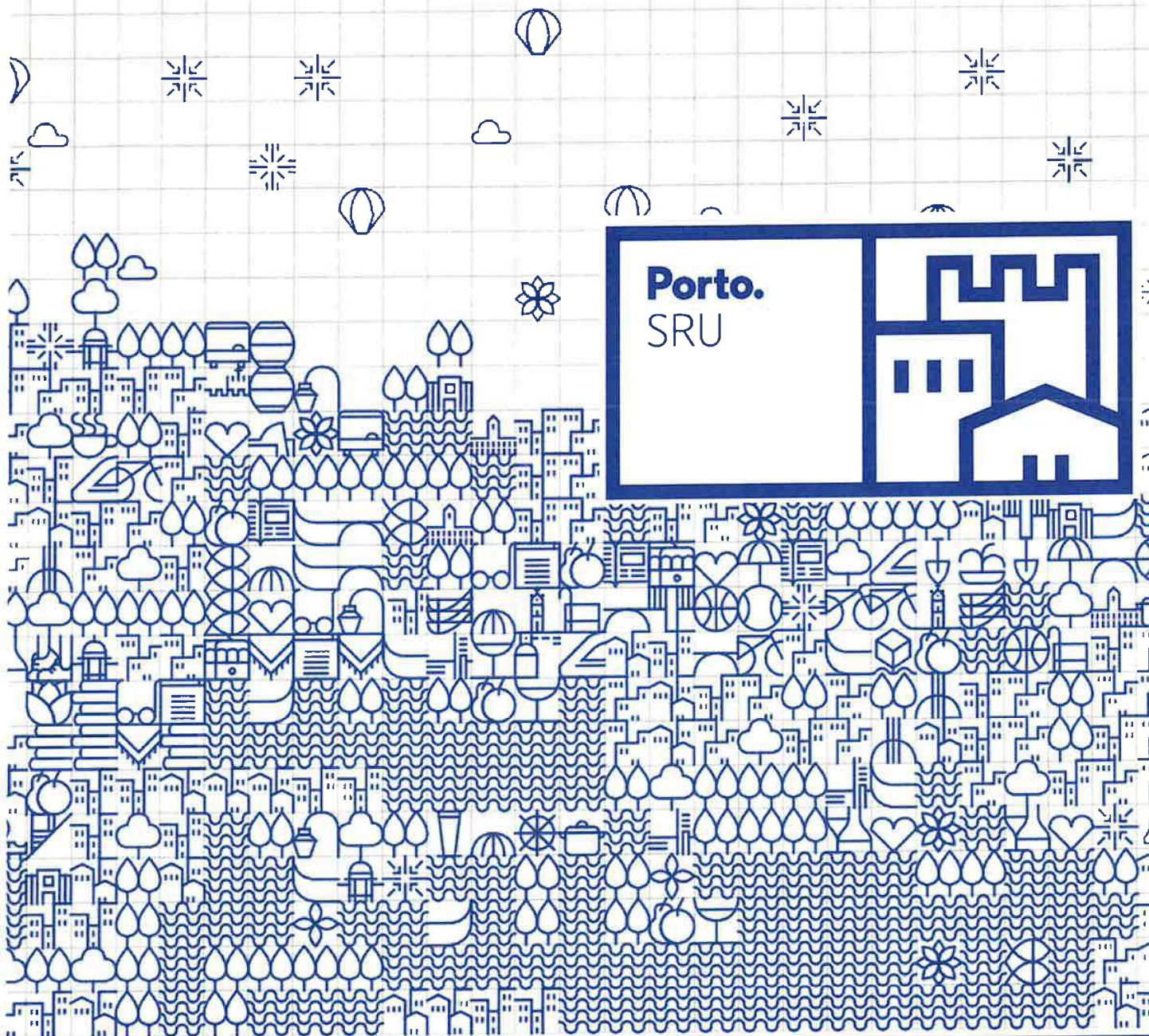




RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL 1.º SEMESTRE 2026



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

1.º SEMESTRE 2026

APROVADO EM CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

PORTO, 31 DE JULHO DE 2026

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hugo Beirão', written over a horizontal line.

Hugo Beirão

Presidente do Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreia Junior', written over a horizontal line.

Andreia Junior

Vice-Presidente do Conselho de Administração

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luís Archer', written over a horizontal line.

Luís Archer

Vogal do Conselho de Administração

Índice

OBJETO DE ATIVIDADE	9
IMPACTO DA ENVOLVENTE EXTERNA E DE MERCADO	9
DESCRIÇÃO POR EIXOS ESTRATÉGICOS	12
[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	12
[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO	19
[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS	24
BALANÇO SOCIAL A 30 DE JUNHO DE 2026	34
INDICADORES DE ATIVIDADE	35
Sumário	39
Situação Patrimonial	41
i. Ativo	41
ii. Passivo	44
Apuramento de Resultados	47
Execução Orçamental	54
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	59
Indicadores de Eficiência do Contrato de Mandato Administrativo	60

Índice de Tabelas

Tabela 1: Ponto de situação execução PRR	19
Tabela 2: Projetos de aquisição e reabilitação concluídos	20
Tabela 3: Projetos de aquisição e reabilitação em curso	21
Tabela 4: Dados da modalidade <i>Build to Rent</i>	26
Tabela 5: Dados dos concursos realizados no semestre	27
Tabela 6: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em curso no Primeiro Semestre de 2026	30
Tabela 7: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em Execução no 1º semestre de 2026	31
Tabela 8: Indicadores de desempenho da atividade 1º trimestre 2026	35
Tabela 9: Indicadores de desempenho da atividade 2º trimestre 2026	36
Tabela 10: Balanço Sintético	41
Tabela 11: Evolução do Ativo: Principais Fatores Justificativos	41
Tabela 12: Ativo Não Corrente	42
Tabela 13: Inventários	43
Tabela 14: Caixa e Depósitos Bancários	44
Tabela 15: Evolução do Passivo: Principais Fatores Justificativos	44
Tabela 16: Passivo Não Corrente	45
Tabela 17: Passivo Corrente	46

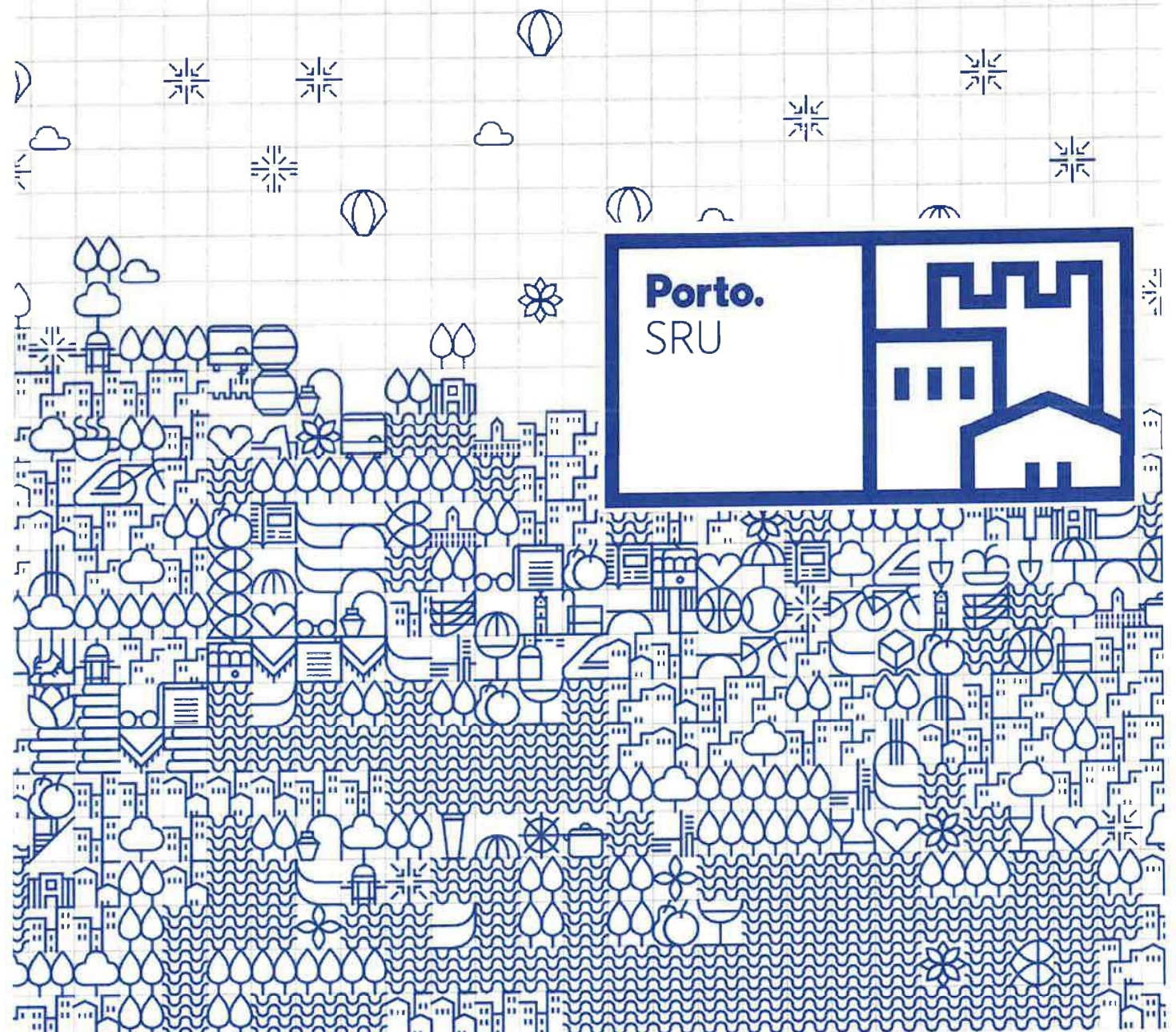
Tabela 18: Demonstração dos Resultados	47
Tabela 19: Prestações de Serviços.....	48
Tabela 20: Outros Rendimentos	49
Tabela 21: Fornecimentos e Serviços Externos	51
Tabela 22: Gastos com o Pessoal.....	52
Tabela 23: Gastos em Propriedades de Investimento	53
Tabela 24: Juros e Gastos Similares Suportados	53
Tabela 25: Saldo Orçamental	56
Tabela 26: Indicadores de Eficiência.....	59
Tabela 27: Execução do Contrato de Mandato Administrativo	61
Tabela 28: Balanço	65
Tabela 29: Demonstração de Resultados	66

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Valor rendas €/m2 por concelhos	10
Gráfico 2: Evolução do Valor rendas €/m2	11
Gráfico 3: Valor rendas €/m2 concelhos vizinhos Porto	11
Gráfico 4: Pedidos de intervenção/manutenção	23
Gráfico 5: Entrega de chaves.....	23
Gráfico 6: Vistorias Renovação Contratos de Arrendamento	23
Gráfico 7: Vistorias preventivas.....	23

Índice de Figuras

Figura 1: Direitos de preferência nas ORU Oriental e Lordelo do Ouro.....	14
Figura 2: Website Operação Reabilitação Urbana, Mapa Interativo do CHP	15
Figura 3: Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte.....	16
Figura 4: Imagens dos imóveis da Av. Vimara Peres nº 21 a 23 e 25 a 27	18
Figura 5: Nova Imagem do Programa Municipal Porto com Sentido	25
Figura 6: Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2026	33
Figura 7: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA	33
Figura 8: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	39
Figura 9: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	58



Porto.
SRU



01

ATIVIDADE

OBJETO DE ATIVIDADE

A atividade da Porto Vivo, SRU desenvolve-se em cumprimento do previamente definido estrategicamente nos seus Instrumentos de Gestão Previsional, neste caso para o período de 2026-2030, última revisão anual feita, e está repartida por três Eixos Estratégicos de negócios, enquadrados por um quarto, de suporte jurídico, financeiro e de gestão de pessoas:

[E1] Operações de Reabilitação Urbana (ORU);

[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do sob a sua gestão;

[E3] Promoção da Habitação para arrendamento a rendas acessíveis.

Durante este período, foi necessário adequar os instrumentos de financiamento da sua atividade pelo Município do Porto, contratos Programa e de Mandato, a novas competências na gestão das ORU sob a responsabilidade da Porto Vivo, SRU, que em 2025 se tinham alargado para Lordelo do Ouro, à revisão e atualização do plano de investimentos na reabilitação de imóveis destinados ao arrendamento acessível e à necessidade de implementação de uma nova plataforma informática de apoio à gestão do parque imobiliário próprio e do Município do Porto sob a sua responsabilidade (em 2026.06.30, 876 fogos).

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

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

IMPACTO DA ENVOLVENTE EXTERNA E DE MERCADO

O debate sobre habitação em Portugal tem evoluído de uma perspetiva predominantemente social para a do risco efetivo de passar a ser um constrangimento económico estrutural, afetando a mobilidade social e a economia do País.

Principais constrangimentos:

- Rigidez da oferta e escassa profissionalização do sector do arrendamento privado.
- Concentração da procura nas áreas metropolitanas, nomeadamente no Porto, agravada por turismo, estudantes, nómadas digitais e investimento estrangeiro.

