e um volume de negócio de 13.246.500,00 € neste terceiro trimestre.

A Tabela 3 resume 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, enquanto em Lordelo do Ouro foram obtidos o maior valor total de transações e o maior valor médio por m². A Figura 10 ilustra os valores e as dinâmicas dos direitos de preferência por ARU.

Tabela 3: Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU no 3º Trimestre de 2025

ORU	Valor total de transações (€)	Valor médio de transações (€)	Valor médio por m ² (€)
Campanhã-Estação	10 367 336,48 €	143 990,78 €	1 801,79 €
Corujeira	6 788 050,00 €	183 460,81 €	2 903,38 €
Azevedo	2 479 000,00 €	154 937,50 €	2 433,60 €
Lordelo do Ouro	13 246 500,00 €	389 602,94 €	2 927,65 €
Total	32 880 886,48 €	217 998,01 €	2 516,60 €



Figura 10 - Valor total de transações por ORU

A Figura 11 permite visualizar que o mês de julho foi o mês com o maior número de transações este trimestre, contabilizando um total de 64 transações em Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e Lordelo, seguido por 54 transações no mês de agosto e uma diminuição no mês de setembro, com 41 transações.

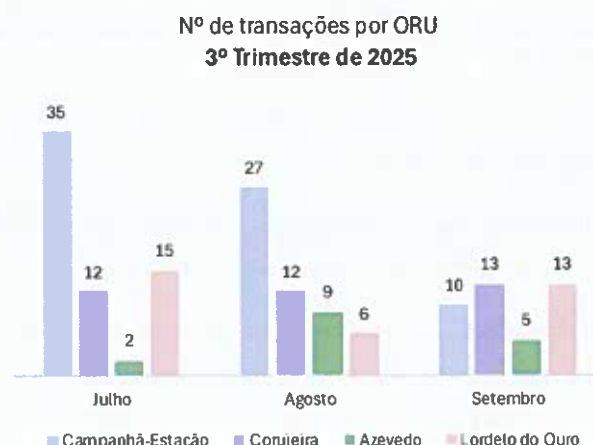


Figura 11 - Número de transações por ORU

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

Sendo a Porto Vivo, SRU uma empresa dedicada à gestão e monitorização das operações de reabilitação urbana na cidade do Porto, promovendo a reabilitação, construção e gestão de habitações com rendas a custos acessíveis, é importante determinar qual o impacto que tem na descarbonização na construção, a contabilização dos impactes, avaliação de alternativas, otimização do processo de reabilitação e edificação desde a fase de conceção, a melhoria na gestão dos ativos e a redução dos impactes no fim de vida introduzindo estratégias de economia circular.

Nesse sentido foi realizada uma parceria coma associação 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 avaiiação do cenário base;
- Avaliação de alternativas.

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

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

Não obstante, importa destacar que o processo de caracterização territorial não se esgota com o horizonte temporal da programação estratégica. A sua continuidade reveste-se de particular relevância no âmbito da monitorização sistemática do Centro Histórico do Porto, classificado como Património Mundial, sendo um instrumento indispensável para a elaboração dos relatórios periódicos exigidos pela UNESCO. 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.



Figura 12 - Delimitação da ARU do CHP Património Mundial

No terceiro trimestre de 2025, foram trabalhados os indicadores referentes à gestão de operações urbanísticas, os direitos de preferência, a Unidade de Intervenção de Santa Clara e a Av. Da Ponte., sendo alguns dados analisados e explanados brevemente a seguir.

Ações Associadas a OE1.2

1. Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas 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 13 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

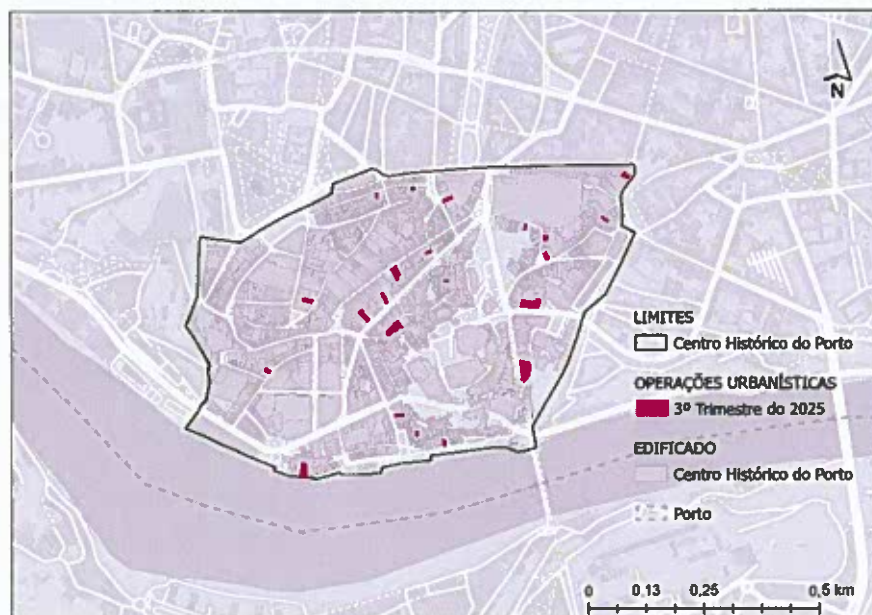


Figura 13 - Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Neste 3º trimestre de 2025, foi dada continuidade à monitorização de um conjunto de indicadores que permitem avaliar a dinâmica da reabilitação, através das operações urbanísticas que decorrem na Direção Municipal de Gestão Urbanista.

Assim, foram realizadas um total de 23 operações, das quais destacam-se em especial o Licenciamento com 11 pedidos, seguido da Mera Comunicação de Utilização, com 5 pedidos. Ainda foram realizados os pedidos de Informação Prévia e Pedidos de Legalização, como mostra o como mostra a figura seguinte:

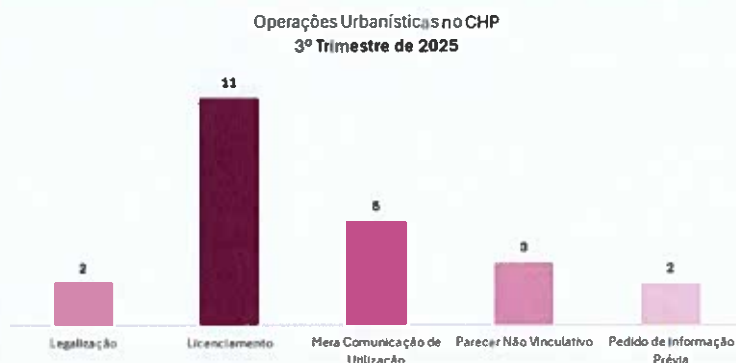


Figura 14 - Tipos de Operações Urbanísticas no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 18 obras, das quais 7 são Obras de Alteração, 11 equivalem às Obras de Alteração / Ampliação (Figura 15).

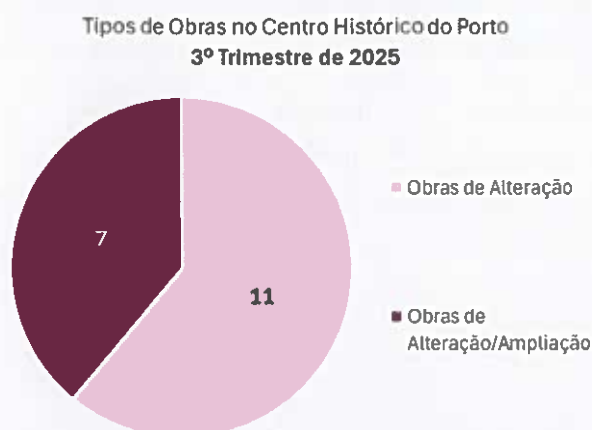


Figura 15 - Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado à operação urbanística analisada, compreendendo um total de 5.363.708,00 € neste terceiro trimestre. Da totalidade, estima-se que 1.171.822,00 € seja investimento público, enquanto 4.191.886,00 € advém de investimento privado.

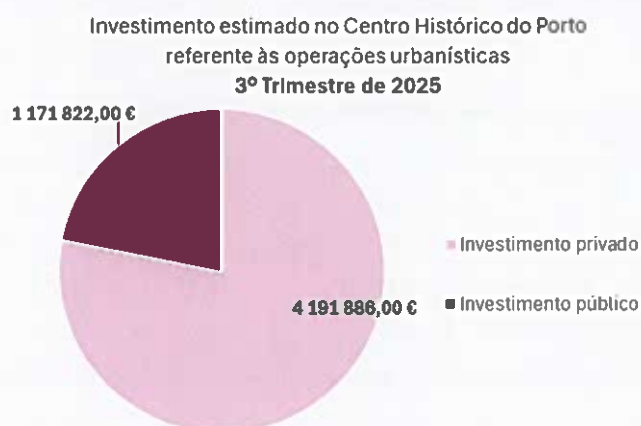


Figura 16 - Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

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

Neste terceiro trimestre de 2025, procedeu-se à análise das comunicações de transmissão onerosa de imóveis para efeito do exercício do direito de preferência através das informações do portal Casa Pronta.

Com a informação referente aos meses de julho, agosto e setembro, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a 4, notando-se que a distribuição das comunicações nesse período se espalha de forma equilibrada pela ARU do CHP e pela Buffer Zone (Zona Tampão).

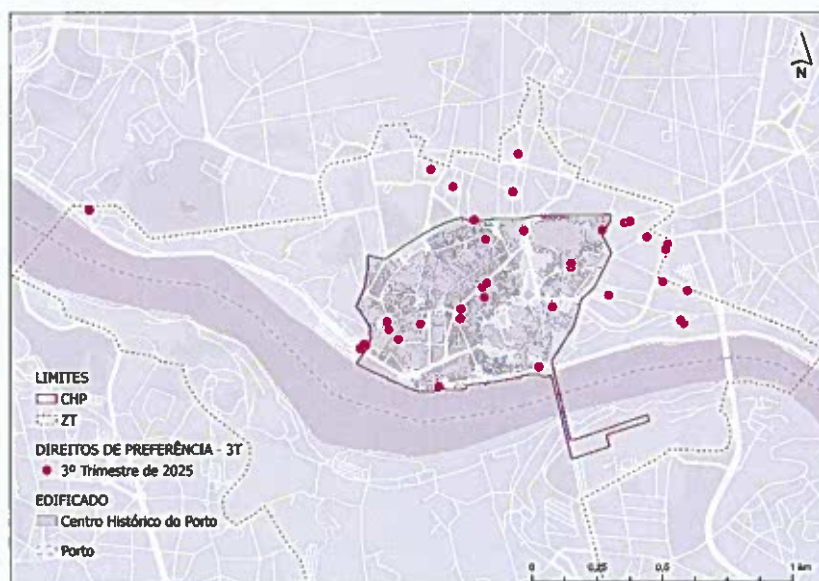


Figura 17 - Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta

No que concerne às transações de imóveis e consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, verificou-se no 3º trimestre do ano de 2025 um total de 23 comunicações no CHP e 37 na Buffer Zone (Zona Tampão), correspondendo respetivamente um volume de negócio de 12 379 446,63€ e de 13 971 750,00€ e um investimento por m² de 4 850,10€ e de 4 104,78€ respetivamente.

O Quadro seguinte sumariza as informações, permitindo analisar o volume de pedidos.

Tabela 4: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025

ARU	Valor total de venda (€)	Valor médio de venda (€)	Valor médio por m² (€)
Centro Histórico do Porto	12 379 446,63€	538 236,81 €	4 850,10 €
Zona Tampão	13 971 750,00 €	377 614,86 €	4 104,78 €

Os gráficos seguintes permitem visualizar que os meses de julho e setembro foram os meses com o maior número de transações deste trimestre, contabilizando um total de 18 transações, seguido por 5 transações no mês de agosto.



Figura 18 - Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025



Figura 19 - Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto



Figura 20 - Número de transações por tipo de uso no Centro Histórico do Porto no 3º Trimestre de 2025

Dando cumprimento à Ordem de Serviço n.º I/156565/19/CMP, foram informados 11 processos à DMU/CMP, relativo às Operações Urbanísticas de Imóveis localizados em Unidades de Intervenção com documento estratégico aprovado, conforme listagem que se segue:

I_506863-202507	NUP/14154/2022/CMP	Rua das Flores 124-128
I_506024-202506	NUP/34245/2025/CMP	Rua do Souto 1-3 e Rua da Bainhara 167-169
I_506866-202507	NUP/38257/2025/CMP	Rua de Mouzinho da Silveira, 74-80
I_506886-202507	NUP/35745/2025/CMP,	Rua das Taipas, 62-66
I_506887-202507	NUP/43619/2025/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 166
I_507031-202507	P/136414/19/CMP	Vimara Peres, 59-69 e Rua D. Hugo, 9-11
I_508072-202508	NUP/50179/2023/CMP	Rua de Afonso Martins Alho, 111
I_508064-202508	NUP/8007/2020/CMP	Rua dos Mercadores, 172-174
I_508857-202509	NUP/59729/2025/CMP	Rua de São João, 20-22 e Rua dos Mercadores, 19-21
I_508801-202509	P/141613/19/CMP	Rua das Flores, 140-142
I_508882-202509	NUP/56794/2025/CMP	Rua Mouzinho da Silveira, 67-71

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

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

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

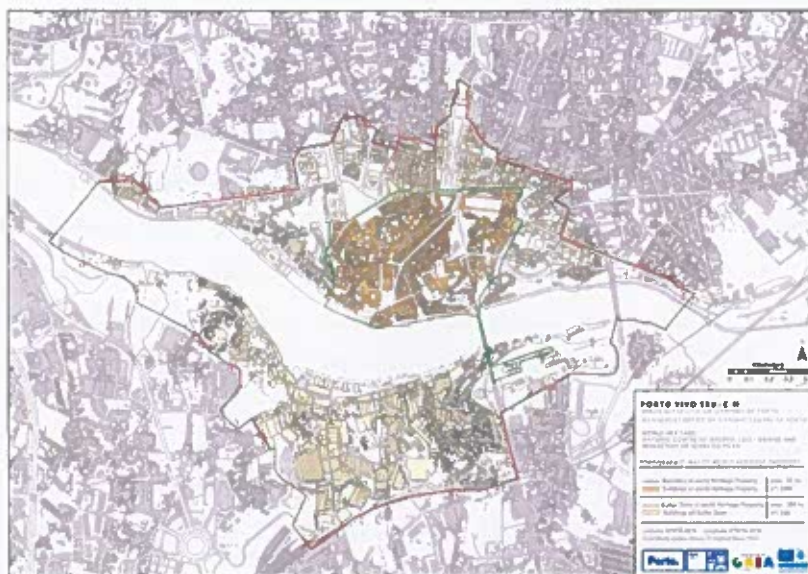


Figura 21 - Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo "buffer zone"

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

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

Processo que não tido desenvolvimento também neste trimestre.

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

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

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

- Com o objetivo de capacitação e reconhecimento deu-se continuidade ao projeto de educação patrimonial, o projeto Programa Porto Património Mundial, a desenvolver em conjunto com a Escola Básica de 2.º e 3.º CEB de Miragaia, com o intuito de dar continuidade às ações de sensibilização para crianças e jovens numa abordagem interdisciplinar de salvaguarda do Património e promover o conhecimento dos bens culturais e naturais de valor universal inscritos na lista do património mundial da UNESCO, em particular o Centro Histórico do Porto. Neste Trimestre fizemos 2 sessões do projeto.