- Insuficiência de mecanismos de arrendamento acessível e de habitação pública/ cooperativista, apesar de o Porto ser o município com maior percentagem de habitação social do país e de prever a construção de 2.735 novas casas sociais até 2034.
- Baixa mobilidade residencial, que resulta em parte da preferência cultural e política pela propriedade, deixando o arrendamento como uma solução transitória ou residual.

As consequências sobre a população são:

- Dificuldades no acesso a uma casa digna e acessível, com impacto direto na emancipação dos jovens, na fixação de profissionais (saúde, educação, etc.) e na mobilidade laboral.
- Aumento das desigualdades e segmentação social, uma vez que o arrendamento acessível se torna um privilégio em vez de uma opção estável ao longo da vida.
- Pressão sobre os orçamentos familiares e redução da capacidade de poupança e consumo.

Sendo objetivo de uma intervenção municipal no domínio da habitação acessível causar impacto no mercado de arrendamento, moderando o ritmo de crescimentos dos seus preços, é importante avaliar os dados oficiais sobre a sua evolução recente.

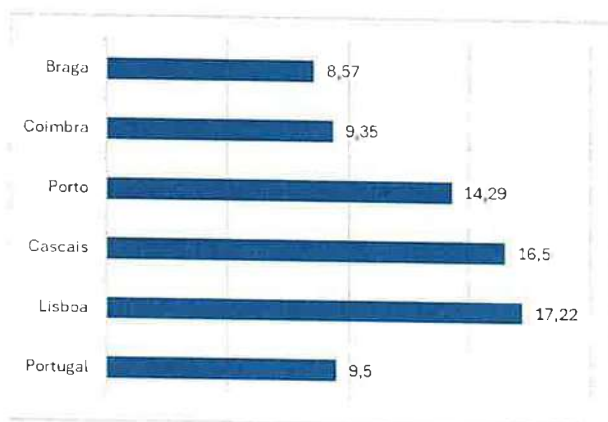


Gráfico 1: Valor rendas €/m2 por concelhos

O valor mediano de rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por m2, de acordo com a última informação oficial disponível (INE, atualização de 2026.06.26), ascendeu no primeiro trimestre de 2026 em Portugal a 9,50€/m2, um aumento de 2,3% em relação ao último trimestre e de 8,8% ao mesmo período do ano transato. No município do Porto, esse valor ascendeu a 14,29€/m2, representando mais 1,1% do que no trimestre anterior e mais 5,5% do ano anterior.

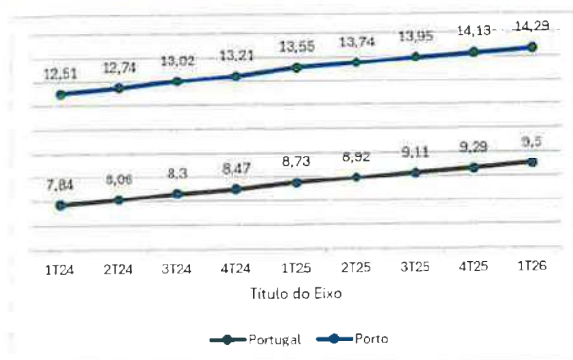


Gráfico 2: Evolução do Valor rendas €/m2

O crescimento dos preços não recentemente tem sido tão acentuado, mas devido ao aumento gradual da oferta, dado que a procura se mantém muito intensa. No caso do Porto, é opinião generalizada que foram para isto decisivos os programas municipais de arrendamento acessível e os novos fogos colocados no mercado.

Por outro lado, há uma maior sensibilidade dos agregados familiares aos níveis elevados das rendas atingidos nos períodos anteriores, com esforço financeiro acima de 40% do rendimento, também mostrada pelo reforço do investimento e no número de famílias que está a recorrer a uma intervenção municipal neste domínio, o programa Porto Solidário.

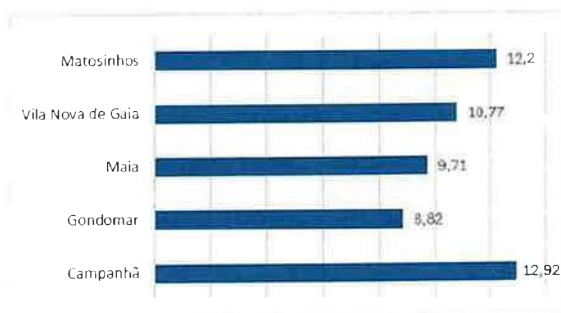


Gráfico 3: Valor rendas €/m2 concelhos vizinhos Porto

Considerando a repartição do valor das rendas por freguesias da cidade do Porto, a União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória atingiu o valor mais elevado, com 15,17€/m2, seguido pela União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde com 14,87€/m2 e Bonfim 14,66 €/m2. O valor mais baixo verificou-se em Campanhã, com 12,92€/m2, sendo este superior quando comparado como o valor médio das rendas nos concelhos limítrofes do Porto.

Assume particular gravidade a dissociação entre rendimentos e preços da habitação ameaça a permanência de residentes, o que fragiliza comunidades e compromete a diversidade social que caracteriza o Porto. A resposta a este desafio exige políticas públicas consistentes, instrumentos inovadores e uma atuação coordenada, dimensões em que a Porto Vivo, SRU tem procurado desempenhar um papel estruturante e que constituem o seu principal desafio de curto e médio prazo.

Como orientações para o futuro, destacam-se:

- Desenvolver um sector de arrendamento privado mais profundo, profissional e regulado.
- Reforçar significativamente a oferta de arrendamento público, cooperativo e acessível.
- Mobilizar o parque habitacional existente (incluindo habitações vagas e secundárias) para fins de arrendamento.
- Criar incentivos fiscais e regulatórios que equilibrem o mercado, reduzindo a excessiva dependência da compra com crédito.
- Articular a política de arrendamento com o planeamento territorial, de modo a aliviar a pressão sobre o Porto e dinamizar outras regiões.

Em conclusão, o mercado de arrendamento acessível é hoje central para garantir mobilidade social, atração e retenção de talento no Porto e para o desenvolvimento económico sustentável de Portugal.

DESCRIÇÃO POR EIXOS ESTRATÉGICOS

Apresenta-se, seguidamente, uma descrição da atividade realizada no 1º semestre de 2026 nos Eixos Estratégicos definidos nos IGP – Indicadores de Gestão Previsional 2026/2030.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

i. Zona Oriental e Lordelo do Ouro

A Porto Vivo, SRU, foi nomeada entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 8 de julho de 2019 e detém sob sua gestão três ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente: ORU de Campanhã-Estação, regulamentada pelo Aviso n.º 11860/2017 do Diário da República n.º 192, Série II de 04 de outubro de 2017; ORU da Corujeira, regulamentada pelo Aviso n.º 17760/2019 no Diário da República n.º 215, Série II de 24 de outubro de 2019; e ORU de Azevedo, regulamentada pelo Aviso n.º 10125/2024/2 no Diário da República n.º 92, Série II de 13 de maio de 2024, e, desde 2025, mais uma ORU, na Zona Ocidental do Porto, aprovada no dia 5 de maio de 2025 pela Assembleia Municipal, a Operação de Reabilitação Urbana da Lordelo do Ouro, regulamentada pelo Aviso n.º 12792/2025 do Diário da República n.º 95, Série II de 19 de maio de 2025.

Foi dada continuidade, neste período, aos trabalhos desenvolvidos anteriormente, com vista à caracterização e diagnóstico do território, base de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – “PERU”, instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que aponta para que o investimento público sirva de indutor ao investimento privado, nomeadamente na reabilitação e revitalização dos territórios das ARU, objetos do plano.

Principais Ações desenvolvidas

Monitorização de indicadores do estado dos processos de reabilitação

Durante o 1º semestre de 2026, a Porto Vivo, SRU deu continuidade às atividades de acompanhamento e monitorização das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo, Centro Histórico e Lordelo do Ouro, assegurando a atualização da informação territorial para disponibilização pública através de site ORU, bem como a monitorização das dinâmicas urbanas e o acompanhamento da execução dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, nomeadamente as suas ações e projetos estruturantes.

No decurso do período em análise, foi igualmente concluído, no mês de abril de 2026, o Relatório de Avaliação da Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira, documento que procede à avaliação do grau de execução da operação e da concretização dos objetivos definidos no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Adicionalmente, foi elaborado o texto técnico de fundamentação para a prorrogação de mais cinco anos, da ORU de Campanhã-Estação, em conformidade com o enquadramento legal aplicável.

No que respeita aos Projetos Estruturantes e às ações previstas nos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, foi realizada a atualização do estado de execução das ações em todas as ORU, através da monitorização do respetivo grau de desenvolvimento e maturidade das suas ações e da articulação com as entidades responsáveis pela sua implementação. De forma geral, manteve-se a continuidade da execução das ações previstas, sem alterações significativas no respetivo estado de desenvolvimento.

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

A análise das comunicações efetuadas no âmbito do exercício do direito de preferência nas diferentes ORU evidencia que a ORU de Campanhã-Estação se destacou neste período por registar o maior número de comunicações (126 transações), bem como o maior volume financeiro de transações associado (67,5 milhões de euros), confirmando o elevado dinamismo do mercado imobiliário neste território. Este resultado deve-se ao facto de se estarem a verificar transações com valores bastante elevados nos novos empreendimentos localizados junto à Avenida Paiva Couceiro.

Paralelamente, esta ORU apresentou o valor médio de transação por metro quadrado mais elevado, atingindo os 3.703,56 €/m² em habitação e outros usos. Este resultado evidencia uma significativa valorização do mercado imobiliário na área de intervenção, ultrapassando inclusivamente a ORU de Lordelo do Ouro – 3.617,60€/m² -, que, de forma recorrente, tem registado os valores médios de transação por metro quadrado mais elevados entre as ORU da cidade do Porto.

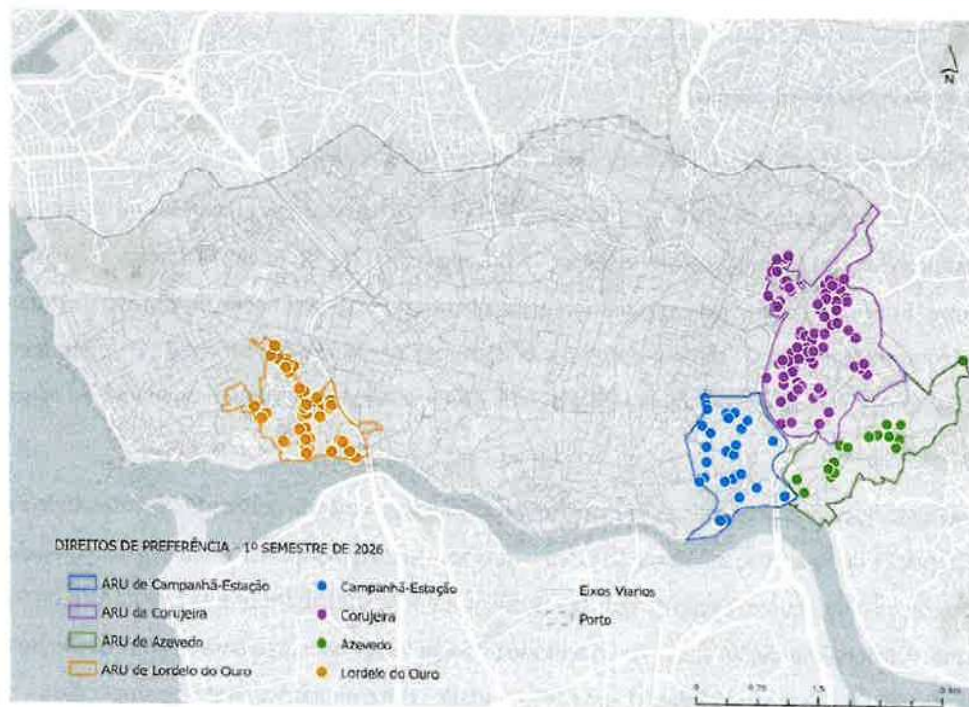


Figura 1: Direitos de preferência nas ORU Oriental e Lordelo do Ouro

Parcerias estratégicas para otimização de recursos

Durante este período, foi concluída uma nova fase da parceria estabelecida com o BUILT CoLAB, que promove a dupla transição – ecológica e digital – do sector da construção e ambiente contruído, através da finalização do Manual de Descarbonização do Parque Habitacional da Porto Vivo, SRU. Com base nesta avaliação, estima-se que as intervenções de reabilitação profunda promovidas pela Porto Vivo, SRU em 2025 tenham contribuído para uma redução aproximada de 47% das necessidades energéticas dos edifícios intervençionados.

Atualização permanente do site da Operação da Reabilitação Urbana

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais transparente, a Porto Vivo, SRU, disponibiliza há cerca de um ano o Microsite “ORU - Operação de Reabilitação Urbana”, <https://oru.portovivosru.pt/>, que exhibe ao público indicadores relativos à monitorização e aos mapas interativos das diferentes Unidades de Intervenção, que são permanentemente atualizados.

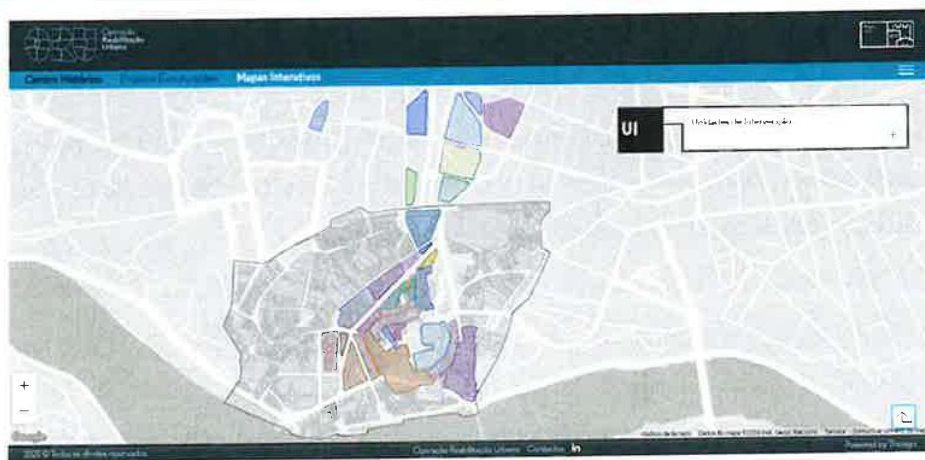


Figura 2: Website Operação Reabilitação Urbana, Mapa Interativo do CHP

ii. Centro Histórico do Porto

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

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

Principais ações desenvolvidas

Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso

No final do mês de junho, foi realizada a monitorização provisória do Centro Histórico do Porto (CHP) para o ano de 2026, de forma a poder incluir o primeiro semestre de 2026 no Relatório final de execução da ARU-CHP 2022-2026. Estes dados reverteram para uma análise aprofundada da evolução dentro de cada uma das 10 zonas geográficas que compõem a ORU do CHP.

Nos levantamentos realizados, podia verificar-se que a maioria dos edifícios (54,3%) se encontra em bom estado de conservação, 27% em razoável estado de conservação, 7% em mau estado, 5% em ruína e 5% em obras, numa descida percentual de 5% face ao ano anterior.

Esta descida percentual de edifícios em obras parece estar diretamente relacionada com o aumento percentual de edificado em bom estado de conservação, que subiu de 50% para 54%. Paralelamente a este

crescimento, desde a primeira monitorização em 2024, a percentagem de edifícios ocupados subiu de 55% para 60%.

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

No que diz respeito aos levantamentos globais realizados no primeiro semestre de 2026, não se verificam alterações muito significativas relativamente aos Estados de Conservação e Ocupação dos Edifícios do período anterior, notando-se apenas, no que diz respeito ao Estado de Conservação, um decréscimo de cerca de 1% dos edifícios em obras, que reverteram diretamente para um acréscimo de 1% dos edifícios em bom estado de conservação.

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

No que diz respeito às transações imobiliárias e à análise das dinâmicas de mercado, em termos de número e valor, verificou-se, no primeiro semestre de 2026, verificaram-se 37 comunicações no CHP e 49 comunicações na Buffer Zone (Zona Tampão). Estes valores correspondem a um valor total de vendas, no primeiro semestre de 2026, de 20,7 M€ no CHP e 26,5 M€ na Buffer Zone, bem como a um investimento médio por metro quadrado de 4 168,30€ e 4 925,50€, respetivamente.

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

Em termos de projetos estruturantes nesta zona, relativamente ao processo de implantação do loteamento da Avenida da Ponte, o respetivo processo de licenciamento está em fase discussão pública.

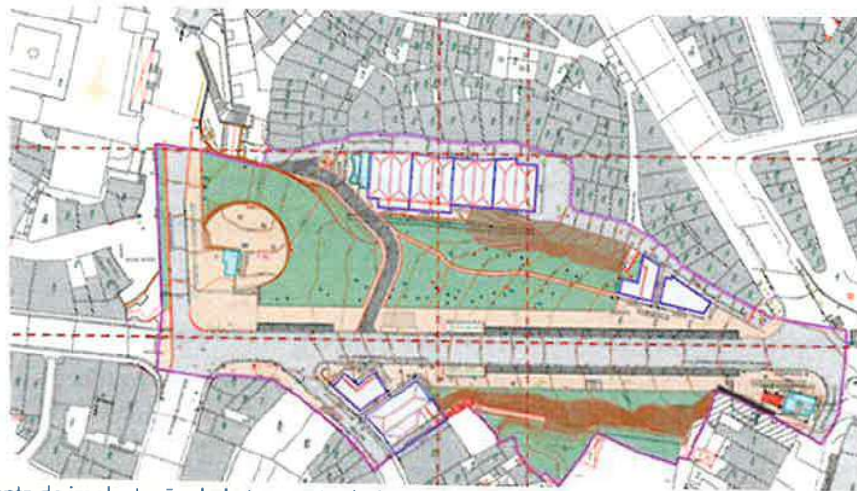


Figura 3: Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte

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

Relativamente à Unidade de Alojamento Turístico, iniciou-se, neste período, a obra de reabilitação e construção.

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

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

- Continuidade do projeto Programa Porto Património Mundial, desenvolvido em parceria com escolas do ensino básico da cidade do Porto, com o objetivo de prosseguir as ações de sensibilização dirigidas a crianças e jovens, através de uma abordagem interdisciplinar à salvaguarda do património. O projeto visa, igualmente, promover o conhecimento dos bens culturais e naturais de valor universal inscritos na Lista do Património Mundial da UNESCO.
- Reunião com a empresa B-Thermic, em fevereiro, na qual foi apresentada uma solução de isolamento térmico em membrana, potencialmente relevante para o CHP ao representar uma alternativa ao capoto, permitindo isolar os edifícios com uma camada de produto muito mais fina e que permite “respirar”, reduzindo assim problemas relativos à condensação dos edifícios e mitigando problemas de humidade futuros. Após esta reunião, foi inclusivamente aplicado um dos produtos da gama na obra de Francisco Rocha Soares.
- Reuniões para a organização do programa comemorativo do Dia Nacional dos Centros Históricos de 2026, nos dias 6, 20 de janeiro e 25 de março, que contou com a participação de outros órgãos municipais.
- Dinamização do Pedipaper “Memórias e Vivências do Bairro da Sé”, no dia 28 de março, inserido no programa de celebrações do Dia Nacional dos Centros Históricos 2026. Da parte da Porto Vivo, o evento passou pela abertura da Viela de São Lourenço e pela exposição de painéis lúdicos e informativos sobre a empresa e as suas ações, contando com a participação de 589 pessoas.
- Desenvolvimento de Parceria com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), no âmbito da Unidade de Formação Contínua “Património e Paisagem: Gestão, Análise e Projeto”.

- Trabalho com o Departamento Municipal de Planeamento Urbano, com o objetivo de analisar os prazos e identificar as necessidades inerentes ao desenvolvimento da nova Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto (CHP).
- Participação no X Encontro Ibérico de Gestores do Património Mundial, que decorreu de 15 a 17 de abril, em que se realizou uma apresentação sob o tema “A Muralha Fernandina e o Quarteirão Envolvente”, conjuntamente com o Departamento Municipal de Gestão do Património Cultural e Arte Pública, no dia 17 de abril.
- Apresentação na Universidade Portucalense no âmbito do Seminário Património Vivo e Resiliente: Riscos e Vulnerabilidades.

Projeto de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vímara Peres

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

Na sequência de vistoria conjunta com o Departamento Municipal de Proteção Civil, foram iniciados procedimentos de contratação para a realização de trabalhos de escoramento, demolição e remoção de escombros do interior de ambos os edifícios, bem como para a sua fiscalização e coordenação de segurança.



Figura 4: Imagens dos imóveis da Av. Vímara Peres n.º 21 a 23 e 25 a 27

Implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara

Em reunião do Executivo Municipal de 21 de julho de 2024, tinha sido aprovada a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara. Durante o primeiro trimestre de 2026, procedeu-se a uma reorganização das ações da Unidade de Intervenção de Santa Clara, o que resultou numa atualização do cronograma, fontes e ações para a Unidade de Intervenção. Neste âmbito, após contacto com o representante do projeto do Recolhimento do Ferro, foi recebida a informação de que este já entregou alterações ao projeto e que está a aguardar o parecer da DGPC.

No âmbito do projeto do Jardim, foi estabelecida uma colaboração com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP), através da Unidade de Formação Contínua "Património e Paisagem. Gestão, Análise e Projeto", em parceria com a Porto Vivo, SRU. Esta iniciativa reúne especialistas de várias áreas para estudar estratégias de valorização e qualificação urbana da Unidade de Intervenção de Santa Clara, promovendo uma abordagem integrada ao património, à paisagem e ao território.

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

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

No desenvolvimento dos processos de reabilitação deste edificado realizam-se uma série de procedimentos que não são detalhados para os indicadores de eficiência e de eficácia, mas que se revelam indispensáveis para o cumprimento dos objetivos definidos no Plano de Atividades para 2026. Neste domínio, destacam-se os procedimentos de concursos para a contratação de serviços de projeto de arquitetura e especialidades, de segurança e fiscalização de obra, de revisão de projeto de arquitetura e especialidades, vistoria e levantamento do estado de conservação inicial para obtenção dos benefícios fiscais, acompanhamento de obra e gestão dos contratos de empreitada, entre outros.

Execução financeira

Pedidos de libertação Verbas PRR

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

Tabela 1: Ponto de situação execução PRR

valores em '000 €	Porto Vivo, SRU	Gestão da Porto Vivo, SRU
Contratos de comparticipação	28.298,3 (100%)	11.0577,7 (100%)
Investimento executado financeiramente	23.227,9 (82%)	8.721,1 (78%)
Pedidos de desembolso (% executado)	20.332,4 (88%)	6.359,17 (73%)
Recebido em PLV do PRR (%PLV)	19.041,1 (94%)	5.896,5 (93%)

Captação de fontes de financiamento

Aproveitando a janela de oportunidade aberta pelo IHRU em abril de 2026 e regulamentada pelo Aviso nº29/CO2 – i01/2026 do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, ainda enquadrado nos fundos do PRR, foram submetidas até 30 de abril, 3 candidaturas no montante global de 3.119 mil € e envolvendo 21 fogos, tendo em junho de 2026 já sido aprovada a relativa à aquisição de 4 fogos em prédio na Rua de S. Roque da Lameira, 620 a 628 (1.239 mil €).

Reabilitação dos imóveis

Em junho de 2026 estavam concluídos 21 projetos (que comparam com 13 no final de 2025), envolvendo 102 novos fogos (59 em 2025).

Tabela 2: Projetos de aquisição e reabilitação concluídos

Tipo	Ano	Local	Zona	PRR	N.º fogos	Conclusão
SRU	2020	Rua da Bainharia - Operação D	Centro Histórico	Não	14	2022
SRU	2023	Rua de São Noronha, parcela 14	Carlos Alberto	Não	3	2023
GPV	2023	Rua da Bainharia, 27	Centro Histórico	PRR	4	2023
GPV	2023	Rua de Pena Vãloza, 40	Centro Histórico	PRR	3	2023
GPV	2023	Rua Fonte Taurina, 48 - 4.º	Centro Histórico	PRR	1	2023
GPV	2023	Rua de Costa Cabral nº 703/717 (andares)	Paranhos	Não	8	2024
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 84	Lapa	PRR	1	2024
SRU	2023	Rua Central de Francos, 765	Ramalde	PRR	6	2024
GPV	2023	Escadas do Barredo, 14	Centro Histórico	PRR	1	2024
GPV	2023	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Centro Histórico	PRR	16	2024
GPV	2023	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Bonfim	PRR	2	2025
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 96	Lapa	PRR	1	2025
SRU	2023	Rua Senhora da Lapa, 100	Lapa	PRR	1	2025
SRU	2023	Prça Carlos Alberto - Rua de São Noronha - Parcela 6	Carlos Alberto	Não	3	2025
SRU	2023	Rua Malas de Albuquerque, 263	Campanhã	PRR	8	2026
SRU	2023	Rua Nova de Abril, n.º 628 a 632	Cedofeita	PRR	12	2026
SRU	2023	Rua da Glória 71/77	Lapa	PRR	2	2026
GPV	2023	Passado das Fontainhas, 37 - 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Bonfim	PRR	3	2026
SRU	2023	Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Lapa	PRR	3	2026
GPV	2023	Rua Francisco Rocha Soares, 36 a 48	Centro Histórico	PRR	7	2026
GPV	2023	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Centro Histórico	PRR	5	2026

No final do semestre, a atividade de obras de reabilitação de imóveis em curso abrangia 12 projetos (que comparavam com 18 em 2025) e 147 fogos envolvidos. De notar, que na sequência de vistorias conjuntas com o Departamento Municipal de Proteção Civil, foram concluídos trabalhos de escoramento, demolição e remoção de escombros dos imóveis localizados na Rua de Belmonte 66-68, Rua das Aldas 10-16 e Rua Chã 139-143, encontrando-se em desenvolvimento os respetivos projetos de arquitetura e especialidades. O projeto de reabilitação do imóvel da Rua Chã 139-143, está a ser desenvolvidos com recurso à metodologia BIM, constituindo um projeto piloto destinado a estender a utilização desta metodologia a novos projetos.