De 6 a 12 de junho de 2025, uma comitiva da Porto Vivo, SRU foi convidada pelo Shanghai Urban Planning and Design Research Institute a visitar Shanghai, com o objetivo de partilhar boas práticas na área da reabilitação do património classificado.

No dia 10 de junho, realizou-se nos Paços do Concelho uma exposição intitulada “Reabilitar Garante Histórias para Contar”, assinalando os 20 anos de intervenção da Porto Vivo, SRU no território. A iniciativa teve como objetivo comemorar este marco e também divulgar o trabalho desenvolvido na reabilitação física do edificado do Centro Histórico do Porto, classificado como Património Mundial.

No dia 16 de junho de 2025, teve lugar, na Sala da Assembleia dos Paços do Concelho, a primeira apresentação pública do projeto de loteamento para a Avenida D. Afonso Henriques (Avenida da Ponte). O projeto é da autoria do Arquiteto Siza Vieira, com gestão a cargo da Porto Vivo, SRU

No dia 22 de julho de 2025, foi promovida uma reunião com uma comitiva da cidade do Recife, liderada pelo Secretário Executivo de Relações Internacionais do Recife e pela Divisão Municipal de Internacionalização da Câmara Municipal do Porto, com o objetivo de estabelecer um protocolo de troca de boas práticas entre as duas cidades.

A 20 de setembro, realizaram-se as Jornadas Europeias do Património, este ano subordinadas ao tema “Arquitetura”. A Porto Vivo, SRU participou na iniciativa dinamizando uma visita pelo Centro Histórico do Porto – Património Mundial, onde foram destacadas algumas das suas intervenções no património edificado e urbano.

6. Aumentar a atratividade residencial e os níveis de conforto habitacional

Exemplo de obras de reabilitação do parque de habitação municipal para o aumento da oferta de fogos com arrendamento acessível, no domínio desta ORU:

Obras em fase de projeto:

- a) Rua de Baixo nº 13, R/CH (T1), elaboração de novas peças para lançar novo procedimento de concurso para empreitada;
- b) Escadas do Barredo, nº46, 3ºPiso (T1), o projeto está suspenso, porque foi necessário realojar-se temporariamente um inquilino;
- c) Calçada das Virtudes, nº1, foi lançado o segundo procedimento de concurso para a empreitada. A submissão de propostas terminou no dia 29 de setembro.
- d) Rua das Aldas, nº10-16, foram assinados os contratos da empreitada de demolições e remoção de escombros do interior e da respetiva fiscalização e coordenação de segurança.
- e) Rua Chã, nº139-143, foi efetuado o levantamento topográfico e arquitetónico e foram assinados os contratos de prestação de serviços de arquitetura, da empreitada de demolições e remoção de escombros do interior e da respetiva fiscalização e coordenação de segurança.
- f) Rua do Souto, nºs 2 a 8 e rua dos Pelames, nºs 3 a 7, o projeto de execução da Arquitetura encontra-se fechado, o projeto de execução das estruturas continua em elaboração e o projeto de execução das restantes especialidades já se encontra concluído. Após reunião interna, ficou decidido que esta obra não irá avançar, encontra-se a aguardar por decisão superior.

Realização de projetos com recursos externos:

- g) Rua de S. João, nº 24/26 e rua dos Mercadores, nºs 23/25, realizado pelo gabinete Ideias Emergentes – Arte, Arquitetura e Produção Cultural, CRL, foi entregue a versão final do projeto de execução. O processo para o realojamento dos agregados que lá residem, deu início em setembro. O início da empreitada está previsto para o 2º Trimestre de 2026.

Procedimentos e concursos:

A 14/06/2025 foi aprovado, pelo Conselho de Administração, o lançamento do concurso público atinente à empreitada de reabilitação do edifício sito na Rua D. Hugo nº 14 e Beco dos Redemoinhos, s/nº, Porto", que contempla uma fração habitacional e um serviço. no dia 16 de julho de 2025 procedeu-se à publicação do anúncio no Diário da República e estabeleceu-se o prazo de 60 dias para a apresentação de propostas (até ao dia 14-09-2025). Findo o prazo para a apresentação de propostas, apenas uma entidade apresentou proposta: - What Else, Lda. Após a análise da proposta apresentada, foi possível verificar que esta cumpre com os requisitos impostos pelo Programa do Procedimento e Caderno de Encargos. Foi desenvolvida uma informação para ir a conselho a adjudicação desta proposta.

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

No dia 28 de março de 2025 foi aprovado pelo Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU o lançamento, por ajuste direto por critérios materiais, do procedimento de aquisição de serviço externo à sociedade de advogados Dower Law Firm para análise jurídica da possibilidade de execução e acompanhamento do processo expropriativo relativo ao imóvel sito na Avenida Vimara Peres n.º 25 a 27.

Este procedimento insere-se na necessidade de concretização da reestruturação de propriedades dos prédios sitos na Av. Vimara Peres 21 e 23, 25 e 27 a Porto Vivo, SRU pretende adquirir o prédio da Av.ª Vimara Peres, 25/27 (Parcela H08) com a descrição predial 995 Freguesia da Sé e com artigo de matriz predial urbana 904.

A 20 de maio de 2025 conclui-se o procedimento de aquisição de serviços de projeto de especialidades do prédio sito na Av. Vimara Peres nº21 a 23, 25 a 27.

Este projeto destina-se a 3 frações habitacionais e 1 fração para serviços.

Durante o terceiro trimestre, a Tabique Engenharia, Lda. começou a elaborar o projeto de Especialidades do prédio sito na Av. Vimara Peres nº21 a 23, 25 a 27. Entretanto, tem-se realizado a coordenação do projeto entre as diferentes Especialidades e a Arquitetura. Paralelamente, têm-se feito as diligências para a realização da vistoria ad perpetuum rei memoriam e da posse administrativa da parcela H08.

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

Em 21 de julho foi aprovada, pelo Executivo Municipal, a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara.

Entretanto, foi já feita uma reunião para apreciação da proposta de licenciamento apresentada para o edifício do Recolhimento do Ferro, bem como analisada uma proposta para a compra da parcela V06 para integrar o jardim público. Esta, por decisão Municipal, não se viria a efetuar.

No âmbito do Projeto de Loteamento da Avenida D. Afonso Henriques (Avenida da Ponte), foram realizadas várias reuniões com as partes interessadas e com as entidades competentes para apreciação do projeto. A primeira fase do projeto foi submetida para licenciamento, tendo sido já recolhidos os pareceres das entidades licenciadoras. Encontra-se agora a aguardar a fase de discussão pública, após a qual será feita a entrega da segunda fase do projeto.

8. Celebração do contrato de reabilitação urbana para uma residência de estudantes

O Contrato de reabilitação urbana para a conceção, construção e exploração da Residência de Estudantes foi celebrado no 2º semestre, dia 17 de junho com a empresa SPLASHECHO – Unipessoal, Lda.

Desde o início da vigência contratual, a SPLASHECHO tem assegurado as limpezas, levantamentos topográficos, estudos de inspeção estrutural e foi realizado um relatório final de arqueologia (PATA) submetido no dia 17 de setembro à Direção Regional de Cultura do Norte.

Os trabalhos arqueológicos preliminares já foram iniciados, 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, sendo, por isso, necessário prolongar as escavações por um período estimado de mais seis meses, de forma a garantir o registo completo e rigoroso da área intervencionada.

Este prolongamento dos trabalhos arqueológicos poderá comprometer o calendário inicialmente previsto para a submissão do projeto. Assim, o promotor solicita a prorrogação do prazo de submissão, por forma a assegurar que todos os estudos arqueológicos exigidos possam ser concluídos e integrados no processo, em conformidade com as obrigações legais em matéria de património.

9. Unidade de Alojamento Turístico

Em 28 de dezembro de 2022, foi celebrado um Contrato de Reabilitação Urbana entre a Porto Vivo, SRU e a empresa Jasmintown, S.A., para parte do Quarteirão dos Pelames, com um prazo global de 5 anos para conclusão das obras e funcionamento da unidade de alojamento.

O plano inicial previa 1 ano para a fase de elaboração e aprovação dos projetos, mas esse prazo revelou-se irrealista devido à complexidade do projeto, que envolve imóveis classificados no Centro Histórico do Porto, exigindo cuidados patrimoniais, acompanhamento arqueológico e aprovação por diversas entidades, incluindo a administração central.

Houve ainda atrasos causados por mudanças na tutela do património (atualmente a CCDR-N) e divergências entre entidades envolvidas, como os serviços municipais, que questionaram pontos do projeto já aprovados por outras instituições.

Devido a esses fatores, a 28 de agosto foi proposto um novo plano com a extensão de 1 ano no prazo total da reabilitação, passando o fim da operação para 31 de dezembro de 2028.

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

A atual 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 tem vindo a transferir para Porto Vivo, SRU com o propósito desta empresa municipal cumprir um dos seus 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 2025.

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 2025-2029 da Porto Vivo, SRU, foram assumidos quatro objetivos estratégicos.

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

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

Ações associadas a OE2.1

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

O valor previsto do investimento nestes projetos é de 47,3 M€, tendo sido aprovados apoios do 1.º Direito/PRR de 35,1 M€, dos quais 25,8 M€ correspondem a prédios da Porto Vivo, SRU e 9,3 M€ a prédios municipais.

Acresce a este montante um pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/ construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, 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 3.º trimestre de 2025:

Tabela 5: Imóveis Porto Vivo, SRU

Acordo IHRU	33 775 000,00 €	
Contratos de comparticipação	25 771 774,46 €	100%
Investimento	20 169 239,21 €	78%
Pedidos de desembolso	16 719 913,21 €	65%
Recebido	15 790 355,72 €	61%
Adiantamentos	2 580 194,92 €	10%
Rácio de cobertura investimento / IHRU	91%	

Tabela 6: Imóveis do Município do Porto sob gestão Porto Vivo, SRU

Acordo IHRU	56 216 758,00 €	
Contratos de comparticipação	9 331 015,00 €	100%
Investimento	5 817 082,98 €	62%
Pedidos de desembolso	3 795 930,14 €	41%
Recebido	2 537 681,11 €	27%
Adiantamentos	2 236 902,89 €	24%
Rácio de cobertura investimento / IHRU	82%	

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

Neste domínio, não houve qualquer alteração face ao verificado já no decurso dos anteriores trimestres 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.

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

Projetos em fase de conceção e ideia, apenas.

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 3º trimestre de 2025 estavam concluídos 10 projetos de reabilitação, envolvendo 41 novos fogos e 3,6 milhões de euros de investimento.

Tabela 7: Projetos de reabilitação incluídos no PPI já concluídos

	Concluído	Financiamento	Nº fogos	Investimento
2024				
PV, SRU	Rua Central de Francos, 757 e 761	PRR	6	1 829 500 €
GPV	Rua de Costa Cabral, 703 - 717 (1º ao 3º)	PRR	6	649 271 €
GPV	Rua Monte de Judeus, 18	Capitais próprios	1	23 300 €
GPV	Escadas do Barredo, 12 a 16	PRR	1	123 808 €
GPV	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	PRR	16	306 800 €
	sub-total		30	2 932 679 €
31/03/2025				
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 96	PRR	1	85 224 €
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 100	PRR	1	92 297 €
	sub-total		2	177 521 €
30/06/2025				
GPV	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	PRR	2	196 208 €
30/09/2025				
GPV	Rua de Pena Ventosa Entrada 40	PRR	3	131 726 €
GPV	Rua da Banharia Entrada 27	PRR	4	140 714 €
	sub-total		7	272 440 €
Total			41	3 578 848 €

No final do terceiro trimestre de 2025, a atividade de obras de reabilitação de imóveis abrangia 26 projetos, dos quais 13 imóveis da Porto Vivo, SRU e 13 propriedade do Município do Porto sob gestão da Empresa, contemplando um total de 219 (duzentos e dezanove fogos) e 36,2M€ de investimento, conforme quadros seguintes:

Tabela 8: Projetos de reabilitação de imóveis Porto Vivo, SRU em curso

	Imóveis Porto Vivo em reabilitação	Financiamento	Nº fogos	Investimento
PV, SRU	Ilha das Antas	PRR	4	630 495 €
PV, SRU	Av. Vímara Peres, 21-23 e 25-27	PRR	3	645 000 €
PV, SRU	Rua da Glória 71-77	PRR	2	370 168 €
PV, SRU	Travessa da Senhora da Lapa, 16, 18 e 22	PRR	3	373 096 €
PV, SRU	Rua do Heroísmo, 70-72	PRR	3	463 340 €
PV, SRU	Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Ver	PRR	47	8 376 391 €
PV, SRU	Praça Carlos Alberto / Rua de Sá Noronha	Capitais próprios	3	800 000 €
PV, SRU	Rua Nove de Abril, 628 - 632	PRR	12	662 500 €
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Capitais próprios	14	Pag. c/ imóveis
PV, SRU	Rua Antero Quental, 225	PRR	7	1 507 111 €
PV, SRU	Rua do Heroísmo, 185 - 193	PRR	6	742 701 €
PV, SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	PRR	6	580 000 €
PV, SRU	Rua Matias de Albuquerque, 263	PRR	8	1 700 620 €
	sub-total		118	16 851 422 €

Tabela 9: Projetos de reabilitação de imóveis do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo, SRU em curso

	Imóveis GPV em reabilitação	Financiamento	Nº fogos	Investimento
GPV	Rua dos Mercadores, 168 - 172	Mandato/PRR	3	388 623 €
GPV	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Mandato/PRR	5	606 939 €
GPV	Rua Francisco Rocha Soares, 36 - 48	Mandato/PRR	7	1 287 973 €
GPV	Rua de São João, 24 e 26	Mandato/PRR	6	1 195 570 €
GPV	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Mandato/PRR	6	1 100 000 €
GPV	Travessa das Elrinhas	Mandato/PRR	32	4 968 049 €
GPV	Rua de Cedofeita, 475 - 477	Mandato/PRR	3	1 138 000 €
GPV	Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.	Mandato/PRR	3	487 399 €
GPV	Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	Mandato/PRR	2	212 228 €
GPV	Rua de D. Hugo, 14	Mandato	1	447 604 €
GPV	Rua Igreja de Ramalde, 168	Mandato/PRR	6	1 111 895 €
GPV	Rua da Pena, 63 e 65	Mandato	12	1 875 000 €
GPV	Rua de Cedofeita, 442 e 452	Mandato	15	4 555 000 €
	sub-total		101	19 374 280 €

Em fase de estudo e projetos estão em curso 21 projetos.