Tabela 3: Projetos de aquisição e reabilitação em curso

Tipo	Ano	Local	Zona	PRR	N.º Fogos	Conclusão
SRU	2023	Ilhas de Lomba	Bonfim	PRR	47	2026
SRU	2023	Rua do Heroísmo, 70-72	Bonfim	PRR	3	2026
GPV	2023	Rua de Cedofeita, 475 e 477	Cedofeita	PRR	4	2026
GPV	2023	Travessa das Einhas	Bonfim	PRR	32	2026
GPV	2023	Rua dos Mercadores 168 - 170	Centro Histórico	PRR	3	2026
SRU	2024	Rua do Heroísmo, 185-183	Bonfim	PRR	4	2026
GPV	2024	Rua da Igreja de Ramalde, 166	Ramalde	PRR	6	2026
GPV	2024	Rua da Pena, 63/75	Massarelos	Não	12	2027
SRU	2024	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Lapa	Não	14	2026
GPV	2023	Rua de Cedofeita, 442 a 480	Cedofeita	Não	15	2027
SRU	2024	Rua Antero Quental, 225	Cedofeita	1.º DTO	7	2027
GPV	2025	Rua de Costa Cabral nº 703/717 r/Chão	Paranhos	Não	0	2026

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).
- Adesão à Comunidade Energética Renovável denominada Associação Energias do Norte.
- Implementação de práticas de eficiência energética em edifícios.
- Apoio da B-Thermic, para uma solução de isolamento térmico em membrana.

De acordo com o Manual de Descarbonização do Parque Habitacional da Porto Vivo, SRU, estima-se que as intervenções de reabilitação profunda promovidas pela Porto Vivo, SRU em 2025 tenham contribuído para uma redução aproximada de 47% das necessidades energéticas dos edifícios intervencionados.

Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

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).

Das oito ilhas que, pelas suas características físicas, morfológicas e socioeconómicas, foram identificadas pela Porto Vivo, SRU e que se consideram justificar a prioridade da sua reabilitação e que devem conciliar a preservação da tipologia, enquadramento urbanístico e melhoria das condições de habitabilidade, a ser

desenvolvida de forma integrada, tanto na conceção das operações, como durante a sua execução, estão concretizados 44 (68,8%) do total de 64 fogos previstos reabilitar.

Constitui objetivo primordial da Unidade de Intervenção da Lomba, grupo de Ilhas mais relevante, 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.

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.

Neste período, foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento, maioritariamente motivadas pela não renovação dos contratos por parte dos proprietários ou pela atualização dos valores de renda para níveis incompatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, à luz das regras do Regime do Arrendamento Acessível e das Condições para Atribuição de Habitações para Arrendamento e Subarrendamento a Rendas Acessíveis, tendo-se verificado a necessidade de 8 situações de realojamento.

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).

Planear e assegurar a manutenção dos imóveis e sob a sua gestão

De acordo com o Cadastro de imóveis, para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha, no final do semestre, um parque habitacional de 876 imóveis, para arrendamento acessível e para reabilitação, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes, o que exige um esforço crescente em obras de

manutenção e conservação, assegurado pelo seu Gabinete Técnico de Manutenção (GTM), que tem vários pilares de atuação:

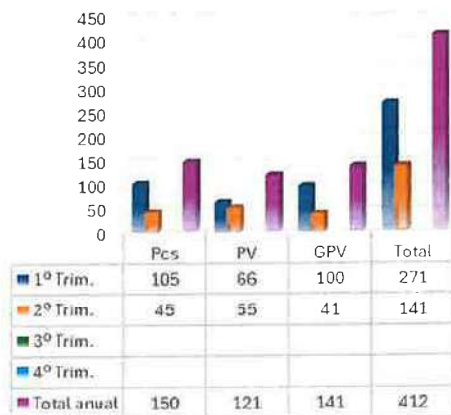


Gráfico 4: Pedidos de intervenção/manutenção

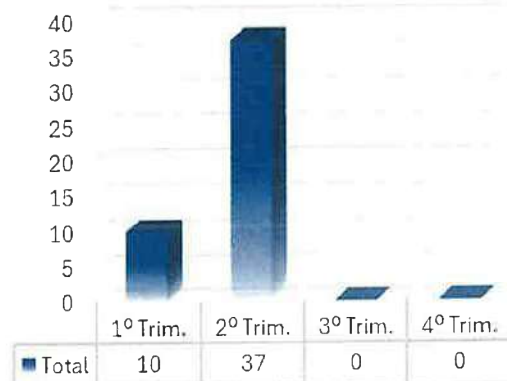


Gráfico 5: Entrega de chaves

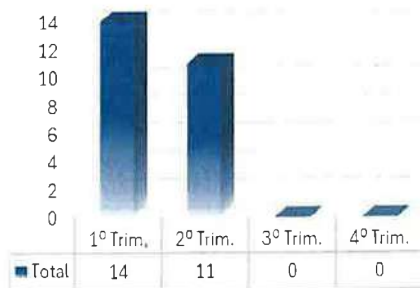


Gráfico 6: Vistorias Renovação Contratos de Arrendamento

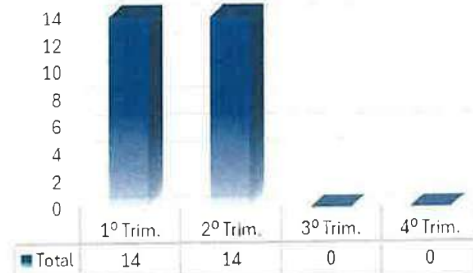


Gráfico 7: Vistorias preventivas

Gestão de incumprimento de rendas

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

No decurso do 1º semestre foram assinados 23 acordos de regularização de dívida, com uma taxa de sucesso (recuperação de dívida) de 83,02% (83,6 mil €).

Reabilitação, Investimento e Acordos de Manutenção

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

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

No final do semestre, a execução financeira traduz-se em: Acordos quadro: 42.757,00€ (21,9%) e Elevadores: 9.391,78€ (4,7%).

[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS

i. Promover o acesso à habitação adequada para os agregados de rendimentos médios e que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre

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

Promover junto de potenciais parceiros privados o programa Porto Com Sentido

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

No decurso deste período, foi submetida ao Município uma proposta de alteração de aspetos específicos das Condições Gerais do Programa Municipal “Porto com Sentido”, após o que foi aprovado a 3.ª Consulta Pública para Contratação de Arrendamento (3.ª CPP).

O final do 1º semestre foi marcado pelo início de uma importante campanha publicitária e de promoção do programa Porto com Sentido junto de proprietários de imóveis com interesse no seu arrendamento, com o lançamento da nova imagem do Programa Municipal de Arrendamento Acessível - Porto com Sentido, que se traduz num novo site, no qual os cidadãos podem encontrar informação pensada e concebida para simplificar a vida das pessoas, e numa campanha de esclarecimento, com a distribuição de informação nas ruas, junto de centros nevrálgicos e apoiada numa ampla divulgação na rede de mupis da cidade (cerca de 200 locais).



Figura 5: Nova Imagem do Programa Municipal Porto com Sentido

No 1.º trimestre de 2026, apesar de se encontrarem suspensas novas candidaturas, fruto da alteração às condições gerais (na altura ainda a aprovar pela Assembleia Municipal do Porto) foram recebidos 12 contactos de interessados em estabelecer parceria com a Porto Vivo, SRU. No 2.º trimestre de 2026, foram recebidas 14 candidaturas e celebrados 2 novos contratos de arrendamento, após a realização dos procedimentos de análise e tratamento de candidaturas.

No final do segundo trimestre de 2026, existiam um total de 282 habitações neste programa.

Ciclo de Renovação de Contratos (2021-2026)

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

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

- a) Auscultação dos proprietários, no sentido de aferir do interesse na continuidade da parceria – com um balanço positivo de 5 renovações efetivadas;
- b) Aferição interna, tendo por base critérios de gestão de portefólio suportados nos relatórios de vistoria, do interesse da Porto Vivo, SRU em manter os imóveis cujo contrato terminará no decurso do corrente ano civil. Por exemplo, no 1º trimestre foi formalizada a decisão de não renovação de contratos relativos a 8 imóveis;
- c) Novas renovações ou denúncias de contratos terão continuidade a partir do 1º semestre de 2026.

Planeamento e Continuidade

De acordo com o planeamento de atividades, e atendendo a que o processo de renovação de contratos com proprietários pode implicar necessidade de realocar imóveis para os subarrendatários, em caso de eventual

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

ii. Promover a vertente *Built to Rent* do *PcS* junto de potenciais parceiros privados

Neste período, foram celebrados 2 Contratos de Promessa de Arrendamento relativos a 2 lotes para construção de, respetivamente, 195 e 136 habitações na freguesia de Campanhã.

A evolução recente da modalidade “Build to Rent” tem sido a seguinte:

Tabela 4: Dados da modalidade *Build to Rent*

Modalidade	1ºT 25	2ºT 25	3ºT 25	4ºT 25	1ºT 26	2ºT 26
Build to Rent	8	124	0	0	0	331
(estado atual)	Contrato Promessa Assinado				Contrato Promessa Assinado	

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

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

iii. Atividade Concursal e Atribuição de Habitações

No domínio da oferta da habitação angariada e reabilitada, realizaram-se durante o semestre 5 concursos: 3 do Programa de Arrendamento Acessível, fruto de contratos de arrendamento celebrados entre a PVSRU e proprietários (com 11 habitações) e 2 do Programa 1.º Direito, cujas habitações são propriedade ou estão sob a gestão direta da PVSRU, especificamente destinadas ao segmento acessível (com 39 habitações).

O semestre encerrou com 50 habitações colocadas a sorteio, tendo o número total de candidaturas apresentadas ascendido a 1.309.

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

O número de novos contratos, em “mercado primário”, o de colocação de novos fogos no arrendamento ascendeu a 43.

Tabela 5: Dados dos concursos realizados no semestre

Nº de concursos	1ºT 26	2ºT26	Total semestre
Programa Arrendamento Acessível	2	1	3
1º Direito	1	1	2
Total	3	2	5

Nº de fogos a concurso	1ºT 26	2ºT26	Total semestre
Programa Arrendamento Acessível	7	4	11
1º Direito	25	14	39
Total	32	18	50

Candidaturas / contratos	1ºT 26	2ºT26	Total semestre
Total de candidaturas	464	845	1309
Contratos celebrados	13	30	43
	2,8%	3,6%	1352

No que concerne aos valores praticados, a renda média mensal no segundo trimestre de 2026 fixou-se em 542,87€, sendo apoiada por um subsídio médio à renda de 154,16€. Em período homólogo do ano de 2025, a renda média mensal situou-se nos 557,35€, com o subsídio médio à renda a fixar-se nos 220,98€, evidenciando a preocupação da Porto Vivo, SRU no apoio contínuo à redução do esforço financeiro das famílias.

No que concerne aos valores praticados, a renda média mensal no 2º trimestre de 2026 fixou-se em 356,67€, não havendo lugar à atribuição de subsídio, dado se estar perante contratos outorgados ao abrigo do Programa 1º Direito, no qual os valores de renda praticados são definidos ao abrigo do diploma da renda condicionada, conduzindo assim a valores inferiores aos praticados no arrendamento acessível.

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

A eficácia na gestão do parque habitacional reflete-se numa taxa de ocupação de aproximadamente 98% durante todo o semestre, em consonância com a manutenção de um nível de arrendamento, em contínuo, dos fogos disponíveis.

v. Monitorização da Procura e Gestão de Renovação de Contratos

No decurso do primeiro semestre de 2026, foi concluído o processo relativo à 1.ª Edição de Renovação de Contratos de Subarrendamento. Em paralelo, foi lançada a 2.ª Edição de Renovação de Contratos, a qual veio alargar o âmbito de intervenção, passando a integrar não apenas contratos de subarrendamento, mas também contratos de arrendamento relativos a habitações da propriedade da Porto Vivo, SRU e habitações do município, sob a sua gestão.

Neste contexto, foram celebrados 6 aditamentos aos contratos de subarrendamento e 13 aditamentos aos contratos de arrendamento, correspondentes a situações em que os agregados familiares mantiveram a sua habitação, garantindo-se a continuidade contratual nos mesmos imóveis.

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

Importa, no entanto, diferenciar as situações de cessão contratual no termo do contrato, das denúncias antecipadas por parte dos arrendatários ou subarrendatários. No período verificaram-se 5 situações de denuncia antecipada de contrato e registaram-se 7 situações de cessação contratual no termo do contrato, por iniciativa dos agregados. Essas decisões estiveram associadas à transição para soluções habitacionais ajustadas à sua evolução socioeconómica, evidenciando a progressiva autonomização e reforço da capacidade de acesso à habitação.