Tabela 10: Obras de reabilitação em fase de estudos e projetos

Estudos e Projetos		Financiamento	Nº Lugos
PV, SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208 - 214	Capitais próprios	6
PV, SRU	Ilha de Souto de Contumil	1º Dto	16
sub-total			22
Iniciados no 1ºT 2025			
GPV	Calçada das Virtudes, 1 (Rch, 1º ao 3º)	Contrato Mandato	8
GPV	Rua Cidral de Cima, 37, 41, 45, 55 e Beco d	Contrato Mandato	5
GPV	Rua da Constituição, 946	Contrato Mandato	1
GPV	Rua da Ribeira Negra, 53, 3º recuado frent	Contrato Mandato	1
GPV	Rua de Baixo, 12, Rch	Contrato Mandato	1
GPV	Escados do Barredo, 46, 3º andar	Contrato Mandato	1
GPV	Rua de Cimo do Muro, 12 A	Contrato Mandato	3
sub-total			20
Iniciados no 2ºT 2025			
GPV	Rua Faria Guimarães, Rua do Covelo e Ru.	Contrato Mandato	88
GPV	Rua da Glória, n.º 6 e 6-A	Contrato Mandato	1
GPV	Rua 9 de Julho, n.º 274	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua das Aldas, n.º 10 a 16	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua do Belomonte, 66 e 68	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua Grupo 10 de Maio, 369	Contrato Mandato	1
GPV	Rua Grupo 10 de Maio, 399	Contrato Mandato	1
GPV	Rua Justino Teixeira, n.º 861	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua Chã, n.º 139, 143	Contrato Mandato	A definir
GPV	Vielha da Carvalhosa	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua da Constituição, 944	Contrato Mandato	A definir
GPV	Rua Alto da Arrábida, 168 e 173	Contrato Mandato	A definir
sub-total			90

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 / habitacional; (ii) recursos / fluxos; (iii) gestão das cargas ambientais / emissões; (iv) qualidade do serviço e resiliência; (v) vivências sócias económicas e (vi) uso sustentável. Esta certificação está a ser aplicada nos projetos Lomba e Eirinhas.

- Adesão à Comunidade Energética Renovável denominada Associação Energias do Norte: Iniciativa de natureza associativa criada e dinamizada pela LIPOR e serve o objetivo de produzir energia, de forma descentralizada, para autoconsumo e partilha, a partir de fontes renováveis. São associados fundadores todos os municípios que integram a LIPOR, a Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, o Hospital de S. João, a Ordem dos Arquitetos, a Santa Casa da Misericórdia do Porto, a Associação Casa da

Arquitetura e onze empresas municipais. Permitirá uma grande poupança na fatura energética e concretizar-se-á pela colocação de painéis solares na cobertura de vários edifícios municipais e pela concessão de uma área na antiga lixeira para a montagem de um parque solar de grandes dimensões.

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

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

Pela crescente dimensão desta atividade, irá ser considerada num novo objetivo estratégico após a próxima reformulação dos IGP – Indicadores de Gestão Previsional, o OE2.4 – Planear e Assegurar a manutenção dos imóveis próprios e sob a sua gestão.

Em termos de Cadastro de imóveis, para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha no final do 3º trimestre de 2025, um parque habitacional de 825 imóveis (+14 no trimestre), para arrendamento acessível e para reconstrução, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes proveniências:

Tabela 11: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências

	Estado / Proveniência	Porto Vivo, SRU			Total
		SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	
31/03/2025	Arrendadas/ Ocupadas	182	244	213	639
	Devolutas	100	13	63	176
	Total	282	257	276	815
30/06/2025	Arrendadas/ Ocupadas	182	250	209	641
	Devolutas	77	14	79	170
	Total	259	264	288	811
30/09/2025	Arrendadas/ Ocupadas	182	263	210	655
	Devolutas	77	13	80	170
	Total	259	276	290	825

De referir que no 2º trimestre tinha-se verificado a redução de 23 fogos Porto Vivo, SRU correspondentes à venda da residência de estudantes em 17 junho, e o saldo de novas habitações e devoluções ao Município do Porto, por serem habitações sem perfil para o arrendamento acessível, foi de mais 12 habitações GPV.

Neste 3º trimestre verificou-se a entrada de mais 12 habitações pelo Programa Porto com Sentido e mais 1 fração de Alberto Aguiar, cujo processo de reabilitação permitiu acrescentar à já existente.

Em termos de resposta às necessidades dos inquilinos, foram recebidos no 3º trimestre de 2025 os seguintes pedidos de intervenção, com a seguinte eficácia na resolução.

Tabela 12: Pedidos e resposta de manutenção do edificado

3º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	123	123 100%	82 66,7%	41 33,3%

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).

Na sequência do objetivo estratégico e do projeto estruturante a que acima se fez referência, o PERU, contempla, no seu plano de ação, a “reabilitação do edificado da zona da Lomba”, para a qual foi definida a Unidade de Intervenção (“UI”) da Lomba, delimitada, a norte, pela Rua de Pinto Bessa, a sul, pela Rua do Heroísmo, a nascente, pela Rua Padre António Vieira e, a poente, pela Rua de António Carneiro. Foram efetuados levantamentos e estudos que permitiram concluir que este território apresenta graves problemas ao nível do edificado – uma vez que a maioria dos edifícios necessita de intervenção física profunda, bem como ao nível da requalificação e da necessidade de ampliação do espaço público.

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

Ações associadas a OE2.3

1. Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

No âmbito desse objetivo, foram identificadas 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.

Em final do 3º trimestre, tendo em vista a reabilitação de 44 fogos, o valor do investimento ascendia a 5 milhões de euros, 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 teve no 3º 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.

Ilha de Souto Contumil

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

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

O projeto encontra-se ainda em fase de estudos e projetos para a negociação da aquisição do terreno e edificados.

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 alojar, 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 trimestre foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento em curso e analisado 4 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.

[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS

O direito à habitação, apesar de se encontrar consagrado na Constituição da República Portuguesa e na Lei de Bases da Habitação, enfrentou, ao longo do tempo, diversas dificuldades na sua concretização, que se agravaram consideravelmente nos últimos anos. Por outro lado, os incentivos das políticas públicas nacionais à aquisição de casa própria em detrimento do arrendamento, o congelamento de rendas, a instabilidade do mercado e a falta de segurança, levaram a um declínio do mercado do arrendamento.

Nos últimos anos, muitos fatores levaram a um aumento progressivo e acentuado do custo da habitação, quer para compra quer para arrendamento, que levaram à atual crise habitacional.

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

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

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

A Porto Vivo, SRU, enquanto empresa municipal incumbida de tal missão pelo Município, tem levado a cabo um conjunto de atividades e programas com intuito de colocar habitações no mercado de arrendamento a rendas acessíveis.

Esta atuação é diversificada e concretiza-se, quer através da promoção própria de reabilitação de edifícios, sejam sua propriedade ou propriedade do Município, quer através da aquisição de habitações prontas a habitar, quer ainda através de projeto de investimento que alia parceiros privados no esforço de reabilitação, e através do Programa Municipal “Porto com Sentido” que promove a angariação de imóveis, prontos a habitar ou ainda a construir - modalidade Build to Rent (BtR), junto dos privados.

No âmbito deste Programa Municipal “Porto com Sentido” são celebrados contratos de arrendamento de imóveis com os proprietários, ou promessa de arrendamento (BtR) com promotores, no regime de rendas acessíveis, com vista a posteriormente destinar as habitações, por via de concurso, a pessoas ou famílias da classe média, com essas mesmas rendas acessíveis.

Assim, através da reabilitação e gestão do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento acessível e, ainda, através da angariação de imóveis junto dos privados, a Porto Vivo, SRU, tem vindo a incrementar o número de habitações colocadas em arrendamento acessível, ou seja, com valores de rendas

abaixo dos valores praticados no mercado e adequadas aos rendimentos das pessoas e das famílias, com uma taxa de esforço nunca superior a 35% do respetivo rendimento.

Adicionalmente, o Município do Porto pode ainda atribuir um subsídio à renda do agregado habitacional, considerando a sua composição, de modo a possibilitar que famílias maiores possam também aceder ao programa e a habitações adequadas por forma a não ultrapassar os referidos 35% de taxa de esforço com a renda da habitação.

Ações associadas a OE3.1

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

No cumprimento da sua missão, no final do 3.º trimestre de 2025 a Porto Vivo, SRU dispõe de um parque habitacional destinado ao arrendamento acessível, composto por habitações de diversas proveniências com particular ênfase nos imóveis angariados junto de entidades privadas, cujo crescimento trimestral se evidencia no seguinte quadro:

Tabela 13: Parque habitacional Porto com Sentido

Frações/ Parque habitacional	31/dez/24	31/mar/25	30/jun/25	30/09/2025
Porto com Sentido	238	257	264	276
Evolução trimestral		19	7	12

De acordo com os dados da Confidencial Imobiliário, relativos à cidade do Porto, a informação do último trimestre disponível (junho a agosto de 2025), foram celebrados 163 contratos de arrendamento. Destes, 11 foram celebrados entre a Porto Vivo, SRU e privados, com rendas acessíveis, o que corresponde a aproximadamente 7% da totalidade dos contratos celebrados na cidade.

Considerando o número de contratos de arrendamento realizados desde o início de 2025 até ao último mês, cuja informação está disponível (agosto 2025), foram realizados neste período 370 contratos de arrendamento na cidade do Porto. Destes, 35 foram celebrados pela Porto Vivo, SRU, o que representa cerca de 9% do total dos contratos de arrendamento em 2025.

Oferta

A captação de habitações por via do Programa Municipal “Porto com Sentido” tem vindo a consolidar-se, verificando-se que os proprietários mantêm a confiança da gestão dos seus ativos junto da Porto Vivo, SRU.

Durante o 3º Trimestre de 2025, foram rececionadas 17 candidaturas no âmbito do programa Porto com Sentido, das quais 7 foram aprovadas, resultando na celebração de igual número de contratos de arrendamento com proprietários, sendo que as restantes se encontram em processo de análise.

Em 2025, a Porto Vivo, SRU deu também início ao processo de renovação dos contratos de arrendamento acessível, tendo em consideração que os contratos celebrados em 2020 terminam o prazo nos próximos meses.

Neste contexto, foi identificado um lote inicial de 44 contratos de subarrendamento, com término previsto entre julho e dezembro de 2025, cujos contratos de arrendamento correspondentes cessarão entre outubro de 2025 e maio de 2026. Com este processo de identificação, pretende-se avaliar o interesse, tanto da Porto Vivo, SRU como dos proprietários dos imóveis, na renovação dos contratos de arrendamento e, em caso afirmativo, definir os respetivos termos da renovação.

Assim, até ao final do 3º trimestre de 2025, foi possível proceder à renovação de 28 contratos de arrendamento, tendo-se verificado a denúncia de 7 contratos, por iniciativa dos proprietários, e de 3 contratos, por iniciativa da Porto Vivo, SRU. Os restantes contratos encontram-se em fase de análise, quer por parte da entidade gestora, quer pelos respetivos proprietários.

Procura

No terceiro trimestre de 2025, foram lançados dois concursos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, totalizando sete concursos até final do terceiro trimestre do ano. A este total acresce ainda a realização de um sorteio, no âmbito do Programa 1.º Direito.

Estes concursos integraram habitações disponibilizadas por proprietários privados, no âmbito do Programa Municipal "Porto com Sentido", bem como fogos habitacionais propriedade da Porto Vivo, SRU, ou sob sua gestão, especificamente orientados para este segmento do mercado.

As habitações disponibilizadas encontram-se distribuídas por quase todas as freguesias do concelho do Porto, com uma maior concentração na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, seguindo-se as freguesias do Bonfim e de Paranhos.

No total, foram colocadas a concurso 11 habitações durante o terceiro trimestre (43 no ano até ao final do terceiro trimestre), tendo sido já celebrados 8 contratos de arrendamento (45 até final do terceiro trimestre), maioritariamente relativos a fogos de tipologia T2.

O número total de candidaturas apresentadas ascendeu a 1089 no trimestre em análise (totalizando 2185 até final do terceiro trimestre), evidenciando uma procura significativa e sublinhando a necessidade de continuar a reforçar a oferta habitacional direcionada para o arrendamento acessível.

No âmbito do procedimento respeitante à 1ª Edição de Renovação de contratos de subarrendamento, foram já celebrados 10 contratos com os subarrendatários, que permitiram a manutenção das habitações por parte dos agregados iniciais.

Durante este trimestre, conforme acima referido, foi iniciado o processo de renovação dos contratos de subarrendamento considerando um lote de 44, cujo termo ocorrerá entre julho e dezembro de 2025. Para facilitar este processo, foi desenvolvido um novo módulo na plataforma de concursos, permitindo que os subarrendatários manifestem o seu interesse na renovação e submetam a candidatura com os documentos obrigatórios exigidos para validação, de acordo com os requisitos do Regime do Arrendamento Acessível.

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

A vertente *Build to Rent* do programa Porto com Sentido tem demonstrado um interesse crescente por parte dos promotores imobiliários. Este interesse traduziu-se, ao longo de 2025, na apresentação e aprovação de novas candidaturas, bem como na celebração de contratos-promessa de arrendamento, sendo de salientar os seguintes:

- No 1.º trimestre de 2025, foi celebrado um contrato-promessa de arrendamento referente à reabilitação de um edifício composto por 8 frações;
- No 2.º trimestre de 2025, e com a celebração de mais um contrato-promessa de arrendamento, a oferta de habitação para arrendamento acessível passou a contemplar a construção de mais 124 frações residenciais;
- No 3.º Trimestre de 2025, foi rececionada uma nova candidatura para a construção de 195 habitações na freguesia de Campanhã. Esta candidatura foi, entretanto, aprovada tanto pelo Executivo Municipal como pela Assembleia Municipal da Câmara Municipal do Porto, estando em curso a negociação das condições contratuais com o operador privado.

Esta nova modalidade de oferta direcionada ao arrendamento acessível, representará num futuro próximo um total de 327 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 salientar 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.

Tabela 14: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (3.ºT 2025)

Programa "Porto com Sentido"			
Modalidade - Candidaturas Individuais - "Proprietários Privados"			
Nº Candidaturas Rececionadas			17
Nº Candidaturas "Em Análise"			2
Nº Candidaturas Aprovadas			7
Nº Contratos de Arrendamento			7
Modalidade - Candidaturas "Build to Rent"			
Nº Contratos-Promessa de Arrendamento	2	Frações	132
Nº Propostas Aprovadas	1	Frações	195
Nº Propostas "Em Análise"	1	Frações	136

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

A taxa de ocupação dos fogos disponíveis para arrendamento ascende a aproximadamente 98 %.

No que respeita à composição dos agregados familiares candidatos, observa-se uma predominância de núcleos compostos por duas pessoas, com especial destaque para as famílias monoparentais.

A renda média mensal praticada neste trimestre fixou-se em 496,02€, enquanto a média mensal do subsídio atribuído à renda foi de 258,66€.

Comparativamente, no conjunto dos três trimestres de 2025, a renda média mensal foi de 554,01€, sendo o valor médio do subsídio atribuído à renda de 213,76€.

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

Tabela 15: Candidaturas submetidas ao Programa 1.º Direito e em curso no 3.º Trimestre de 2025

Entidades Beneficiárias/Beneficiários Diretos	N.º de Candidaturas Submetidas ao 1.º Direito	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 €
Santa Casa da Misericórdia do Porto	3	27	5 000 000,00 €
Proprietários de Núcleos Degradados	19	175	24 608 466,84 €
Beneficiários Diretos	97	97	4 572 703,84 €
Total	185	568	80 318 352,89 €

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

Relativamente às restantes candidaturas submetidas dentro do prazo estabelecido pelo Aviso n.º 01/CO2-101/2021, estas têm sido objeto de regulamentações específicas, destacando-se a Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024 e, mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, que introduziu alterações ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, entre as quais a criação de um regime especial de financiamento.