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

Enquanto a mobilidade profissional implica, frequentemente, a necessidade de mudança de residência para outra localização geográfica, a alteração do agregado familiar pode originar a procura de soluções habitacionais mais ajustadas às novas necessidades. Por outro lado, a aquisição de habitação própria constitui, em muitos casos, um passo natural no percurso habitacional dos arrendatários, conduzindo à cessação antecipada dos contratos em vigor. Já a quebra de rendimentos evidencia situações de maior fragilidade

económica, condicionando a capacidade de cumprimento das obrigações contratuais e motivando a denúncia como forma de evitar incumprimentos futuros.

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

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

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

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

Colaborar na instrução de candidaturas por parte de particulares e de instituições relevantes da cidade do Porto, no âmbito do programa de apoios 1.º Direito

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

Tabela 6: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em curso no Primeiro Semestre de 2026

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

No fim do primeiro semestre de 2026, estavam ativas 172 candidaturas que correspondem a 498 soluções habitacionais.

No que diz respeito a candidaturas de privados, em junho, foi concluída a execução física das duas candidaturas de beneficiários diretos, (Bairro Herculano, rua 2, casa 9 e Travessa das Antas 385), bem como a execução física de duas candidaturas destinadas à reabilitação de núcleos degradados (ilhas). Todas as evidências da conclusão da execução física foram submetidas na plataforma do IHRU com vista à conclusão desta parte da candidatura, prosseguindo no que concerne à execução financeira e aos procedimentos para a respetiva ocupação.

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

Assegurar o acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas contratualizadas

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

Tabela 7: Candidaturas ao Programa 1.º Direito em Execução no 1º semestre de 2026

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

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

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

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

De destacar, que a articulação da equipa do 1º Direito da Porto Vivo, SRU com o IHRU tem assumido um papel fundamental na resolução dos diversos constrangimentos associados à execução das candidaturas dos beneficiários diretos e dos proprietários dos núcleos degradados (ilhas). Esta cooperação contínua tem permitido agilizar processos, garantir maior eficácia na implementação das intervenções e assegurar o cumprimento dos objetivos definidos, designadamente no que se refere à execução física e financeira das candidaturas executadas.

Em termos globais, até ao fim do 1º semestre de 2026, foi apresentado um total de 41 pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU, relativos a esta categoria, tendo sido feitos pagamentos às entidades beneficiárias, no valor total de 1,8 M€, o que respeita a uma execução financeira de 83%.

Para este cálculo não foram contabilizadas duas candidaturas relativas a núcleos degradados cujos titulares apresentaram pedido para a transição para conversão para o regime especial de financiamento regime especial de financiamento previsto e regulado no artigo 83º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, que à data de apresentação do pedido apresentavam uma execução financeira de 25%.

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

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

Reformulação de candidaturas Beneficiários Diretos

No final do 2.º trimestre, o IHRU solicitou esclarecimentos relativamente a 23 candidaturas de Beneficiários Diretos, apresentadas para obtenção de financiamento das despesas relativas à sua quota-parte do custo das obras de reabilitação nas partes comuns do prédio sito no Bairro Bom Sucesso. Refira-se que a Domus Social, E.M. é proprietária de 84 fogos neste bairro e dispõe de uma candidatura aprovada pelo IHRU para a reabilitação das respetivas áreas comuns.

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

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

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

No decurso do primeiro semestre de 2026, o BHA realizou um total de 5.803 atendimentos, o que representa um aumento de 29% em relação ao período homólogo de 2025 e corresponde a uma média aproximada de 48 atendimentos por dia.

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

Do ponto de vista da gestão interna, no primeiro semestre de 2026, o BHA assegurou o atendimento de 86% das chamadas telefónicas. Dos 14% de chamadas não atendidas, foi possível devolver 59%, reforçando assim a capacidade de resposta do serviço. No que respeita ao atendimento presencial, o tempo médio de espera foi de 5 minutos e 51 segundos, não se tendo registado qualquer reclamação.

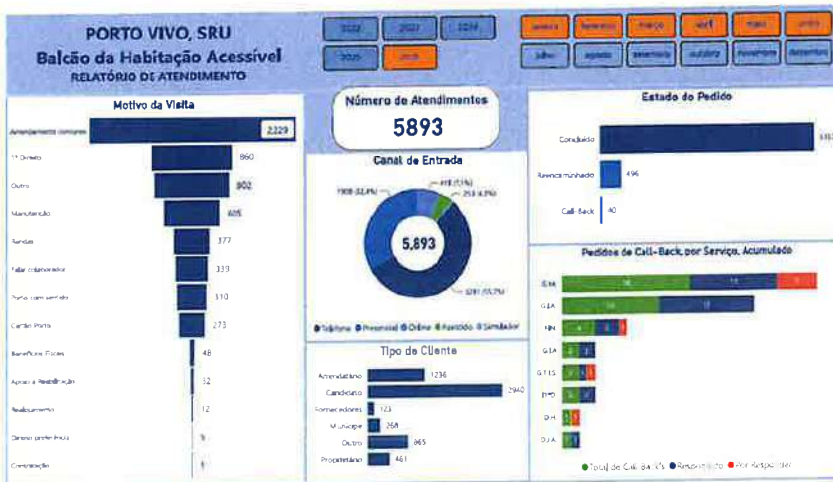


Figura 6: Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2026

Adicionalmente, durante este semestre, registaram-se 3.711 entradas de expediente, mais 308 registros do que no período homólogo de 2025, o que representa um aumento de 9,05%. Este crescimento expressivo reflete o aumento da atividade da Porto Vivo, SRU e a intensificação das interações com os seus inquilinos.

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

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

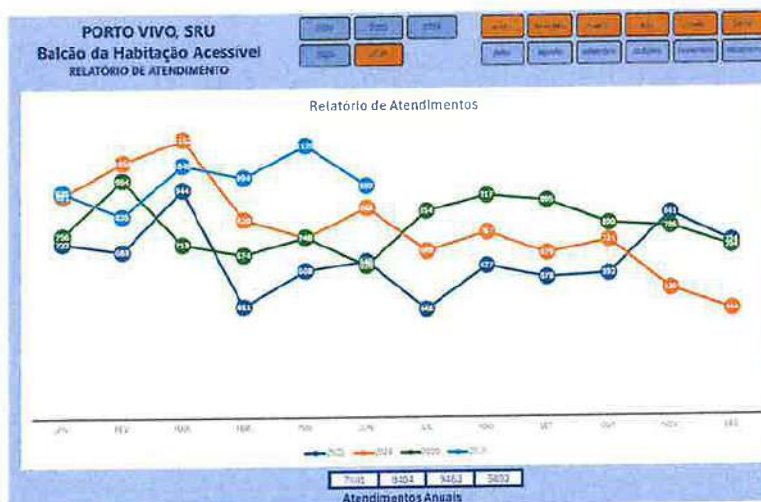


Figura 7: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA

BALANÇO SOCIAL A 30 DE JUNHO DE 2026

i. Relação jurídica de trabalho

O quadro de pessoal da Porto Vivo, SRU, a 30 de junho de 2026 era constituído por 48 trabalhadores e por um Conselho de Administração. Este Órgão é composto por três elementos, um Presidente, uma Vice-Presidente e um Vogal Executivo e os restantes repartem-se pelas seguintes Direções e Unidades Orgânicas:

Habitação	18
Operações	14
Jurídico-Administrativo	9
Financeira	4
Assessoria	2
Comunicação	1

ii. Movimentos no quadro de pessoal

No decorrer do segundo trimestre de 2026, verificou-se uma saída, por iniciativa do trabalhador (acordo de cedência de interesse público) e uma entrada via acordo de cedência de interesse público.

iii. Vínculo Laboral

No total dos 48 trabalhadores contabilizam-se, em termos de vínculo contratual:

- Acordo de cedência de interesse público: 8
- Contratos a Termo: 3
- Contratos sem termo: 37

INDICADORES DE ATIVIDADE

No documento de gestão previsional para 2026-2030 ficou definido, para cada eixo estratégico, um conjunto de indicadores que permitissem monitorizar a atividade da Porto Vivo, SRU, durante o ano.

A performance da Porto Vivo, SRU, obtida da concretização dos indicadores, é nestes trimestres de 2026 de “Excelente”, com 80,25 e 86,5 pontos, respetivamente no 1º e no 2º, conforme destacado nas tabelas seguintes (de salientar que estes indicadores são de base trimestre e no final de cada ano é aferido um valor para a totalidade do período):

Tabela 8: Indicadores de desempenho da atividade 1º trimestre 2026

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	1º T
[E1] CRU - Operações de Reabilitação Urbana	CE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das CRU da zona oriental da cidade	30	I 1	15	14,25
	CE 1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana na CRU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		I 2	15	13,5
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edifício e do que se encontra sob a sua gestão	CE2.1 - Otimizar a captação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edifício, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	40	I 3	10	4
	CE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica		I 4	10	7
	CE2.3 - 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		I 5	10	7,5
	CE2.4 - Planear e assegurar a manutenção dos imóveis próprios e na sua gestão		I 6	10	10
[E3] Arrendamento Acessível	CE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	30	I 7	15	9
	CE3.2 - 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		I 8	15	15
		100			80,25

Tabela 9: Indicadores de desempenho da atividade 2º trimestre 2026

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	2º 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	I1	15	15
	OE1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana na ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		I2	15	9
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão	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	40	I3	10	8
	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		I4	10	7
	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		I5	10	7,5
	OE2.4 - Planear e assegurar a manutenção dos imóveis próprios e na sua gestão		I6	10	10
[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	30	I7	15	15
	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		I8	15	15
		100		100	86,5

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

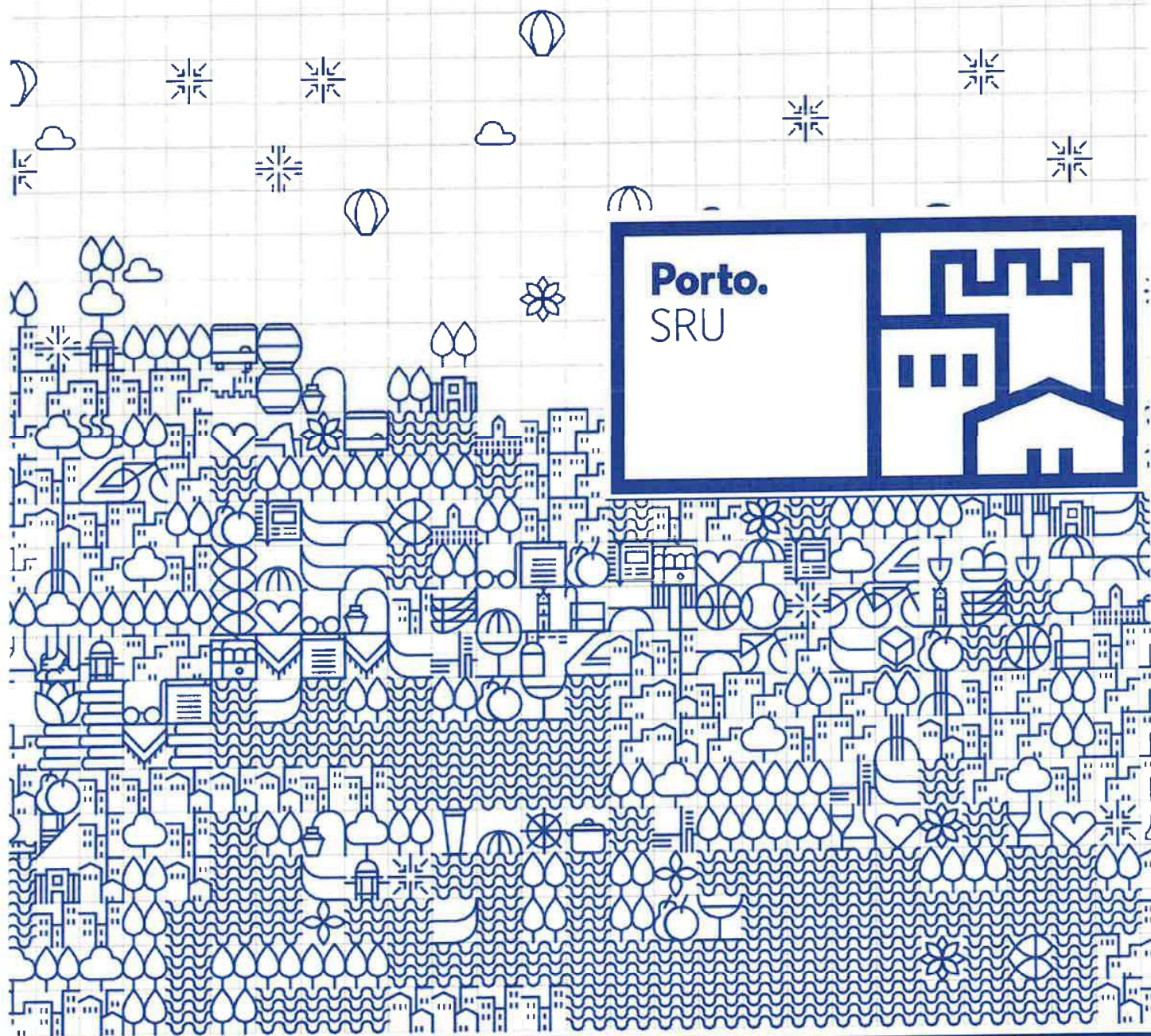
$$P = \sum_{k=1}^{14} P_k \cdot I_j$$

$P \geq 80$ Excelente

$60 \leq P < 80$ Bom

$50 \leq P < 60$ Razoável

$P < 50$ Insuficiente



02.