Nesta sequência, o IHRU solicitou a colaboração da Porto Vivo, SRU para a análise prévia das 99 candidaturas submetidas pelos Beneficiários Diretos e proprietários de núcleos degradados, ainda sem decisão, pelo que, até ao final do 3.º trimestre de 2025, foram analisadas e remetidas para o IHRU 72 candidaturas. Este trabalho, que terá continuidade no 4.º trimestre obriga a nova recolha de documentação junto dos beneficiários diretos, que se encontra em curso. Além disso, foram realizados 27 atendimentos a beneficiários diretos para prestação de esclarecimentos sobre esta nova fase das candidaturas e para análise do estado de maturidade de cada projeto.

Ainda no âmbito desta alteração ao regime do 1.º Direito, foi dada resposta aos pedidos remetidos pelos beneficiários diretos e entidades beneficiárias da intenção de conversão das candidaturas o regime especial de financiamento do 1.º Direito.

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

Esta atividade focou-se no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas aprovadas, abrangendo, em particular, dois beneficiários diretos e quatro proprietários de núcleos habitacionais degradados. Para além disso, envolveu uma estreita articulação com o IHRU, I.P.,

assegurando o cumprimento rigoroso de todas as fases do processo, nomeadamente: a celebração dos contratos de comparticipação, a elaboração dos projetos, os procedimentos de licenciamento, a execução das empreitadas e a gestão dos alojamentos temporários.

Tabela 16: Candidaturas Programa 1º Direito em Execução

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 €

Adicionalmente à articulação com o IHRU, a equipa do 1º Direito prestou todo o acompanhamento técnico relacionado com a elaboração e disponibilização de documentação necessária à formalização de contratos relacionados com o “Projeto”, a “Empreitada”, a “Fiscalização” e “Segurança em Obra” e demais prestações de serviços associados às candidaturas em execução, com o objetivo de assegurar que as contratações de serviços selecionados pelos proprietários, fossem feitas atempadamente, cumprindo assim todos os requisitos legais no âmbito do PRR. Mais especificamente, no caso da execução da empreitada, é assegurada a presença, mensal, de pelo menos dois técnicos para acompanhamento da obra, de forma a garantir que a execução da operação possa cumprir o cronograma de execução apresentado, minimizando o risco de eventuais desvios.

Assim, no decurso do 3º trimestre de 2025, foram promovidas pela equipa do 1º Direito cerca de 50 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 salientar que no período em referência, foram ultrapassadas as situações de inoperacionalidade do Portal MY IHRU (plataforma de submissão e gestão de candidaturas e pedidos de pagamentos), tendo sido possível colmatar o défice de liquidez das entidades beneficiárias, que puderam retomar os trabalhos das obras de empreitadas que se encontravam paradas, garantindo que as mesmas possam concretizar-se dentro dos limites contratuais estabelecidos. Esta tarefa revelou-se de extrema exigência na conciliação entre os interesses das entidades beneficiárias e as equipas intervenientes na execução dos projetos, tendo sido fundamental o apoio da equipa do 1º Direito para a retoma dos trabalhos das empreitadas em curso.

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 3.º trimestre, registaram-se cerca de 78 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, e considerando a submissão de 6 novos pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU durante o 3º trimestre de 2025, até à data foram realizados um total de 30 pedidos de desembolso, correspondendo a uma execução financeira global de 45%, o que contribuiu para que à data de 30 de setembro de 2025, fossem efetuados pagamentos às entidades beneficiárias no valor total de 1.521.859,30€, dos quais 89% foram destinados a proprietários de núcleos degradados (ilhas) e 11% a beneficiários diretos.

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.

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 3º trimestre de 2025, foram elaborados e submetidos ao IHRU e ao Município do Porto (DMFF) diversos relatórios sobre o estado das candidaturas, incluindo:

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

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

O Balcão da Habitação Acessível (BHA) dá resposta às diversas solicitações, no âmbito da habitação e do arrendamento acessível, disponibilizando um serviço de atendimento integrado e multicanal, com foco no atendimento presencial, telefónico e online.

Além de prestar apoio no âmbito do Programa 1.º Direito, incluindo a triagem inicial de elegibilidade, suporte no simulador online e recolha de documentação instrutória, o BHA também fornece esclarecimentos sobre outras atribuições da Porto Vivo, SRU, tais como:

- Concursos de arrendamento acessível;
- Pedidos de manutenção dos arrendatários;
- Cobrança de rendas;
- Gestão do expediente da empresa, entre outros.

No 3º trimestre de 2025, o Balcão da Habitação Acessível assegurou um total de 2.666 atendimentos, com uma média aproximadamente de 44 atendimentos por dia.

Relativamente ao canal de entrada dos atendimentos:

- 61,7% foram efetuados por telefone,
- 31,7% presencialmente,
- 2% presencial/assistido,
- 4,3% através da plataforma online,
- 0,3% via simulador do Programa 1.º Direito.

Os temas mais solicitados pelos cidadãos foram, em primeiro lugar, os concursos para atribuição de habitação, seguido de outras questões de âmbito mais geral, em que foi necessário o contacto direto com colaboradores em áreas específicas, e sobretudo na área da manutenção.

Do ponto de vista da gestão interna, no 3º trimestre de 2025, o BHA garantiu o atendimento de 89% das chamadas telefónicas, sendo as restantes atendidas em resposta a chamadas devolvidas. Além disso, o tempo médio de espera no atendimento presencial foi de 6 minutos e 23 segundos, sem registo de reclamações.

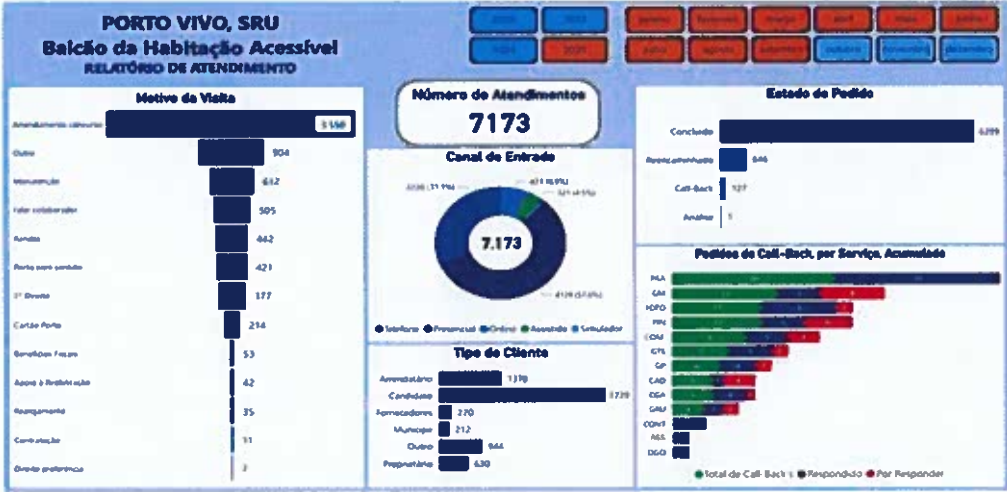


Figura 22 - Dados de Atendimento – valores acumulados 3.º Trimestre 2025

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

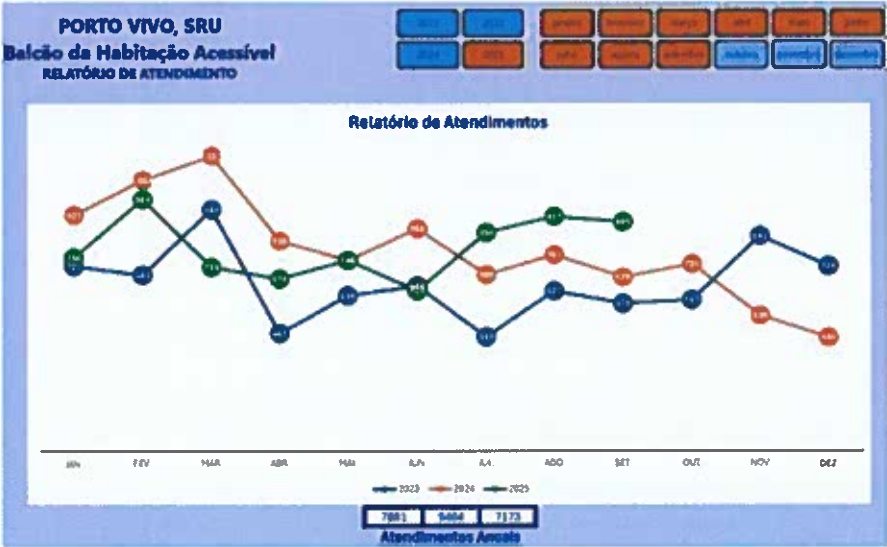


Figura 23 - Evolução do atendimento desde a constituição do BHA

Balanço Social a 30 de setembro de 2025

Relação jurídica de trabalho

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 de setembro de 2025, era constituído por 46 trabalhadores e por um Conselho de Administração. Este Órgão é composto por três elementos, um Presidente, uma Vice-presidente e um Vogal Executivo.

Tabela 17: Quadro de pessoal por área

	30/set/25
Direção Geral de Habitação	13
Direção Geral de Operações	14
Direção Geral Jurídico Administrativa	11
Direção Financeira	5
Assessoria ao Conselho de Administração	2
Comunicação	1
Total	46

Movimentos no quadro de pessoal

No decorrer do 3º trimestre de 2025, verificou-se uma renovação de um contrato a termo, por igual período do contrato inicial, seis meses.

Vínculo Laboral

Em termos de vínculo contratual, os trabalhadores estão distribuídos por três grupos, mantendo-se a maior parte integrada no grupo de contrato sem termo.

Tabela 18: Quadro de pessoal por vínculo

Tipo de Vínculo	30/set/25
Contrato sem termo	34
Contrato a termo	4
Cedência de Interesse Público /Ocasional	8
Total	46

Indicadores de eficiência e de eficácia

No documento de gestão previsional para 2025-2029 ficou definido, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Porto Vivo, SRU, durante o ano.

Apresenta-se, seguidamente, o grau de execução de cada atividade desenvolvida ao longo do terceiro trimestre de 2025:

Tabela 19: Eixo [I] ORU – Operações de Reabilitação Urbana

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2029	Indicador	3.º Trimestre	Base de Cálculo/Métrica	3.º T
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	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	I1 = 0,25A+0,40B+0,20C+0,15D	(A) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1 (A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,925
		Proceder à identificação de todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar nas ARU da zona oriental da cidade		(B) NA	1 (B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU		(C) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1 (C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Estabelecimento de parcerias estratégicas para otimizar os recursos aplicados na reabilitação		(D) Concretização de 2 ações de cooperação e parcerias identificadas no Plano de atuação da Porto Vivo na gestão das ORU	1 (D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana da ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade	I2 = 0,2A+0,05B+0,1C+0,15D+0,05E+0,1F+0,15G+0,05H+0,15I	(A) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1 (A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,85
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas		(B) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1 (B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações		(C) Relatório de acompanhamento	1 (C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Proceder ao levantamento das situações, identificando todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU/CHP		(D) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	0 (D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução		(E) NA	1 (E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Processo de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vímara Peres		(F) NA	1 (F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Aprovação e implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara		(G) NA	1 (G) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Adaptação do modelo do "Plano de Gestão e de Sustentabilidade" ao sistema de monitorização		(H) NA	1 (H) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para uma residência de estudantes		(I) Contrato assinado	1 (I) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Tabela 20: Eixo [2] Reabilitação e Manutenção do Edificado próprio e sob gestão

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2029	Indicador	3.º Trimestre	Base de Cálculo/Métrica	3.º T
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacitação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	Maximização do reembolso dos investimentos por fundos já contratados do 1º Direito	I3 = $0,4A + 0,3B + 0,3C$	(A) Garantir a execução de 80% de pedidos de desembolso e de 70% de recebimentos	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,6
		Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria privada		(B) NA	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Desenvolvimento de produtos inovadores no domínio do fomento da reabilitação do edificado		(C) NA	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica	Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo e do Município do Porto sob a gestão da Sociedade	I4 = $0,4A + 0,2B + 0,4C$	(A) NA	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Implementação de normas nacionais e europeias neste processo de construção e reabilitação		(B) NA	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Execução de obras de manutenção e de conservação nos prédios propriedade da Porto Vivo, SRU e dos sob a sua gestão		(C) Garantir a resposta a solicitações e tempos de resposta superiores a 90% dos pedidos	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano	Reabilitação de ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU	I5 = $0,4A + 0,3B + 0,3C$	(A) Concretização de 45% da empreitada da Ilha da Lomba	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Assegurar os alojamentos temporários necessários a concretização de obras quer em imóveis da Porto Vivo, quer de imóveis sob a sua gestão		(B) Níveis de resposta a solicitações e tempos de resposta superior a 75%	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoio a outros proprietários na obtenção de financiamentos público/incentivos para esta missão		(C) Parâmetros de avaliação do tempo de resposta e nível de satisfação superior a 90% das solicitações	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Tabela 21: Eixo [3] Arrendamento Acessível

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2029	Indicador	3.º Trimestre	Base de Cálculo/Métrica	3.º T	
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	Promover junto de potenciais parceiros privados o programa Porto com Sentido	I6=0,15A+0,35B+0,5C	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Promover junto de potenciais parceiros privados o programa na vertente Build to Rent		(B) Angariar mais uma parceria por trimestre	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento		(C) Superior a 95%	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1º Direito	Colaborar na instrução de candidaturas nomeadamente ao nível da solução urbanística, obtenção de documentos, contratação de prestadores e relações com arrendatários	I7=0,05A+0,35B+0,2C+0,1D+0,1E+0,25F	(A) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Assegurar o acompanhamento da execução física e financeiro das candidaturas contratualizadas		(B) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar o atendimento assistido aos candidatos para submissão de candidaturas para obtenção de habitações		(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoiar a área de concursos na obtenção de documentação adicional, pós-sorteio, junto dos sorteados		(D) NA	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar a conclusão do processo de atribuição de habitações ao abrigo do 1º Direito junto do IHRU		(E) NA	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Atendimento no Balcão da Habitação Acessível		(F) NA	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Sinteticamente, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no terceiro trimestre de 2025, é de “Excelente”, com 88,6 pontos, conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 22: Indicadores 3º Trimestre

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por indicador	3º T
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	30	11	15	15,88
	OE1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana da ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		12	15	12,75
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edifício e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacitação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edifício, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	35	13	10	6
	OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica		14	10	6
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano		15	15	15
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	35	16	20	20
	OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1º Direito		17	15	15
		100		100	88,6

A avaliação da performance está relacionada com a concretização destes indicadores, de acordo com a seguinte fórmula de aplicação:

$$P = \sum_{j=1}^{14} P_{k,j}$$

$P \geq 80$	Excelente
$60 \leq P < 80$	Bom
$50 \leq P < 60$	Razoável
$P < 50$	Insuficiente

Indicadores de Eficiência:

- Estipula o Contrato-Programa que a eficiência da execução das atividades associadas, é dada por:
 - (i) Muito Eficiente – Executar as atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem inferior a 100% dos valores planeados;
 - (ii) Eficiente – Executar as atividades utilizando recursos financeiros totais em percentagem situada entre 100% a 110% dos recursos financeiros planeados;

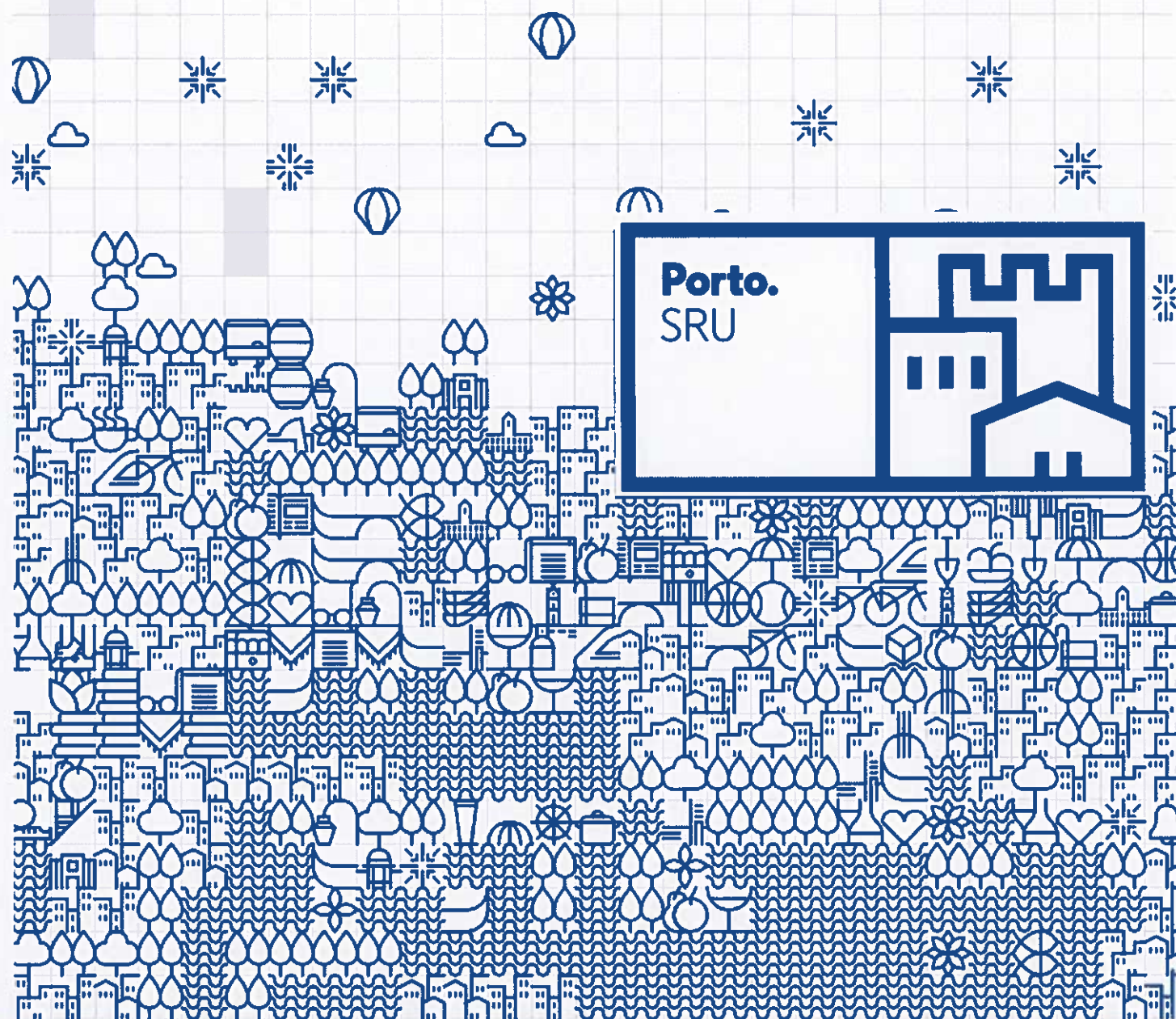
- (iii) Ineficiente – Executar as atividades utilizando recursos financeiros em percentagem superior a 110% dos valores planeados, salvo se o desvio não for imputável à Porto Vivo, caso em que a execução se classificará como Eficiente.

Tendo em consideração o apresentado seguidamente, de um modo global a Sociedade apresenta uma execução Muito Eficiente do Contrato Programa, evidenciado, de modo específico, uma execução ineficiente no que respeita ao ORU do Centro Histórico, tendo em consideração os encargos inerentes, principalmente, à execução do projeto da Avenida da Ponte.

Tabela 23: Indicadores de Eficiência

Contrato Programa	Subsídio à Exploração Anual Contratado (1)	Subsídio à Exploração Anual Recebido (2)	Gastos Líquidos Suportados (3)	Taxa de Execução (3) / (2)
ORU Centro Histórico	421 964,00	316 473,03	418 584,25	132%
ORU Campanhã - Estação	139 839,00	104 879,25	100 193,42	96%
ORU Corujelra	164 439,00	123 329,25	100 250,47	81%
ORU Azevedo	127 539,00	95 654,25	97 437,06	102%
Porto com Sentido	572 498,00	429 373,53	317 042,03	74%
1.º Direito Ilhas	682 677,00	512 007,75	497 899,94	97%
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	606 291,00	454 718,25	184 069,09	40%
Total	2 715 247,50	2 036 435,31	1 715 476,26	84%

unidade: euros



02.

RELATÓRIO DE CONTAS

Sumário

O presente capítulo pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU até 30 de setembro de 2025, analisando, para o efeito, a sua situação patrimonial e os resultados apurados, bem como a comparação com o verificado a 31 de dezembro de 2024 e o período homólogo desse exercício, respetivamente.

Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e financeiras, neste relatório é apresentada, igualmente, uma comparação e explicação das diferenças verificadas ao nível da execução orçamental, considerando o aprovado nas três Alterações Orçamentais Modificativas efetuadas até à data, bem como nas alterações permutativas concomitantes. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

Património	Resultados	Orçamento
• Aumento do ativo em 6,15M€ • Aumento do património líquido em 2,44M€ • Aumento do passivo em 3,72M€	• Acréscimo dos rendimentos em 42% • Acréscimo dos gastos em 53% • Apresentação de um resultado líquido positivo de 0,32M€	• Execução de 50% das receitas previstas • Execução de 48% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental de 1,20M€

Figura 24: 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 1,72M€, enquanto entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto em 2024;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,34M€, correspondendo ao total contratualizado à data;
- O pagamento, na modalidade de reembolso ou adiantamento, por parte do IHRU, do valor total de 3,58M€, no âmbito da execução de projetos financiados pelo Programa 1.º Direito;
- A alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, para criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, pelo valor de 3,25M€, e o reconhecimento de 25% deste total como rendimento, com o diferimento do restante valor para 2029;

- O reconhecimento como rendimento do valor de 1,41M€ associado à alienação, no exercício de 2022, dos imóveis sitos no Quarteirão dos Pelames, destinados à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé;
- A execução de 39% das despesas de investimento associadas ao processo de reabilitação de imóveis da propriedade da Porto Vivo, SRU;
- A constituição de depósitos a prazo no valor de 3,00M€, com vencimento no último trimestre do ano.

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

Situação Patrimonial

A 30 de setembro de 2025 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado no final de 2024, uma variação positiva de 6,15M€, devida, sobretudo, (i) ao total do investimento realizado no processo de reabilitação urbana e (ii) ao aumento das disponibilidades financeiras por força das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução dos projetos financiados pelo PRR e da alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia (no Morro da Sé) e destinados à criação de uma Residência de Estudantes.

Tabela 24: Balanço Sintético

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo	40 344 824,09	34 191 495,69	6 153 328,40	18,00%
Património Líquido	24 352 112,64	21 916 484,24	2 435 628,40	11,11%
Passivo	15 992 711,45	12 275 011,45	3 717 700,00	30,29%
Património Líquido e Passivo	40 344 824,09	34 191 495,69	6 153 328,40	18,00%

unidade: euros

Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2024 de 6,15M€, apresentando este, no final do período de referência deste relatório, um saldo de 40,34M€, conforme destacado nas alíneas correspondentes.

Tabela 25: Ativo

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	31 363 008,01	28 117 155,39	3 245 852,62	11,54%
Ativo Corrente	8 981 816,08	6 074 340,30	2 907 475,78	47,86%
Total	40 344 824,09	34 191 495,69	6 153 328,40	18,00%

unidade: euros

a. Ativo Não Corrente

Com um total de 31,36M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 3,25M€ face ao registado no final de 2024, justificado, principalmente, pelo investimento associado ao 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 26: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativos Físicos Tangíveis	48 809,46	48 393,89	- 415,57	- 0,85%
Equipamento Básico	1 912,65	2 390,06	477,41	24,96%
Equipamento Administrativo	29 230,71	35 362,39	6 131,68	20,98%
Outros Ativos Físicos Tangíveis	9 666,10	11 641,24	1 975,14	20,43%
Propriedades de Investimento	31 028 421,06	27 756 730,88	- 3 271 690,18	- 10,54%
Com processo de reabilitação concluído	18 100 203,78	18 477 098,29	376 894,51	2,08%
Fração A - Rua das Flores	578 816,59	587 969,09	9 152,50	1,58%
Fração H, P, R - Q, Corpo da Guarda	475 971,55	482 349,79	6 378,24	1,34%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	211 874,73	214 509,72	2 634,99	1,24%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	158 069,32	158 147,17	77,85	0,01%
Fração G - Empreendimento Páio Luso	122 944,10	124 419,43	1 475,33	1,19%
Prédio sito na Rua Sá de Noronha	305 367,20	308 944,96	3 577,76	1,19%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	207 950,33	210 419,37	2 469,04	1,19%
Fração sito na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	95 011,82	96 121,04	1 109,22	1,17%
Fração sito na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	118 960,23	120 348,70	1 388,47	1,17%
Fração sito na Rua Honório de Lima, n.º 18	250 717,00	263 235,41	12 518,41	5,00%
Fração sito na Travessa da Pisco, n.º 120	209 307,04	211 746,72	2 439,68	1,17%
Fração sito na Travessa do Regado n.º 108, 3º	206 408,77	216 196,65	9 787,88	4,74%
Fração sito na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	262 916,09	265 964,74	3 048,65	1,16%
Fração sito na Rua Diogo Botelho, n.º 137	224 513,50	235 390,62	10 877,12	4,85%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 327	242 154,51	254 402,67	12 248,16	5,06%
Fração sito na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	185 317,04	187 471,91	2 154,87	1,16%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 530	230 045,10	241 466,65	11 421,55	4,96%
Fração sito na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	190 055,72	192 265,70	2 209,98	1,16%
Fração sito na Rua do Moreira, n.º 147	225 651,52	228 275,10	2 623,58	1,16%
Fração sito na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	238 282,85	241 053,29	2 770,44	1,16%
Fração sito na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	219 317,28	229 260,83	9 943,55	4,54%
Fração sito na Rua Bouça Ribes, n.º 30, Hab. 3	181 716,22	183 821,14	2 104,92	1,16%
Fração sito na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	311 528,69	329 308,20	17 779,51	5,71%
Fração sito na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Dt Fl	223 401,78	233 392,58	9 990,80	4,47%
Fração sito na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	241 231,11	244 024,99	2 793,88	1,16%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 2417	180 637,66	187 033,54	6 395,88	3,54%
Fração sito na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dt Trás	248 337,41	260 168,00	11 830,59	4,78%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	243 989,61	256 215,58	12 225,97	5,01%
Fração sito na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	215 058,28	268 359,16	53 300,88	24,78%
Fração sito na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	274 076,74	277 252,62	3 175,88	1,16%
Fração sito na Rua Imã Maria Drosle n.º 31, 2.º Esq.	244 359,15	256 313,95	11 954,80	4,89%
Fração sito na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	349 448,10	353 480,36	4 032,26	1,16%
Fração sito na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	302 962,36	318 787,87	15 825,51	5,23%
Fração sito na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	320 371,61	324 065,66	3 694,05	1,16%
Fração sito na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	207 508,54	209 903,20	2 394,66	1,16%
Fração sito na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	187 705,80	194 116,52	6 410,72	3,42%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 1894	187 705,80	194 116,52	6 410,72	3,42%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	271 472,44	284 722,88	13 250,44	4,88%
Fração sito na Travessa São Paulo, n.º 51, 2.º	289 185,52	303 884,32	14 698,80	5,08%
Prédio sito na Rua Central de Francos n.º 757	1 565 119,05	1 584 800,00	19 680,95	1,24%
Programa de Reajustamento Definitivo - Morro da Sé	7 026 947,82	7 123 371,84	96 424,02	1,37%
Operação A	436 906,40	442 436,08	5 529,68	1,27%
Operação B	360 999,86	365 849,38	4 849,52	1,34%
Operação C	622 042,86	629 701,38	7 658,52	1,22%
Operação D	2 491 388,36	2 528 953,84	37 565,48	1,49%
Operação E1	552 645,96	560 229,88	7 583,92	1,35%
Operação E2	544 134,45	551 210,75	7 076,30	1,28%
Operação F	208 725,63	211 521,06	2 795,43	1,32%
Operação G	914 801,60	926 689,45	11 887,85	1,28%
Operação H	895 241,50	906 800,02	11 558,52	1,27%
Com processo de reabilitação em curso	12 928 217,28	9 279 632,59	- 3 648 584,69	- 28,22%
Prédio sito na Rua Vimar Peres, n.º 21 a 27	80 189,62	73 596,82	- 6 592,80	- 8,23%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	1 157 856,91	733 001,27	- 424 855,64	- 36,71%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	623 813,41	503 580,20	- 120 233,21	- 19,28%
Unidade de Intervenção da Lomba	5 404 183,11	3 727 139,34	- 1 677 043,77	- 30,87%
Prédio sito na Rua Nove de Abril n.º 628	1 879 147,98	1 420 287,86	- 458 860,12	- 24,42%
Prédio sito na Rua Matias de Albuquerque n.º 263	1 466 364,40	978 535,59	- 487 828,81	- 33,26%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	604 217,69	337 513,78	- 266 703,91	- 44,14%
Prédio sito na Rua Antero de Quental, n.º 225	247 136,08	230 387,15	- 16 748,93	- 6,78%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	999 364,59	832 739,58	- 166 625,01	- 16,67%
Prédios sítios na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	145 550,84	122 525,24	- 23 025,60	- 15,83%
Iha da Rua das Antas, n.º 224	132 289,53	132 101,02	- 188,51	- 0,14%
Prédio sito na Rua do Souto n.º 24	188 323,14	188 224,74	- 98,40	- 0,05%
Ativos Intangíveis	18 017,22	33 657,37	15 640,15	86,81%
Ativos por Impostos Diferidos	272 174,35	273 787,63	1 613,28	0,59%
Outros Ativos Financeiros	3 585,92	3 585,92	-	-
Total	31 363 008,01	28 117 155,39	- 3 245 852,62	- 10,35%

unidade: euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, foi realizado um investimento no valor total de 3,65M€, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (1,68M€), não obstante em termos relativos se destacar o investimento nos imóveis sítos na Rua do Heroísmo, n.º 185 (79,02%). Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sítos na Rua Vímara Peres, n.º 21/23, na 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 adequado ao previsto, tendo em consideração a revisão do respetivo plano em setembro, com a terceira Alteração Orçamental Modificativa aprovada.