CONTAS

Sumário

O presente capítulo tem como objetivo apresentar os principais indicadores económicos e financeiros da atividade da Porto Vivo, SRU até 30 de junho de 2026, procedendo à análise da sua situação patrimonial, financeira e dos resultados obtidos no período. Para esse efeito, são comparados os valores apurados com os registados em 31 de dezembro de 2025, no que respeita à posição patrimonial e financeira, e com o primeiro semestre de 2025, relativamente à demonstração de resultados.

Enquanto instrumento de apoio à gestão e à tomada de decisão, o presente relatório inclui igualmente uma análise da execução orçamental da Sociedade, comparando os valores realizados com o orçamento em vigor no final do período, após a aprovação das cinco Alterações Orçamentais Modificativas ocorridas durante o período de referência deste relatório. Esta abordagem permite avaliar o grau de concretização dos objetivos definidos e identificar os principais desvios face ao planeado, proporcionando uma leitura integrada da evolução da atividade da Sociedade.

Da análise efetuada destacam-se, em síntese, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões económica, financeira e orçamental:

Património	Resultados	Orçamento
• Ativo: + 2,91M€ • Património líquido: +0,30M€ • Passivo: +2,61M€ • Caixa e Depósitos Bancários: -0,96M€	• Rendimentos: +22% • Gastos: +27% • Resultado líquido: 0,005M€	• Receita executada: 21% • Despesa executada: 27% • Saldo orçamental: -2,22M€ • Utilização efetiva de saldos de gerência: 0,72M€

Figura 8: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

Face ao exposto, a Sociedade apresenta uma Autonomia Financeira de 62%, traduzindo uma ligeira redução face ao valor registado em 31 de dezembro de 2025 (65%). Esta evolução resulta do facto de o aumento do Ativo verificado no período ter sido financiado, maioritariamente, através do passivo e não por capitais próprios, refletindo o desfasamento temporal entre a execução dos investimentos e o recebimento das participações devidas pelo IHRU, I.P., ao abrigo dos Contratos de Participação celebrados no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Não obstante esta evolução, a estrutura financeira da Sociedade mantém-se sólida, sendo o Ativo global maioritariamente financiado por capitais próprios.

Pelo mesmo motivo, verificou-se uma redução do Índice de Liquidez Imediata, que passou de 233%, em 31 de dezembro de 2025, para 82%, em 30 de junho de 2026, refletindo a utilização temporária das

disponibilidades financeiras próprias para suportar a execução dos investimentos até ao recebimento das comparticipações contratualizadas.

Para a evolução dos indicadores económicos e financeiros anteriormente apresentados contribuíram, em particular, as seguintes operações ocorridas durante o primeiro semestre de 2026:

- O reconhecimento, como subsídio à exploração, do valor de 1,11M€, ao abrigo do Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto para o período 2025-2029 e respetivo 1.º Aditamento, relativo ao exercício das funções de entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e Lordelo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito";
- A amortização parcial do Desembolso IHRU/BEI, no valor total de 0,34M€, em conformidade com o plano contratualizado;
- A constituição de depósitos a prazo no montante de 1,50M€, com o objetivo de rentabilizar temporariamente as disponibilidades financeiras da Sociedade, sem comprometer a liquidez necessária ao desenvolvimento da atividade;
- O reconhecimento dos encargos decorrentes de um processo judicial cuja sentença transitou em julgado durante o exercício, no valor total estimado de 0,22M€, incluindo juros indemnizatórios;
- A aprovação da aquisição de quatro imóveis nos termos da publicação do Aviso n.º 29/CO2-i01/2026, datado de 13 de abril de 2026, bem como da promoção da Terceira Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2026 – Componente 02 – Habitação e a respetiva aprovação da candidatura;
- O recebimento de comparticipações do IHRU, I.P., no valor total de 0,46M€, no âmbito dos Contratos celebrados.

Em síntese, a evolução verificada no primeiro semestre de 2026 evidencia a continuidade da execução dos principais instrumentos de financiamento e investimento da Sociedade, mantendo-se uma situação económico e financeira equilibrada, apesar do desfasamento temporal entre a realização do investimento e o recebimento das comparticipações do PRR. Os resultados alcançados refletem, assim, a prossecução das competências confiadas à Porto Vivo, SRU e a adequada gestão dos recursos financeiros disponíveis.

Importa ainda referir que o presente relatório traduz de forma verdadeira e apropriada a situação económica, financeira e patrimonial da Sociedade à data de 30 de junho de 2026, tendo sido elaborado em conformidade com os princípios da fiabilidade, coerência, verificabilidade, exatidão e compreensibilidade que devem nortear a prestação de informação financeira e de gestão.

Situação Patrimonial

A 30 de junho de 2026, a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava um acréscimo de 2,91M€ face ao final de 2025, refletindo, sobretudo, o investimento realizado no processo de reabilitação urbana. Este investimento traduziu-se no reforço do Ativo, através da valorização dos imóveis objeto de intervenção, bem como no aumento do Passivo, decorrente das responsabilidades assumidas perante fornecedores no âmbito da execução das empreitadas, mantendo-se, contudo, uma estrutura financeira globalmente equilibrada.

Tabela 10: Balanço Sintético

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Ativo	43 711 438,03	40 797 259,29	2 914 178,74	7,14%
Ativo Não Corrente	35 172 716,02	33 593 699,31	1 579 016,71	4,70%
Ativo Corrente	8 538 722,01	7 203 559,98	1 335 162,03	18,53%
Património Líquido	26 949 576,83	26 646 563,15	303 013,68	1,14%
Passivo	16 761 861,20	14 150 696,14	2 611 165,06	18,45%
Passivo Não Corrente	11 563 633,92	11 907 418,12	-343 784,20	-2,89%
Passivo Corrente	5 198 227,28	2 243 278,02	2 954 949,26	131,72%
Património Líquido e Passivo	43 711 438,03	40 797 259,29	2 914 178,74	7,14%

unidade: euros

i. Ativo

O aumento de 2,91M€ apresentado no Ativo da Sociedade resulta, essencialmente, da execução do processo de reabilitação urbana, quer no que respeita aos imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU (com impacto positivo no nível registado nas Propriedades de Investimento e negativo no valor apresentado na rubrica de Caixa e Depósitos Bancários), quer no que se refere à reabilitação de imóveis municipais cuja gestão foi transferida para a Sociedade, tendo impacto no total das prestações de serviços efetuados ao Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo e, consequentemente, no total da dívida deste.

Tabela 11: Evolução do Ativo: Principais Fatores Justificativos

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	Fator Justificativo
Propriedades de Investimento	34 958 335,31	33 326 582,43	1 631 752,88	Investimento em Reabilitação de imóveis
Inventários	1 575 965,12	1 320 154,74	255 810,38	Deliberação de Alienação de imóveis vs. Arrendamento
Clientes, Contribuintes e Utilizadores	1 141 623,89	132 674,00	1 008 949,89	Dívida do Município do Porto no âmbito da execução do Contrato de Mandato
Outras Contas a Receber	1 242 372,99	242 247,66	1 000 125,32	Valores a faturar no âmbito da execução do Contrato de Mandato
Caixa e Depósitos Bancários	4 283 509,41	5 220 902,72	-937 393,31	Utilização dos saldos de gestão de 2025
Total	43 281 823,42	40 382 541,55	2 899 281,87	

unidade: euros

a. Ativo Não Corrente

Com um total de 35,17M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 1,58M€ comparativamente ao registado no final de 2025, justificado, principalmente, pelo processo de reabilitação de imóveis adquiridos em exercícios anteriores ou de imóveis que entraram para o património da Sociedade

através da operação de aumento de capital realizada em 2021 pelo Município do Porto, de acordo com o apresentado seguidamente.

Tabela 12: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.06.2025	31.12.2025	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativos Físicos Tangíveis	46 385,61	52 941,99	-6 556,38	-12,38%
Equipamento Básico	1 709,45	2 037,00	-336,55	-19,52%
Equipamento Administrativo	35 994,23	41 897,28	-4 903,05	-11,70%
Outros Ativos Físicos Tangíveis	7 690,93	9 007,71	-1 316,78	-14,62%
Propriedades de Investimento	34 958 335,31	33 326 562,43	1 631 772,88	4,00%
Com processo de reabilitação concluído	18 717 371,33	18 868 530,36	-151 159,03	-0,80%
Fração A - Rua das Flores	369 664,12	575 765,78	-6 101,66	-1,06%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	469 593,31	473 845,47	-4 252,16	-0,90%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	208 839,75	210 729,74	-1 889,99	-0,90%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	153 991,48	155 376,71	-1 385,23	-0,89%
Fração G - Empreendimento Palácio Luso	121 468,77	122 452,32	-983,55	-0,80%
Prédio sito na Rua Sa de Noronha	301 769,44	304 161,28	-2 391,84	-0,79%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	205 481,29	207 127,32	-1 646,03	-0,79%
Fração sito na Rua Monte Alegre, n.º 185 2.º andar	137 176,10	138 260,00	-1 083,90	-0,78%
Fração sito na Travessa do Covoal n.º 63 R/C	186 009,77	187 480,00	-1 470,23	-0,78%
Fração sito na Rua Honório de Lima, n.º 19	261 116,12	263 170,12	-2 054,00	-0,78%
Fração sito na Travessa da Pica, n.º 120	221 707,25	223 451,93	-1 744,68	-0,78%
Fração sito na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	223 744,98	225 500,00	-1 755,02	-0,78%
Fração sito na Rua Francos - 23 - 419 2.º	278 156,39	280 333,33	-2 176,94	-0,78%
Fração sito na Rua Diogo Botelho, n.º 137	270 669,43	272 400,00	-1 730,57	-0,78%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 327	252 183,85	254 162,62	-1 978,77	-0,78%
Fração sito na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	194 100,89	195 624,21	-1 523,32	-0,78%
Fração sito na Rua do Maranhão, n.º 530	242 627,40	244 631,68	-1 504,28	-0,78%
Fração sito na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	218 056,91	219 769,07	-1 712,16	-0,78%
Fração sito na Rua do Moreira, n.º 147	239 640,70	241 528,98	-1 888,28	-0,78%
Fração sito na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	257 334,82	259 354,83	-2 020,01	-0,78%
Fração sito na Rua Bento Junior, n.º 39, Hab. 3	194 599,15	196 120,00	-1 520,85	-0,78%
Fração sito na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	182 831,32	184 260,00	-1 428,68	-0,78%
Fração sito na Rua Cunha Junior, n.º 304, 1.º	315 964,75	318 432,92	-2 468,17	-0,78%
Fração sito na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Dr. Fl.	223 756,40	225 604,70	-1 748,30	-0,78%
Fração sito na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	244 141,79	246 049,33	-1 907,59	-0,78%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 2417	173 989,41	181 395,77	-1 406,36	-0,78%
Fração sito na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima, n.º 213, 1.º Dio Trás	245 459,39	247 378,07	-1 918,68	-0,78%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	252 104,97	254 075,14	-1 970,17	-0,78%
Fração sito na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 505, 3.º B	277 056,09	279 220,00	-2 163,91	-0,77%
Fração sito na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	277 508,84	280 060,00	-2 551,16	-0,76%
Fração sito na Rua irmã Maria Drostle, n.º 31, 2.º Esq.	248 092,77	250 031,26	-1 938,49	-0,78%
Fração sito na Rua Mana de Sousa, n.º 372 R/C	345 411,85	348 101,06	-2 689,21	-0,77%
Fração sito na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	299 467,72	301 797,48	-2 329,76	-0,77%
Fração sito na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	305 237,30	307 580,00	-2 342,70	-0,76%
Fração sito na Rua Lucio de Azevedo, n.º 54 R/C	205 113,84	206 710,02	-1 596,18	-0,77%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 1894	183 774,53	185 200,00	-1 425,47	-0,77%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Cr.	180 152,53	181 540,00	-1 387,47	-0,76%
Fração sito na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	260 534,05	262 540,00	-2 005,95	-0,76%
Prédio sito na Rua Central de Francos, n.º 757	270 299,20	272 360,00	-2 060,80	-0,76%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 84	1 668 711,16	1 703 049,20	-14 338,04	-0,84%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 100	117 715,77	118 894,63	-1 178,86	-0,99%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 96	144 421,11	146 472,84	-2 051,73	-1,40%
Frações sitas na Rua São Roque da Lameira, n.º 620 a 628	135 202,54	135 945,78	-744,24	-0,55%
Programa de Realocamento Definitivo - Vento da Se	9 912,00	9 912,00	-	-
Operação A	6 966 177,73	7 030 765,22	-64 587,49	-0,92%
Operação B	421 496,73	423 180,00	-1 683,27	-0,39%
Operação C	356 150,31	359 860,34	-3 710,03	-0,99%
Operação D	614 334,32	619 450,00	-5 115,68	-0,82%
Operação E1	2 453 824,97	2 476 867,91	-23 042,94	-0,91%
Operação E2	580 716,18	586 075,89	-5 359,71	-0,91%
Operação F	527 059,20	541 775,09	-14 715,89	-2,79%
Operação G	205 930,20	217 703,42	-11 773,22	-5,72%
Operação H	902 933,78	910 845,67	-7 911,89	-0,87%
Com processo de reabilitação em curso	16 240 963,98	14 456 032,07	1 784 931,91	12,33%
Prédio sito na Rua Vimeira Peres, n.º 21 a 27	305 119,36	299 434,30	5 685,06	1,86%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 16/18, 18B	938 074,53	998 791,04	-60 716,51	-6,47%
Prédio sito na Rua do Herosmo, n.º 70 a 72	767 257,69	685 219,42	82 038,27	10,69%
Unidade de intervenção da Lomba	7 330 538,16	6 020 595,73	1 310 232,43	17,99%
Prédio sito na Rua Nove de Abril, n.º 629	2 129 187,58	2 091 482,23	37 705,35	1,78%
Prédio sito na Rua Montes de Albuquerque, n.º 263	1 751 910,25	1 692 969,99	58 940,27	3,36%
Prédio sito na Rua do Herosmo, n.º 165	1 253 121,30	753 414,25	499 707,05	39,86%
Prédio sito na Rua Antero de Quental, n.º 225	263 980,98	247 136,06	16 844,92	6,39%
Parcela 6 - Quinteiro Carlos Alberto	1 194 849,76	1 134 136,80	60 712,96	5,35%
Prédios sitos na Rua Senhora da Lapa 32/36, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	174 332,34	167 063,64	7 268,70	4,17%
Ita da Rua das Águas, n.º 224	132 269,53	132 269,53	-	-
Prédios sito na Rua do Souto, n.º 24, 6/6	-	335 516,93	-335 516,93	-100,00%
Ativos Intangíveis	3 107,30	12 901,19	-9 793,89	-75,91%
Ativos por Impostos Diferidos	161 301,88	197 707,78	-36 405,90	-18,41%
Outros Ativos Intangíveis	3 585,92	3 585,92	-	-
Total	35 172 716,02	33 593 699,31	1 579 016,71	4,49%