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

b. Ativo Corrente

O aumento de cerca 2,91M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada nas rubricas de “Inventários” e de “Caixa e Depósitos Bancários”, tendo em consideração, principalmente, a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, bem como as participações financeiras recebidas do IHRU associadas aos contratos de financiamentos celebrados ao abrigo do PRR. Não obstante, dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela seguinte, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, às rubricas associadas a “Clientes, Contribuintes e Utentes” e “Outras Contas a Receber”.

Tabela 27: Ativo Corrente

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Inventários	1 320 154,74	3 314 019,10	-1 993 864,36	-60,16%
Clientes, Contribuintes e Utentes	670 362,07	115 473,72	554 888,35	480,53%
Estado e Outros Entes Públicos	94 201,72	127 986,27	-33 784,55	-26,40%
Outras Contas a Receber	676 450,33	472 754,81	203 695,72	43,09%
Diferimentos	78 281,81	134 760,47	-56 478,66	-41,91%
Caixa e Depósitos Bancários	6 142 365,41	1 909 346,13	4 233 019,28	221,70%
Total	8 981 816,08	6 074 340,30	2 907 475,78	47,86%

unidade: euros

As restantes rubricas constituintes, “Estado e Outros Entes Públicos”, e “Diferimentos”, representam, respetivamente, a retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos e IRC a recuperar, bem como as despesas pagas e que serão reconhecidas como gastos ao longo de todo o exercício de 2025.

Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 30 de setembro de 2025 a Sociedade detinha um conjunto de prédios destinados à venda que contabilizavam o valor total de 1,32M€, estando a diminuição de 1,99M€ face ao período homólogo de 2024 associada à alienação de imóveis sitos no Morro da Sé, conforme o seguinte:

Tabela 28: Inventários

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 241 084,52	1 241 084,52	-	-
Morro da Sé	-	1 993 864,36	-1 993 864,36	-100,00%
Residência de Estudantes	-	1 993 864,36	-1 993 864,36	-100,00%
Total	1 320 154,74	3 314 019,10	-1 993 864,36	-60,16%

unidade: euros

Cientes, Contribuintes e Utentes

O saldo de 0,67M€ da rubrica de “Cientes, Contribuintes e Utentes”, traduz, especialmente, a dívida do Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo, no valor de 0,50M€, bem como o montante de 0,10M€ devido pelos beneficiários diretos integrados no processo de intervenção das Ilhas da Lomba, associada à imputação dos respetivos encargos, conforme permutagem prevista no total do empreendimento. O valor adicional corresponde, essencialmente, às rendas devidas pelos arrendatários.

Outras Contas a Receber

A rubrica de “Outras Contas a Receber”, com um saldo de 0,68M€, traduz, especialmente, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pago e cuja isenção já foi reconhecida pela Autoridade Tributária, bem como as cauções pagas a proprietários integrados no Programa Porto com Sentido.

Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 6,14M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um aumento de 4,23M€ face ao apresentado no final do exercício de 2024, tendo em consideração as participações financeiras recebidas do IHRU no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR, no total de 3,58M€, bem como a receita de 3,25M€ obtida com a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé. De relevar que, dado o total das disponibilidades financeiras e dos compromissos a curto prazo, a Sociedade aplicou, em depósitos a prazo, o valor de 3,00M€, cujo vencimento ocorrerá no quarto trimestre.

Tabela 29: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fundos Próprios	5 249 042,21	1 044 276,86	4 204 765,35	402,65%
Fundos Alheios	893 323,20	865 069,27	28 253,93	3,27%
Total	6 142 365,41	1 909 346,13	4 233 019,28	221,70%

unidade: euros

Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 15,99M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2024 no valor de 3,72M€, conforme apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 30: Passivo

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 508 477,64	10 158 755,72	1 349 721,92	13,29%
Passivo Corrente	4 484 233,81	2 116 255,73	2 367 978,08	111,89%
Total	15 992 711,45	12 275 011,45	3 717 700,00	30,29%

unidade: euros

a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,51M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 0,02M€ referente à provisão contabilizada no âmbito do processo judicial instaurado por um empreiteiro no âmbito das penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo

contrato por factos imputáveis ao mesmo;

- ii. O montante de 4,81M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/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 2027 e 2040;
- iii. O total de 2,46M€ registado em “Diferimentos” e associado, principalmente, ao rendimento diferido no âmbito da operação de alienação, no presente ano, 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. De relevar que, em contrapartida, foi reconhecido o rendimento que se encontrava diferido no final de 2024, inerente à operação de alienação, no ano de 2022, dos imóveis afetos à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, por se entender que tal risco foi dissipado com o atual estado de execução do projeto, nos termos do parecer da Direção de Operações;
- iv. O saldo de 4,22M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas comparticipações 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 31: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00	-343 750,00	-6,67%
Diferimentos	2 459 720,00	1 432 220,00	1 027 500,00	71,74%
Outras Contas a Pagar	4 216 408,22	3 550 436,30	665 971,92	18,76%
Total	11 508 477,64	10 158 755,72	1 349 721,92	13,29%

unidade: euros

b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 4,48M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,37M€ face ao verificado no final do exercício de 2024, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. Estão contabilizadas nas rubricas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimentos”, cujo aumento global foi de 1,53M€, 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, quer relacionados com imóveis da Porto Vivo, SRU, quer associados a imóveis cuja gestão foi transferida pelo Município do Porto;
- ii. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEI a efetuar em março de 2026 (0,34M€);
- iii. Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,58M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão de 3/4 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2026 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano) e de 3/4 do subsídio de natal a pagar em 2025, (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 0,40M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,32M€ referente ao subsídio à exploração recebido do Município do Porto (nos termos do Contrato Programa celebrado) e que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período. A manter-se este diferencial, a Sociedade terá de proceder à respetiva devolução no ano de 2026;

Tabela 32: Passivo Corrente

Rubrica	30.09.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fornecedores	1 517 432,40	326 076,45	1 191 355,95	365,36%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	95 469,56	116 256,97	-20 787,41	-17,88%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	464 569,81	122 751,01	341 818,80	278,47%
Outras Contas a Pagar	1 584 517,20	859 191,77	725 325,43	84,42%
Diferimentos	403 494,84	273 229,53	130 265,31	47,68%
Total	4 484 233,81	2 116 255,73	2 367 978,08	111,89%

unidade: euros

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

- i. O valor refletido em “Adiantamento de Clientes, Contribuintes e Utes” de 0,08M€ é associado a parte da contrapartida paga pelos Parceiros Privados no ano de 2024 no âmbito da celebração do

Contrato de Empreitada de Conceção-Construção de Alojamentos para Arrendamento Acessível e que será anulado, previsivelmente, no ano de 2026;

- 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, bem como retenções aos rendimentos de trabalho e IVA.

Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no final do terceiro trimestre de 2025, em 0,30M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentadas na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambas face ao registado no período homólogo de 2024, ainda que os gastos traduzam um maior acréscimo. De destacar, no entanto, que a execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto é responsável por parte da evolução apresentada, refletido nas rubricas de “Prestações de Serviços” e de “Fornecimentos e Serviços Externos”, respetivamente.

Tabela 33: Demonstração dos Resultados¹

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendimentos	8 772 707,30	6 159 459,77	2 613 247,53	42,43%
Vendas	2 222 500,00	-	2 222 500,00	-
Prestações de Serviços e Concessões	6 397 641,21	3 748 675,62	2 648 965,59	70,86%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 715 476,26	1 790 742,62	-75 266,36	-4,20%
Variação nos Inventários da Produção	-1 993 864,36	2 710,42	-1 996 574,78	-73862,93%
Outros Rendimentos	430 446,18	616 849,56	-186 403,38	-30,22%
Reversão de Imparidades de Investimentos	508,01	481,55	26,46	5,49%
Gastos	8 587 794,98	5 629 462,19	2 958 332,79	52,55%
Fornecimentos e Serviços Externos	6 546 170,31	3 712 572,43	2 833 597,88	76,32%
Gastos com o Pessoal	1 414 727,98	1 331 619,17	83 108,81	6,24%
Outros Gastos	244 478,69	132 647,61	111 831,08	84,31%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	253 568,68	245 044,58	8 524,10	3,48%
Juros e Gastos Similares Suportados	128 849,32	207 578,40	-78 729,08	-37,93%
Imposto sobre rendimento do período	130 939,45	-117 185,47	248 124,92	-211,74%
Resultado Líquido	315 851,77	412 812,11	-96 960,34	-23,49%

unidade: euros

i. Rendimentos

a. Vendas

O total de 2,22M€ contabilizado em Vendas traduz o reconhecimento do rendimento associado à alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão dos Pelames e ao Quarteirão da Bainharia, destinados à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico e de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, respetivamente. Deste modo, tal total está associado às seguintes contabilizações:

- i. 75% do valor de venda dos imóveis dos pertencentes ao Quarteirão dos Pelames, correspondendo ao total de 1,41M€, por se entender que está anulado o risco associado à possível resolução do

¹ Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será apresentada, em ponto autónomo, a descrição da rubrica referente a “Reversão de Imparidades de Investimentos”.

Contrato de Reabilitação Urbana celebrado em 2022, tendo em consideração o estado de execução atual do respetivo projeto;

- ii. 25% do valor de venda dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Banharia, no valor total de 0,81M€, tendo em consideração que, tal como na operação anterior, se assume a existência de um risco financeiro e operacional, consubstanciado nas cláusulas suspensivas e resolutivas estabelecidas contratualmente e no valor certo a receber numa situação de resolução do contrato.

b. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 6,40M€, 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 (1,77M€), 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 (no total de 4,63M€).

De relevar que os montantes recebidos do Município do Porto com vista ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido, e cujos contratos de arrendamento foram celebrados com aquele (isto é, com data anterior a 1 de janeiro de 2024), não são contabilizadas, neste período, e contrariamente ao período homólogo de 2024, como um rendimento para a Porto Vivo, SRU (nem o respetivo pagamento como um gasto), sendo apenas considerados como um recebimento (e pagamento) por conta doutrem, nos termos do celebrado no 3.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, razão pela qual se verifica um decréscimo desta prestação de serviços em cerca de 35%. Não obstante, tais transações encontram-se refletidas a nível orçamental, quer do lado da despesa, quer do lado da receita.

Tabela 34: Prestações de Serviços

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	427 554,51	335 454,28	92 100,23	27,46%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	13 951,74	13 388,65	563,09	4,21%
Frações B e D - Rua de Miragala	6 772,31	6 440,57	331,74	5,15%
Fração D - Rua Comércio do Porto	3 888,36	3 836,00	252,36	6,94%
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	10 700,84	9 018,20	1 684,44	18,88%
Imóveis - Rua do Heróismo	7 476,30	9 054,45	- 1 578,15	-17,43%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	2 161,43	355,15	1 806,28	508,60%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	51,18	47,61	3,57	7,50%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	149,35	143,36	5,99	4,18%
Fração sita na Travessa Fonte de Centumil, n.º 274	2 192,04	2 145,89	46,35	2,16%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	3 344,67	3 273,93	70,74	2,16%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	5 397,93	5 283,81	114,12	2,16%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	4 120,74	4 033,82	87,12	2,16%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	4 087,71	4 001,31	86,40	2,16%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	3 286,26	3 216,78	69,48	2,16%
Fração sita na Rua Irmã Maria Drosle n.º 31, 2.º Esq.	4 462,85	3 413,82	1 049,03	30,73%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	3 289,98	2 516,57	773,41	30,73%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	2 611,63	1 997,73	613,90	30,73%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	2 799,64	2 141,51	658,13	30,73%
Fração sita na Rua Óscar da Silveira, n.º 211 3.º Dto Ft	3 044,27	2 328,62	715,65	30,73%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	2 942,89	2 250,92	691,77	30,73%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	6 641,42	5 080,18	1 561,24	30,73%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	3 946,24	3 018,61	927,63	30,73%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	5 358,15	4 167,45	1 190,70	28,57%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	4 191,86	3 206,49	985,37	30,73%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	4 899,43	3 747,73	1 151,70	30,73%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	2 843,45	2 175,04	668,41	30,73%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Três	4 680,36	3 075,96	1 604,40	52,16%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	5 451,84	2 400,00	3 051,84	127,16%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	4 725,01	2 080,04	2 644,97	127,16%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	5 140,00	2 262,72	2 877,28	127,16%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	3 367,98	1 482,64	1 885,34	127,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	3 370,14	1 483,60	1 886,54	127,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	3 791,65	1 669,16	2 122,49	127,16%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	4 717,19	2 076,60	2 640,59	127,16%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	3 617,28	800,00	2 817,28	352,16%
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2.º	3 617,28	800,00	2 817,28	352,16%
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2.º Frente	4 340,74	960,00	3 380,74	352,16%
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	4 431,16	980,00	3 451,16	352,16%
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	25 020,00	-	25 020,00	-
Imóveis Lomba	51 524,72	48 007,95	3 516,77	7,33%
Ilha da Rua das Anlãs, n.º 224	1 808,13	1 059,35	748,78	70,88%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	183 338,96	166 234,66	17 104,30	10,29%
Operação A	12 201,59	11 455,56	746,03	6,51%
Operação B	3 183,34	4 475,07	- 1 291,73	-28,87%
Operação C	11 678,92	11 049,89	629,03	5,69%
Operação D	61 633,97	46 294,67	15 339,30	33,13%
Operação E1	10 142,01	10 572,66	- 430,65	-4,07%
Operação E2	19 532,06	18 262,98	1 269,08	6,95%
Operação F	5 514,84	5 152,05	362,79	7,04%
Operação G	23 467,86	23 795,07	- 327,21	-1,38%
Operação H	35 984,37	35 176,71	807,66	2,30%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento¹	1 069 768,08	702 128,21	367 639,87	52,36%
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento²	270 891,77	224 549,56	46 342,21	20,64%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	3 986 471,75	1 495 782,95	2 490 688,80	166,51%
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários)³	642 955,10	990 760,62	- 347 805,52	-35,10%
Total	6 397 641,21	3 748 675,62	2 648 965,59	70,66%

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 2025

c. 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 1,72M€ referente ao subsídio à exploração devido à

Sociedade enquanto entidade gestora a) das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, de Campanhã-Estação, da Corujeira e de Azevedo, b) do Programa "Porto com Sentido", c) das competências delegadas associadas ao Programa "1.º Direito", bem como d) da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível, correspondendo este total aos encargos suportados neste período.

d. Variação nos Inventários da Produção

No seguimento da alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, encontra-se registado na rubrica de "Variação nos Inventários da Produção" o total negativo de 1,99M€ correspondente ao valor dos imóveis contabilizados no Ativo da Sociedade, conforme exposto no ponto dos "Inventários".

e. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de "Outros Rendimentos", em 0,43M€, traduz um decréscimo face ao verificado no período homólogo de 2024 de 0,19M€, tendo em consideração, principalmente, o facto de, nesse ano, terem sido aplicadas penalizações a Parceiros Privados ou Empreiteiros por incumprimentos contratuais, conforme apresentado seguidamente.

Tabela 35: Outros Rendimentos

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	289 175,47	253 697,35	35 478,12	13,98%
Fração A - Rua das Flores	146 447,94	141 246,00	5 201,94	3,68%
Frações A - Rua Comércio do Porto	1 400,00	-	1 400,00	-
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	4 313,79	4 064,91	248,88	6,12%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	5 428,65	5 156,61	272,04	5,28%
Prédio - Rua Mouzinho de Silveira	27 252,15	25 301,34	1 950,81	7,71%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	104 332,94	77 928,48	26 404,45	33,88%
Operação A	5 113,61	4 907,20	206,41	4,21%
Operação B	8 669,09	8 067,69	601,40	7,45%
Operação C	7 448,63	7 038,90	409,73	5,82%
Operação D	54 107,44	25 808,00	28 299,44	109,65%
Operação E1	8 961,15	8 570,79	390,36	4,55%
Operação E2	11 310,32	10 525,86	784,46	7,45%
Operação F	2 046,39	1 904,40	141,99	7,46%
Operação G	6 678,31	11 107,65	- 4 429,34	-39,88%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	5 220,27	94 859,24	- 89 638,97	-94,50%
Indemnizações D. João I	-	137 000,00	- 137 000,00	-100,00%
Penalizações - Empreitadas	-	39 698,86	- 39 698,86	-100,00%
Imputação de Subsidios e Transferências para Investimentos	98 506,33	78 312,30	20 194,03	25,79%
Outros Rendimentos	37 544,11	13 281,61	24 262,30	182,67%
Total	430 446,18	616 848,56	-186 403,38	-30,22%

unidade: euros

ii. Gastos

a. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 6,55M€, 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 terceiro trimestre de 2024, verifica-se um acréscimo de 2,83M€ dos FSE suportados, sendo que, do total registado, 5,71M€ 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 0,31M€, conclui-se por um acréscimo de 59% das despesas desta natureza, com principal destaque para a rubrica de “Trabalhos Especializados” e “Publicidade”, tendo em consideração, respetiva e principalmente, a contratação do serviço de elaboração do projeto da Avenida da Ponte, que é financiado pelo subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto, dado se integrar na Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, bem como os encargos inerentes à realização da Exposição “Reabilitar garante histórias para contar”, que assinalou o fim da evocação dos 20 anos da Porto Vivo, SRU, traduzindo, em imagens e palavras, o trabalho promovido.

Tabela 36: Fornecimentos e Serviços Externos²

Rubrica	30.09.2025				30.09.2024				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos												
Serviços Especializados	4 514 882,44	69%	0,00	3 984 462,29	530 220,15	1 741 015,44	47%	2 710,42	1 486 843,00	254 174,44	276 065,71	109%
Trabalhos Especializados	634 886,68	10%		245 088,69	389 799,99	370 215,65	10%	0,00	276 816,62	93 399,03	256 400,96	317%
Publicidade	77 615,79	1%			77 615,79	8 772,55	0%			8 772,55	68 843,24	785%
Vigilância e Segurança	-	0%			-	28,96	0%			28,96	-28,96	-100%
Honorários	31 616,34	0%		700,00	30 316,34	25 237,44	1%			25 237,44	5 078,90	20%
Conservação e Reparação	3 751 577,83	57%		3 758 673,60	12 904,23	1 323 671,84	36%		1 210 024,38	113 647,46	-100 743,23	-89%
Outros Serviços Especializados	19 582,80	0%			19 583,80	13 089,00	0%			13 089,00	6 494,80	50%
Material de Consumo												
Papel, Ferr e Utilitários de Desgaste Rápido	32 385,70	0%			32 186,70	36 174,14	1%		0,00	36 174,14	3 987,44	-11%
Peças, Ferr e Utilitários de Desgaste Rápido	87,41	0%			87,41	39,11	0%			39,11	48,30	123%
Livros e Documentação Técnica	401,14	0%			401,14	84,63	0%			84,63	316,51	374%
Material de Escritório	2 008,16	0%			2 008,16	1 695,22	0%			1 695,22	312,94	18%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	135,00	0%			135,00	2 107,80	0%			2 107,80	1 972,80	-94%
Material de educação, cultura e recreio	108,56	0%			108,56	-	0%			-	108,56	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	245,22	0%			245,22	2 387,58	0%			2 387,58	-2 142,36	-90%
Medicamentos e artigos para a saúde	4,50	0%			4,50	-	0%			-	4,50	-
Outros	29 196,71	0%			29 196,71	29 850,30	1%			29 850,30	-653,59	-2%
Energia e Fluidos												
Electricidade	12 517,46	0%			12 517,46	10 846,21	0%			10 846,21	1 671,25	15%
Combustíveis e Lubrificantes	4 668,79	0%			4 668,79	4 258,74	0%			4 258,74	410,05	10%
Água	5 826,14	0%			5 826,14	4 933,70	0%			4 933,70	902,44	18%
Outros	2 022,53	0%			2 022,53	1 663,77	0%			1 663,77	358,76	22%
Deslocações, Estadas e Transportes												
Deslocações, Estadas e Transportes	26 569,64	0%			26 569,64	11 090,16	0%			11 090,16	15 479,48	540%
Outros	25 240,12	0%			25 240,12	9 936,94	0%			9 936,94	15 303,18	154%
Outros	1 329,52	0%			1 329,52	1 153,22	0%			1 153,22	176,30	15%
Serviços Diversos												
Rendas e Aluguéis	1 940 214,07	30%			231 504,42	1 910 736,06	51%		1 699 288,11	211 447,95	20 056,67	9%
Comunicação	1 911 097,56	29%			182 388,11	1 857 579,65	50%		1 695 502,64	162 077,01	20 311,10	13%
Seguros	28 654,03	0%			28 654,03	25 798,11	1%			25 798,11	2 864,92	11%
Contendoso e Notariado	5 544,16	0%			5 544,16	7 983,35	0%			7 983,35	-2 439,19	-31%
Despesas de Representação	1 227,75	0%			1 227,75	1 835,63	0%			1 835,63	-607,88	-33%
Limpeza, Higiene e Conforto	869,65	0%			869,65	1 082,09	0%			1 082,09	-212,44	-20%
Outros Serviços	11 495,70	0%			11 495,70	13 480,19	0%		3 785,47	11 694,92	-199,22	-2%
Outros Serviços	1 325,22	0%			1 325,22	985,84	0%			985,84	339,38	34%
TOTAL	6 546 170,31	100%	0,00	5 713 171,74	832 998,57	3 713 572,43	100%	2 710,42	3 146 139,11	513 732,80	309 385,67	59%
Indicadores												

unidade: euros

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

b. Gastos com o Pessoal

A 30 de setembro de 2025 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 46 trabalhadores, verificando-se, assim, o aumento de três trabalhadores face a 31 de dezembro de 2024, tendo em consideração as seguintes movimentações no quadro de pessoal:

- A contratação de duas técnicas superiores que integraram a Direção de Operações, designadamente, o Gabinete Técnico de Engenharia e o Gabinete de Reabilitação Urbana;
- A concessão de uma licença sem vencimento a uma técnica superior, que integrava a Direção de Habitação, nomeadamente, a unidade orgânica afeta aos Programas de Arrendamento Acessível;
- A contratação de um técnico superior e de um técnico administrativo que integraram a Direção Jurídico-Administrativa.

Tabela 37: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Remunerações	1 130 592,03	1 059 868,13	70 723,90	6,67%
Encargos Sobre Remunerações	251 917,94	236 924,97	14 992,97	6,33%
Seguros	28 116,32	11 776,41	16 339,91	138,75%
Outros	4 101,89	23 049,66	- 18 947,97	-82,20%
Total	1 414 727,98	1 331 619,17	83 108,81	6,24%

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no final do terceiro trimestre de 2024 verifica-se um aumento de aproximadamente 0,08M€, justificado, principalmente, pelo aumento de membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (que, no presente ano, passaram a ser dois), bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais efetuados entre os dois períodos de referência.

c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,24M€, 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 0,17M€, de acordo com o evidenciado na tabela seguinte.

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as despesas suportadas representam cerca de 24% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado até 30 de setembro de 2024 (cujo peso era de 16%), por conta dos encargos

suportados com o condomínio das frações adquiridas ao abrigo da execução do PRR, bem como de rendas associadas ao realojamento temporário de agregados, necessário ao processo de reabilitação dos imóveis. De relevar, no entanto, que foi reconhecido como rendimento o valor dos condomínios devidos pelos arrendatários, no âmbito dos respetivos contratos de arrendamento, no montante aproximado de 23.000€ e referente à quota ordinária de condomínio, diminuindo, assim, os encargos líquidos suportados com as propriedades de investimento arrendadas.

Tabela 38: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Eletricidade	4 926,94	3 723,84	1 203,30	32,32%
Água	2 132,50	1 590,01	542,49	34,12%
Seguros	18 677,16	15 379,34	3 297,82	21,44%
Condomínio	24 880,67	16 728,07	8 152,60	48,74%
Conservação e Manutenção	31 967,96	32 716,16	- 748,20	-2,29%
Realojamentos Temporários	79 738,82	-	79 738,82	-
Outros	10 591,35	23 804,90	-13 213,55	-55,51%
Total	172 915,40	93 942,12	78 973,28	84,07%

unidade: euros

d. Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização

Como rubrica constituinte do Resultado Operacional, foi contabilizado em Gastos de Depreciação e de Amortização o valor aproximado de 0,25M€ 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 final do terceiro trimestre de 2024, tendo em consideração, principalmente, a aquisição, nesse ano, de vários imóveis comparticipados pelo PRR, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,13M€ 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 39: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.09.2025	30.09.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	125 088,36	203 793,98	-78 705,62	-38,62%
Comissões Bancárias	3 750,01	3 749,94	0,07	0,00%
Outros Juros	10,95	34,48	- 23,53	-68,24%
Total	128 849,32	207 578,40	-78 729,08	-37,93%

unidade: euros

Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade a 30 de setembro de 2025 relativamente ao que foi previsto. Deste modo, e tendo em consideração as três Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas em Assembleia Geral a 25 de fevereiro, 27 de maio e 8 de setembro de 2025, bem como as diferentes alterações orçamentais permutativas efetuadas, a respetiva comparação terá em consideração o orçamentado no final do período em análise. De notar que as alterações modificativas referidas visaram, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

- i. O reforço do investimento a realizar nos diversos projetos de reabilitação em curso no exercício de 2024, tendo em consideração os compromissos que ficaram por executar nesse ano, bem como o aumento da respetiva receita, no que respeita às comparticipações comunitárias a receber, no âmbito da execução dos contratos de financiamento ao abrigo do PRR;
- ii. A inscrição dos valores associados à celebração do 4.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, quer no que refere ao pagamento de rendas a proprietários englobados no Programa Porto com Sentido, quer no referente às rendas a receber no âmbito dos respetivos contratos de subarrendamento;
- iii. O aumento do valor de alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, no âmbito do procedimento para celebração do “Contrato de Reabilitação Urbana para a Conceção, Construção, Exploração e Manutenção de uma Residência de Estudantes”;
- iv. A anulação do investimento a realizar com a aquisição das Ilhas da Bouça e de Souto de Contumil, na medida em a Sociedade desistiu de avançar com tais operações;
- v. A reprogramação física e financeira de projetos de reabilitação cujo procedimento de contratação da empreitada se iniciou em 2025, designadamente, Imóvel sito na Rua Antero de Quental, Imóveis sítos na Rua dos Pelames (respeitantes à Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé), Imóveis sítos na Rua Vímara Peres (enquadrados na Unidade de Intervenção de Santa Clara) e Ilha das Antas;
- vi. A inscrição de despesas e receitas 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, as despesas a resultar da mudança para as novas instalações, bem como a inscrição da rubrica inerente a juros a receber no âmbito da constituição de Depósitos a Prazo, dadas as disponibilidades resultantes da operação identificada no ponto iii.

i. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 50% do total das receitas previstas para o exercício de 2025, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 48% das despesas orçamentadas. A 30 de setembro de 2025, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 1,20M€, tendo em consideração as comparticipações recebidas no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR, sob a forma de adiantamento que, no presente período, alcançaram o valor de 3,58M€ (55% do valor anual atualmente orçamentado), bem como a receita associada à alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, no total de 3,25M€.

De notar que sem a inscrição da aplicação e vencimento de depósitos a prazo, no total de 3M€, a Sociedade apresentaria uma execução das receitas de 55% e das despesas orçamentadas de 54%. Adicionalmente, e uma vez que ainda não se verificou o respetivo vencimento, o saldo orçamental cifrar-se-ia em 4,20M€.