Foi, assim, realizado um investimento no valor total de 2,18M€, com maior relevo no que respeita à

intervenção nas Ilhas da Lomba (1,31M€), não obstante em termos relativos se destacar o peso do investimento no imóvel sito na Rua do Heroísmo, n.º 185 (64,15%). Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sitos na Rua Vimara Peres, n.º 21/23, na Rua Antero de Quental, n.º 225, bem como na Ilha das Antas, apresentam um nível de execução do respetivo Plano de Investimento anual nulo. Relativamente aos imóveis sitos na Rua do Souto n.º 2/4, e tendo em consideração a deliberação do Conselho de Administração referente à promoção do procedimento de hasta pública para a respetiva alienação, a respetiva contabilização foi transferida para o Ativo Corrente, designadamente para a rubrica de Inventários.

b. Ativo Corrente

Face a 31 de dezembro de 2025, verifica-se um aumento do Ativo Corrente em 1,34M€, e cujos principais contributos estão associados ao aumento das rubricas de Clientes e de Outras Contas a Receber, no âmbito da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto. Não obstante, e dada a alteração verificada nas rubricas de Inventários e Caixa e Depósitos Bancários, apresentam-se seguidamente as respetivas justificações.

Inventários

A 30 de junho de 2026 a Sociedade detinha um conjunto de prédios destinados à venda que contabilizavam o valor total de 1,68M€, tendo sido incluído, neste semestre, o valor dos imóveis sitos na Rua do Souto n.º 2/4, 0,36M€, (que anteriormente se encontrava destinado ao arrendamento e integrado numa candidatura do PRR), tendo em consideração a deliberação do Conselho de Administração, neste período, de proceder à respetiva alienação através da promoção de um procedimento de hasta pública.

Tabela 13: Inventários

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mártires da Pátria	1 241 084,52	1 241 084,52	-	-
Prédios sito na Rua do Souto n.º 2/4, 6/8	355 830,38	-	355 830,38	-
Total	1 675 985,12	1 320 154,74	355 830,38	26,95%

unidade: euros

Caixa e Depósitos Bancários

O valor contabilizado na rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 4,26M€, compreende quer os montantes efetivamente disponíveis, quer os valores indisponíveis, na medida em que não podem ser utilizados para efetuar pagamentos da responsabilidade da Sociedade, designadamente, as retenções

efetuadas a pagamentos no âmbito da execução das empreitadas e as cauções prestadas por terceiros.

Face 31 de dezembro de 2025 esta rubrica traduz um decréscimo de 0,96M€, justificado, principalmente, pelo facto de a Sociedade ter recebido apenas 8,8% do valor orçamentado de comparticipações a receber no âmbito da execução das operações candidatas ao PRR, traduzindo-se numa utilização efetiva dos saldos de gerência de 2025.

Tabela 14: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fundos Próprios	3 464 789,63	4 184 121,38	- 719 331,75	-17,19%
Fundos Alheios	798 719,78	1 036 781,34	- 238 061,56	-22,96%
Depósitos a Prazo	1 500 000,00	-	1 500 000,00	-
Total	4 263 509,41	5 220 902,72	-957 393,31	-18,34%

unidade: euros

ii. Passivo

O aumento de 2,61M€ apresentado no Passivo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2025 é justificado, principalmente, pela execução do processo de reabilitação urbana, traduzido no valor das dívidas a fornecedores (no que refere a imóveis municipais) e a fornecedores de investimento (quando está em causa a reabilitação de imóveis propriedade da Sociedade).

Tabela 15: Evolução do Passivo: Principais Fatores Justificativos

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	Fator Justificativo
Financiamentos Obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00	-343 750,00	Amortização Anual do Desembolso IHRU/BEI
Fornecedores	2 385 127,70	34 787,37	2 350 340,33	Processo de Reabilitação de Imóveis da SRU e Municipais
Outras Contas a Pagar	1 896 605,58	1 562 760,16	333 825,42	Subsídio de Natal e Nês e Subsídio de Férias a pagar em 2026 e 2027
Total	9 094 233,28	6 753 817,53	2 340 415,75	

a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,56M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 0,02M€ referente à provisão contabilizada no âmbito do processo judicial instaurado por um empreiteiro no âmbito das penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo contrato por factos imputáveis ao mesmo;
- ii. O montante de 4,47M€ contabilizado na rubrica de "Financiamentos Obtidos" correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2028 e 2040;
- iii. O total de 2,44M€ registado em "Diferimentos" e associado, principalmente, ao rendimento

diferido (e a contabilizar em 2029) no âmbito da operação de alienação, em 2025, dos imóveis afetos à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda;

- iv. O saldo de 4,64M€ 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 subarrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e subarrendamento celebrados.

Tabela 16: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00	-343 750,00	-7,14%
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00	-	-
Outras Contas a Pagar	4 637 534,50	4 637 568,70	-34,20	0,00%
Total	11 563 633,92	11 907 418,12	-343 784,20	-2,89%

unidade: euros

b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 5,20M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,95M€ face ao verificado no final do exercício de 2025, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- Estão contabilizadas nas rubricas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimentos”, e cujo aumento foi de 2,35M€, e principalmente, as dívidas a pagar a terceiros no âmbito da execução do processo de reabilitação urbana, tendo em consideração o número de projetos em curso;
- A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEL a efetuar em março de 2027 (0,34M€);
- Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,90M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão de 1/2 do subsídio de natal a pagar em 2026, bem como 1/2 do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2027 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano), (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa, bem como (iii) o valor recebido do IHRU,

sob a forma de adiantamento, no âmbito dos Contratos de Financiamento associados a três projetos de reabilitação cuja execução física não permite a concretização dos mesmos, estando, assim, o subsídio a receber dependente da reformulação da candidatura e do prazo de conclusão do projeto;

- iv. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,35M€, está traduzido, principalmente, o montante de rendas cobradas em regime de adiantamento, estando refletido, igualmente, o valor do subsídio à exploração recebido do Município do Porto (nos termos do Contrato Programa celebrado), que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período.

Tabela 17: Passivo Corrente

Rubrica	30.06.2026	31.12.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Fornecedores	1 387 399,89	32 120,13	1 355 279,76	4219,41%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	151 587,92	32 123,58	119 464,34	371,89%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	997 727,81	2 667,24	995 060,57	37306,75%
Outras Contas a Pagar	1 896 605,58	1 562 780,16	333 825,42	21,36%
Diferimentos	346 156,08	194 836,91	151 319,17	77,66%
Total	5 198 227,28	2 243 278,02	2 954 949,26	131,72%

unidade: euros

Apuramento de Resultados

O resultado líquido apurado no primeiro semestre de 2026 ascendeu a aproximadamente 5 mil euros, refletindo o equilíbrio entre os rendimentos e os gastos gerados pela atividade da Sociedade no período. Conforme evidenciado na tabela seguinte, registou-se um aumento quer dos rendimentos, quer dos gastos face ao período homólogo de 2025. Esta evolução encontra-se diretamente relacionada com o reforço da atividade desenvolvida no âmbito do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, cuja execução originou um crescimento simultâneo das rubricas de Prestações de Serviços e de Fornecimentos e Serviços Externos.

Apesar do aumento do volume de atividade, a Sociedade manteve um resultado líquido próximo do equilíbrio, evidenciando que o acréscimo dos rendimentos foi acompanhado pelo correspondente aumento dos gastos necessários à execução das competências que lhe foram confiadas.

Tabela 18: Demonstração dos Resultados

Rubrica	30.06.2026	30.06.2025	Variação 2025/2026	
			Valor	%
Rendimentos	6 977 135,12	5 695 637,15	1 281 497,97	22,50%
Vendas	*	2 222 500,00	2 222 500,00	+100,00%
Prestações de Serviços e Concessões	5 501 813,86	4 094 304,24	1 407 514,62	34,38%
Transferências e Subsídios Correntes Obitos	1 116 216,78	1 035 554,19	20 662,59	1,89%
Variação nos Inventários da Produção	*	1 993 864,36	1 993 864,36	+100,00%
Imparidade de Dividas a Receber (perdas/reversões)	270,28	*	270,28	*
Outros Rendimentos	358 829,20	276 635,07	82 194,13	29,71%
Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis	*	508,01	-508,01	-100,00%
(Perdas)/(Reversões)				
Gastos	6 936 491,22	5 456 907,52	1 479 583,70	27,11%
Fornecimentos e Serviços Externos	5 385 549,09	4 179 084,84	1 206 464,25	28,87%
Gastos com o Pessoal	866 701,31	879 700,37	87 000,94	9,89%
Outros Gastos	264 459,55	138 024,67	126 434,88	91,60%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	177 414,09	168 312,66	9 101,23	5,41%
Juros e Gastos Similares Suportados	142 367,18	91 784,78	50 582,40	55,11%
Imposto sobre rendimento do período	-35 601,26	+13 573,64	-22 027,02	162,28%
Resultado Líquido	5 042,64	225 155,99	-220 113,35	-97,75%

Unidade: euros

i. Rendimentos

a. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 5,50M€, 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 (1,28M€), 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 (4,22M€).