Tabela 40: Saldo Orçamental³

Rubrica	Previsão / Dotação					Execução			Taxa de Execução	
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	30.09.2025	Colunas / Configurações	Recabimintos / Pagamentos	Per Receber / Pagar	Recabimintos / Pagamentos	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (6) - (7)	(9) = (7) / (6)	
Receitas										
Contrato - Programa (ORU ³ - Porto com Sentido) [1.ª Direita] (GPV)	30 146 032,00	31 564 182,00	35 270 432,00	31 826 196,00	31 826 199,00	16 890 212,17	15 958 494,93	723 717,24	-	50%
Prestação de Serviços	2 715 247,00	2 715 247,00	2 578 382,00	2 578 382,00	2 578 382,00	1 899 570,27	1 899 570,27	-	-	74%
Venda de Imóveis	11 881 859,00	11 881 859,00	12 131 859,00	12 131 859,00	12 131 859,00	5 145 376,33	4 643 730,01	501 646,32	-	38%
Comparticipações Comunitárias	3 000 000,00	3 000 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	-	-	100%
Rendas (Propriedade SRU)	8 847 423,00	9 996 073,00	9 996 073,00	6 551 840,00	6 551 840,00	3 578 628,82	3 578 628,82	-	-	55%
Rendas (Gestão SRU)	938 320,00	938 320,00	938 343,00	938 343,00	938 343,00	753 428,29	721 281,75	32 146,54	-	77%
Vencimento de Depósitos a Prazo	1 687 712,00	1 687 712,00	1 688 712,00	1 688 712,00	1 688 712,00	1 367 997,79	1 327 545,16	40 452,63	-	70%
Juros de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	-	0%
Outras Receitas	1 067 471,00	1 336 971,00	1 467 313,00	1 467 313,00	1 467 313,00	684 209,67	534 737,92	149 471,75	-	36%
Despesas										
Despesas com Pessoal	29 538 068,00	30 788 337,00	34 383 611,00	30 579 463,00	30 579 463,00	16 771 104,19	14 751 726,58	2 019 374,61	-	48%
Aquisições de Bens e Serviços	2 005 935,00	2 156 471,00	2 162 334,00	2 187 784,00	2 187 784,00	1 441 016,61	1 389 570,21	51 446,40	-	64%
Amortização de Financiamentos Obtidos	15 213 173,00	15 103 837,00	15 632 286,00	15 636 270,00	15 636 270,00	7 530 866,24	6 443 810,82	1 087 155,42	-	41%
Juros 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%
Outros Encargos Financeiros	198 471,00	198 471,00	170 971,00	170 971,00	170 971,00	128 139,69	128 139,69	-	-	75%
Impostos e Taxas	13 165,00	13 165,00	13 165,00	13 165,00	13 165,00	4 477,85	4 477,85	-	-	34%
Outras Despesas	1 297 446,00	1 360 226,00	1 366 305,00	1 222 844,00	1 222 844,00	422 685,27	422 685,27	-	-	35%
Subscrição de Depósitos a Prazo	238 420,00	268 339,00	268 339,00	3 000 000,00	3 000 000,00	29 319,00	29 319,00	-	-	11%
Investimento em Reabilitação Urbana	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	100%
Quintalão Carlos Alberto	10 145 566,00	11 260 336,00	11 317 236,00	7 627 286,00	7 627 286,00	3 868 846,13	2 988 076,34	880 772,79	-	39%
Unidade de Intervenção de Santa Clara	351 788,00	351 788,00	351 788,00	351 788,00	351 788,00	171 410,70	137 997,30	33 413,40	-	39%
Unidade de Intervenção de L. ombre	761 316,00	761 316,00	761 316,00	251 425,00	251 425,00	6 652,76	6 652,76	-	-	3%
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	2 953 182,00	3 606 182,00	3 606 182,00	3 606 182,00	3 606 182,00	1 875 706,93	1 498 893,54	377 026,39	-	42%
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	3 041 696,00	3 046 116,00	3 046 116,00	1 906 156,00	1 906 156,00	894 997,71	743 584,81	151 412,90	-	39%
Illa das Antas (Reabilitação)	1 525 070,00	1 963 420,00	2 040 320,00	1 491 190,00	1 491 190,00	909 330,08	590 409,96	318 920,10	-	40%
Aquisição e Reabilitação de Ilhas (Solo de Consumo e Bouça)	424 356,00	424 356,00	424 356,00	18 575,00	18 575,00	10 747,95	10 747,95	-	-	58%
Outras Investimentos	1 087 176,00	1 087 176,00	1 087 176,00	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Orçamental	83 942,00	83 942,00	108 942,00	108 942,00	108 942,00	1 900,40	1 900,40	-	-	2%
Saldo Orçamental	607 984,00	775 845,00	888 921,00	1 248 736,00	1 248 736,00	-	1 204 785,35	-	-	-

unidades: euros

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

a. Receitas

O valor total de 15,96M€ relativo às receitas obtidas até 30 de setembro de 2025, e que traduz uma execução de 50% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 6,54M€ recebido do Município do Porto, no âmbito do Contrato Programa e do Contrato de Mandato Administrativo celebrados, as participações pagas pelo IHRU no âmbito do processo de reabilitação de diversos imóveis, no valor de 3,58M€, bem como a receita de 3,25M€ obtida com a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia. A referida taxa de execução está um pouco abaixo do previsto para o período em análise, na medida em que se verifica uma menor execução do Contrato de Mandato no que refere à reabilitação de imóveis municipais, por conta dos atrasos naturalmente existentes nas respetivas empreitadas.

b. Despesas

Com um total de despesas pagas de 14,63M€, dos quais 2,99M€ correspondem aos investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana associados a imóveis da Porto Vivo, SRU, e 4,60M€ são associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto (reabilitação de imóveis municipais e pagamento de rendas inerentes ao Programa Porto com Sentido), a Sociedade apresenta uma taxa de execução de 48% do orçamento anual, justificada, principalmente, pelo nível de realização destas operações.

ii. Caixa e Depósitos Bancários

A 30 de setembro de 2025 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 6,14M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2024 (1,04M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do período de referência (0,89M€), o Saldo Orçamental positivo (1,20M€), bem como os Depósitos a Prazo constituídos e ainda não vencidos (3,00M€), conforme o exposto seguidamente.

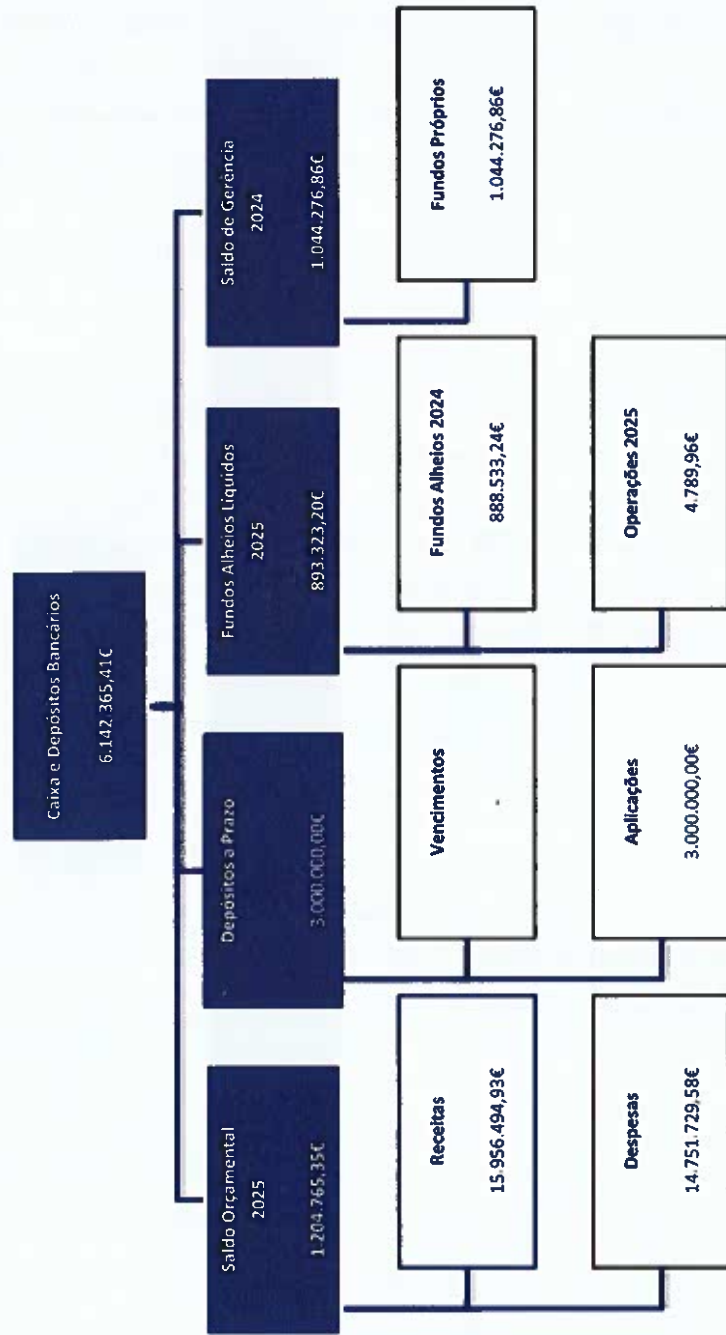


Figura 25: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁴

⁴ 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 cações prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades.

Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

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

Com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 86% dos subsídios contratualizados, evidenciando, assim, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

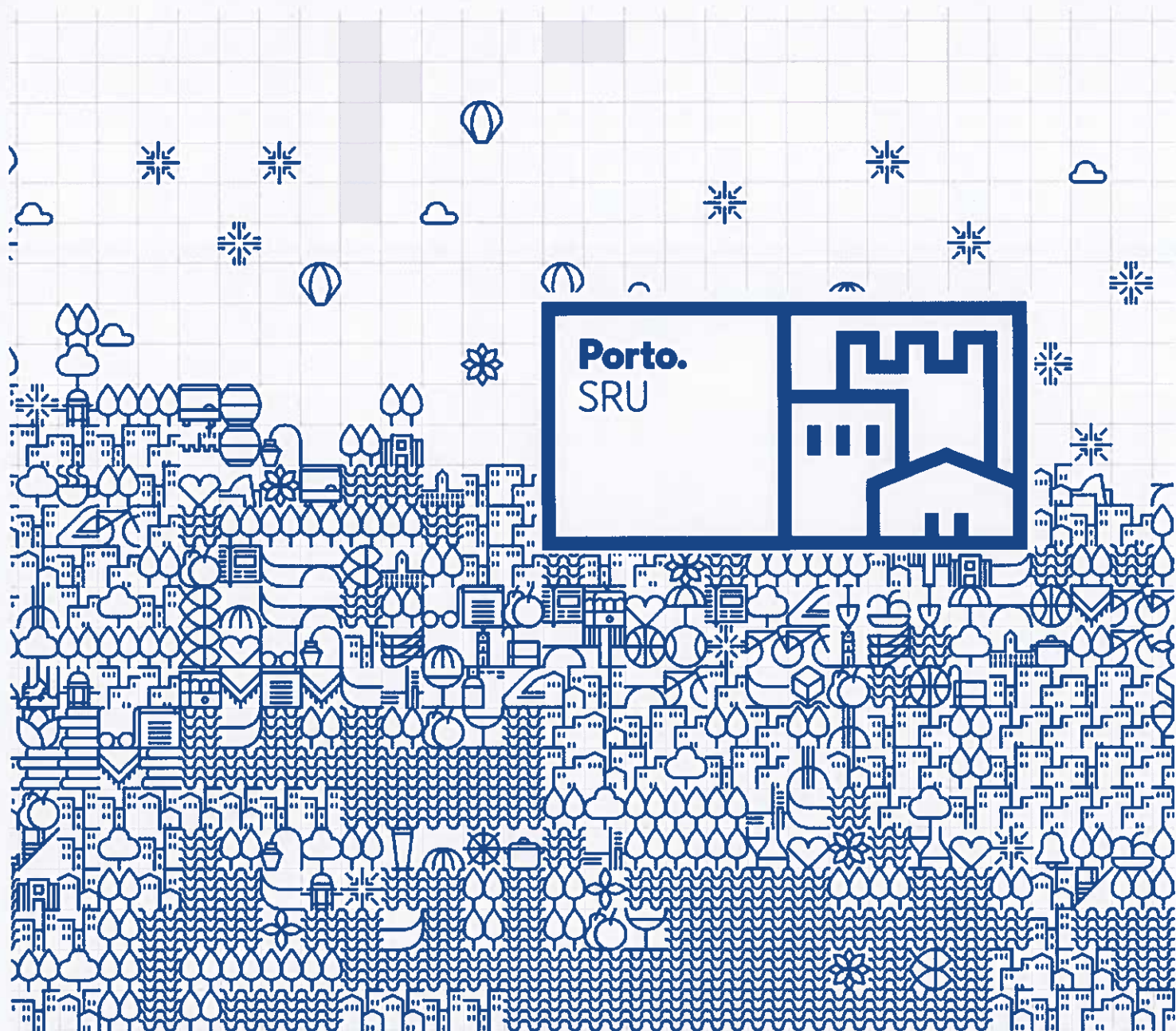
Tabela 41: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Rendimentos a 30.09.2025		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Trimestral Recebido	Rendas		Valor	%	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	(7) = (2)+(5)
ORU Centro Histórico	421 964,00	316 473,12	-	418 584,25	102 111,13	32%	418 584,25
ORU Campanhã - Estação	139 839,00	104 879,25	-	100 193,42	-4 689,83	-4%	100 193,42
ORU Corujeira	184 439,00	123 379,25	-	100 250,47	-23 078,78	-19%	100 250,47
ORU Azevedo	127 539,00	95 654,25	-	97 437,06	1 782,81	2%	97 437,06
Porto com Sentido	572 498,00	429 373,53	-	317 042,03	-112 331,50	-20%	317 042,03
1.º Direito Ilhas	882 877,00	512 007,75	-	497 899,94	-14 107,81	-3%	497 899,94
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	808 291,00	454 718,18	274 074,90	458 143,99	-270 849,07	-37%	184 069,09
Total	2 715 247,00	2 838 435,31	274 074,90	1 989 851,16	-328 859,05	88%	1 715 478,26

unidade: euros

unidade: euros

De relevar, no entanto, a situação da atividade inerente à gestão da ORU do Centro Histórico, cujos encargos suportados foram superiores ao previsto, tendo em consideração o valor de contratação do serviço de elaboração do projeto da Avenida da Ponte.



03.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

unidade: euros

Tabela 42: Balanço

Balanço Individual em 30 de Setembro de 2025		
Rubricas	Datas	
	30/09/2025	31/12/2024
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	40 809,46	49 393,69
Propriedades de Investimento	31 028 421,06	27 756 730,88
Ativos intangíveis	18 017,22	33 657,37
Ativos por impostos diferidos	272 174,35	273 787,53
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
	31 363 008,01	28 117 155,39
Ativo corrente		
Inventários	1 320 154,74	3 314 019,10
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	0,00	0,00
Clientes, contribuintes e utentes	670 362,07	115 473,72
Estado e outros entes públicos	94 201,72	127 986,27
Accionistas/sócios/associados	0,00	0,00
Outras contas a receber	676 450,33	472 754,61
Diferimentos	78 281,81	134 760,47
Caixa e depósitos bancários	6 142 365,41	1 909 346,13
	8 981 816,08	6 074 340,30
Total do ativo	40 344 824,09	34 191 495,69
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	273 493,21	258 483,37
Resultados transitados	2 285 406,53	2 156 977,99
Outras variações no Património Líquido	13 094 752,61	10 818 217,59
Resultado líquido do período	315 851,77	300 196,77
Total do património líquido	24 352 112,64	21 916 484,24
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00
Diferimentos	2 459 720,00	1 432 220,00
Outras contas a pagar	4 216 408,22	3 550 436,30
	11 508 477,64	10 158 755,72
Passivo corrente		
Fornecedores	1 517 432,40	326 076,45
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	95 469,56	116 256,97
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	464 569,81	122 751,01
Outras contas a pagar	1 584 517,20	859 191,77
Diferimentos	403 494,84	273 229,53
	4 484 239,81	2 116 255,73
Total do passivo	15 992 711,45	12 275 011,45
Total do património líquido e do passivo	40 344 824,09	34 191 495,69

unidade: euros

Tabela 43: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS Período findo em 30 de junho de 2025		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/09/2025	30/09/2024
	2025	2024
Vendas	2 222 500,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	6 397 641,21	3 748 675,62
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 715 476,26	1 790 742,62
Variação nos inventários da produção	-1 993 864,36	2 710,42
Fornecimentos e serviços externos	-6 546 170,31	-3 712 572,43
Gastos com o pessoal	-1 414 727,98	-1 331 619,17
Outros rendimentos	430 446,18	616 849,56
Outros gastos	-244 478,69	-132 647,61
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	566 822,31	982 139,01
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-253 568,68	-245 044,58
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	508,01	481,55
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	313 761,64	737 575,98
Juros e rendimentos similares obtidos	0,00	0,00
Juros e gastos similares suportados	-128 849,32	-207 578,40
Resultado antes de impostos	184 912,32	529 997,58
Imposto sobre o rendimento do período	130 939,45	-117 185,47
Resultado líquido do período	315 851,77	412 812,11