Tabela 19: Prestações de Serviços

Rubrica	30,06,2026	30,06,2025	Variação 2025/2026	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	311 766,70	282 870,20	28 896,50	10,22%
Fração H ₁ P e R - Q ₁ Corpo da Guarda	9 442,56	9 190,86	251,70	2,74%
Frações B e D - Rua de Miragala	4 599,00	4 462,98	136,02	3,05%
Fração D - Rua Comércio do Porto	2 645,22	2 564,20	81,02	3,26%
Frações - Parcela 14 Q ₁ Carlos Alberto	6 559,06	7 133,76	-574,70	-8,06%
Imóveis - Rua do Heroísmo	4 393,81	5 257,14	-863,33	-16,42%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa		667,62	667,62	-100,00%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	34,68	33,96	0,72	2,12%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	573,30	99,10	474,20	479,51%
Fração sita na Travessa Fonte de Contumil n.º 274	1 494,12	1 461,36	32,76	2,24%
Fração sita na Rua da Moreira n.º 147	2 279,70	2 229,78	49,92	2,24%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos n.º 89	3 679,20	3 598,62	80,58	2,24%
Fração sita na Rua Diogo Bolelho n.º 137	2 808,72	2 747,16	61,56	2,24%
Fração sita na Travessa da Pisca n.º 120	2 786,16	2 725,14	61,02	2,24%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	2 239,92	2 190,84	49,08	2,24%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	3 033,78	2 988,08	45,70	2,21%
Fração sita na Rua Bouça Ribas n.º 30, Hab. 3	2 236,60	2 198,14	38,46	2,21%
Fração sita na Rua João de Deus n.º 380, 1.º Esq.	1 775,42	1 736,98	38,44	2,21%
Fração sita na Rua S.º Dinis n.º 304, 3.º	1 903,24	1 862,02	41,22	2,21%
Fração sita na Rua Óscar da Silva n.º 211 3.º Dnt Ft	2 069,54	2 024,72	44,82	2,21%
Fração sita na Rua Costa Cabral n.º 2417	2 000,50	1 957,16	43,34	2,21%
Fração sita na Rua Cunha Júnior n.º 304, 1.º	4 514,96	4 417,16	97,80	2,21%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	2 682,72	2 624,62	58,10	2,21%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira n.º 79	3 703,74	3 572,10	131,64	3,69%
Fração sita na Rua dos Francos - 2.º - 419 2.º	2 849,68	2 797,98	51,70	2,21%
Fração sita na Rua do Monsanto n.º 327	3 330,70	3 258,58	72,12	2,21%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros n.º 58	1 933,02	1 891,16	41,86	2,21%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pres de Lima n.º 213, 1.º Oito Trás	3 177,57	3 109,17	68,40	2,20%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport n.º 605, 3.º B	3 691,49	3 612,96	78,53	2,17%
Fração sita na Rua Barata Feyo n.º 17, 1.º	3 199,34	3 131,29	68,05	2,17%
Fração sita na Rua das Cegonhas n.º 35, 1.º	3 480,34	3 406,30	74,04	2,17%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo n.º 54 R/C	2 280,50	2 231,97	48,53	2,17%
Fração sita na Rua Costa Cabral n.º 1894	2 281,95	2 233,41	48,54	2,17%
Fração sita na Rua S.º Dinis n.º 893, 4.º Ctr	2 567,35	2 512,75	54,60	2,17%
Fração sita na Rua do Monsanto n.º 530	3 194,04	3 126,11	67,93	2,17%
Fração sita na Rua Direita do Viso n.º 352, R/C	2 451,64	2 400,00	51,64	2,16%
Fração sita na Travessa Silva Ponto, 51, 2.º	2 451,64	2 400,00	51,64	2,16%
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2.º Frente	2 942,22	2 640,00	302,22	11,45%
Fração sita na Rua Viana de Sousa n.º 372, R/C	3 003,48	2 940,00	63,48	2,16%
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	17 040,36	16 680,00	360,36	2,16%
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 94	38,46		38,46	*
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 96	2 280,00		2 280,00	*
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 100	2 280,00		2 280,00	*
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 32, 44, 46	300,00		300,00	*
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 188	1 200,00		1 200,00	*
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa n.º 38, 42	390,00		390,00	*
Frações sitas na Travessa Senhora da Lapa n.º 16, 18, 22	2 300,00		2 300,00	*
Frações sitas na Rua Nova do Abil n.º 632	5 790,04		5 790,04	*
Frações sitas na Rua Malas de Albuquerque n.º 263	7 240,00		7 240,00	*
Imóveis Lompa	34 879,05	34 039,11	839,94	2,47%
Ita da Rua das Antas n.º 224	1 249,68	1 208,91	40,77	3,37%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Se	126 484,80	121 547,00	4 937,80	4,06%
Operação A	7 414,28	8 078,74	-664,46	-8,22%
Operação B	803,94	3 112,44	-2 308,50	-74,17%
Operação C	7 323,69	7 679,56	-355,87	-4,63%
Operação D	41 610,65	40 949,90	660,75	1,61%
Operação E1	9 827,34	7 510,38	2 316,96	30,85%
Operação E2	12 500,71	12 839,25	-338,54	-2,64%
Operação F	3 752,34	3 641,68	110,66	3,04%
Operação G	17 106,77	16 174,28	932,49	5,77%
Operação H	26 145,08	21 560,77	4 584,31	21,26%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento ¹	774 290,95	702 588,25	71 702,70	10,21%
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento ²	196 653,49	177 171,20	19 482,29	11,00%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	3 675 673,83	2 518 466,90	1 157 206,93	45,95%
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários)³	543 433,89	413 207,69	130 226,20	31,52%
Total	5 501 818,86	4 094 304,24	1 407 514,62	34,38%

* Valor em Euros

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

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

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

b. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração a celebração, com o Município do Porto, do novo Contrato Programa para o período de 2025-2029, bem como do primeiro Aditamento, encontra-se reconhecido nesta rubrica o valor de 1,12M€ referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora a) das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, de Campanhã-Estação, da Corujeira, de Azevedo e de Lordelo, b) do Programa “Porto com Sentido”, c) das competências delegadas associadas ao Programa “1.º Direito”, bem como d) da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível.

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

c. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,36M€, traduz um acréscimo face ao verificado no período homólogo de 2025 de 0,08M€, tendo em consideração as atualizações das rendas associadas a frações comerciais, o reconhecimento de subsídios ao investimento recebidos, ao longo dos diferentes períodos, associadas à execução de candidaturas ao PRR, bem como a aplicação de multas contratuais no âmbito da execução de empreitadas.

Tabela 20: Outros Rendimentos

Rubrica	30.06.2025	30.06.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	199 174,95	191 337,87	7 837,08	4,10%
Fração A - Rua das Flores	99 059,10	97 285,47	1 773,63	1,82%
Frações A - Rua Comércio do Porto	2 107,84	350,00	1 757,84	502,24%
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	2 937,96	2 875,86	62,10	2,16%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	3 670,86	3 593,22	77,64	2,16%
Parcela 6 - Q. Carlos Alberto	2 250,00	-	2 250,00	*
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	18 427,86	18 038,22	389,64	2,15%
Programa de Reajustamento Definitivo - Morro da Sé	70 721,33	69 195,10	1 526,23	2,21%
Operação A	3 467,12	3 368,64	98,48	2,92%
Operação B	5 876,04	9 666,34	3 810,30	-39,34%
Operação C	5 047,44	4 940,70	106,74	2,16%
Operação D	36 653,07	35 871,76	781,31	2,18%
Operação E1	6 098,10	2 034,66	4 063,44	199,71%
Operação E2	7 665,84	7 504,32	161,52	2,15%
Operação F	1 387,08	1 357,74	29,34	2,16%
Operação G	4 526,64	4 430,94	95,70	2,16%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	10 006,91	2 268,81	7 738,10	341,06%
Penalizações - Empreitadas	44 287,50	-	44 287,50	*
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	73 451,49	65 140,29	8 311,20	12,76%
Outros Rendimentos	31 908,35	17 888,10	14 020,25	78,38%
Total	358 829,20	276 635,07	82 194,13	29,71%

Unidade: euros

ii. Gastos

a. Fornecimentos e Serviços Externos

Relativamente ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2025, verifica-se um acréscimo de 1,21M€ dos Fornecimentos e Serviços Externos suportados, sendo que, do total registado, 5,00M€ 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 0,56M€, conclui-se por um decréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de “Serviços Especializados” tendo em consideração, principalmente, a contratação, no exercício de 2025, associada à elaboração do projeto da Avenida da Ponte.

Assim, e com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 5,39M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluidos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

Tabela 21: Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	30.06.2026				30.06.2025				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%		
Subcontratos		0%				0%						
Serviços Especializados	3 831 411,54	71%	3 683 707,04	147 704,50	2 850 877,88	68%	2 491 876,49	359 001,39	211 796,49	-59%		
Trabalhos Especializados	351 896,54	7%	191 630,16	160 266,38	381 129,18	9%	112 599,35	268 729,83	-108 463,45	-40%		
Publicidade	25 529,63	0%		25 529,63	32 776,37	1%		32 776,37	-6 746,74	-21%		
Vigilância e Segurança		0%				0%						
Honorários	3 977,76	0%		3 977,76	29 016,34	1%	700,00	28 316,34	-24 338,08	-86%		
Comissões		0%				0%						
Conservação e Reparação	3 436 208,75	64%	3 492 076,88	55 868,13	2 400 011,72	57%	2 378 577,14	21 434,58	-77 302,71	-361%		
Outros Serviços Especializados	13 799,76	0%		13 799,76	8 244,27	0%		8 244,27	5 555,49	67%		
Materiais de Consumo	26 807,36	0%		26 807,36	25 039,05	1%	0,00	26 039,05	768,31	3%		
Peças, Ferras e Utensílios de Desgaste Rápido	22,12	0%		22,12	13,16	0%		13,16	8,96	68%		
Livros e Documentação Técnica		0%			162,33	0%		162,33	-162,33	-100%		
Material de Escritório	1 286,84	0%		1 286,84	1 459,93	0%		1 459,93	-173,05	-12%		
Artigos p/ Oficina e de Publicidade e Divulgação	147,75	0%		147,75	15,00	0%		15,00	132,75	885%		
Material de educação cultura e recreio	0,00	0%			895,42	0%		895,42	-895,42			
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	59,49	0%		59,49	265,22	0%		265,22	-185,73	-76%		
Medicamentos e artigos para a saúde		0%			4,50	0%		4,50	4,50	100%		
Outros	25 291,12	0%		25 291,12	23 243,49	1%		23 243,49	2 047,63	0%		
Energia e Fluidos	9 025,26	0%		9 025,26	8 240,44	0%		8 240,44	784,82	10%		
Electricidade	3 687,51	0%		3 687,51	2 031,39	0%		2 031,39	756,17	26%		
Combustíveis e Lubrificantes	3 260,34	0%		3 260,34	3 918,56	0%		3 918,56	-658,22	-17%		
Água	2 077,41	0%		2 077,41	1 390,49	0%		1 390,49	686,92	49%		
Deslocações, Estadas e Transportes	18 109,78	0%		18 109,78	25 268,68	1%		25 268,68	-7 158,90	-28%		
Deslocações e Estadas	17 702,08	0%		17 702,08	24 538,07	1%		24 538,07	-6 835,99	-28%		
Outros	406,80	0%		406,80	730,61	0%		730,61	-323,81	-44%		
Serviços Diversos	1 500 194,75	28%	1 319 095,06	181 099,69	1 268 653,79	30%	1 122 916,69	145 742,10	35 357,59	24%		
Rentadas e Aluguéis	1 404 186,11	7%	1 319 095,06	125 091,05	1 236 382,87	30%	1 122 916,69	113 465,18	11 624,87	10%		
Comunicação	19 401,87	0%		19 401,87	19 366,30	0%		19 366,30	35,57	0%		
Seguros	16 758,29	0%		16 758,29	3 243,73	0%		3 243,73	13 514,56	4,7%		
Contenoso e Notariado	4 829,50	0%		4 829,50	807,75	0%		807,75	4 021,75	498%		
Despesas de Representação	1 513,61	0%		1 513,61	558,72	0%		558,72	964,89	176%		
Limpeza Higiene e Conforto	12 819,42	0%		12 819,42	7 428,11	0%		7 428,11	5 391,31	73%		
Outros Serviços	655,95	0%		655,95	871,31	0%		871,31	-215,36	-25%		
TOTAL	5 385 549,09	100%	5 002 802,10	387 746,99	4 179 084,84	100%	3 614 793,18	564 291,66	-181 544,67	-32%		
Unidades de medida:												

b. Gastos com o Pessoal

A 30 de junho de 2026 a Porto Vivo, SRU, tinha ao seu serviço, para além do Conselho de Administração, 48 trabalhadores, verificando-se, assim, um aumento do número de trabalhadores face a 31 de dezembro de 2025, conforme as seguintes movimentações no quadro de pessoal, todas afetas à Direção de Habitação:

- i. A rescisão do contrato de trabalho de um técnico superior, por vontade do próprio;
- ii. A contratação, a termo, de três técnicos superiores;
- iii. A contratação, mediante cedência por interesse público, de uma técnica superior;
- iv. A rescisão, no âmbito da cedência por interesse público, de uma técnica superior.

Tabela 22: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.06.2026	30.06.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Remunerações	764 306,58	703 139,78	61 166,80	8,70%
Encargos Sobre Remunerações	189 096,94	156 015,14	33 081,80	21,20%
Seguros	11 664,52	18 672,62	7 008,10	-37,53%
Outros	1 633,27	1 872,83	239,56	-12,79%
Total	966 701,31	879 700,37	87 000,94	9,89%

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no primeiro semestre de 2025 verifica-se um aumento de aproximadamente 0,09M€, justificado pelas contratações verificadas e pelas revisões salariais efetuadas, não obstante a diminuição provisória dos membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (pelo período de quatro meses).

c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,26M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, principalmente, os encargos contabilizados com o processo judicial cuja sentença, desfavorável para a Sociedade, transitou em julgado no presente ano, no valor de 0,144M€, bem como os encargos associados aos imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no respetivo ponto do Ativo Corrente, no total de 0,10M€, de acordo com o evidenciado na tabela apresentada seguidamente.

De relevar que, tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, os encargos associados aos imóveis propriedade da Sociedade representam aproximadamente 20% das respetivas rendas cobradas.

Tabela 23: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.06.2026	30.06.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Elettricidade	3 059,26	3 446,76	- 387,50	-11,24%
Água	1 612,39	1 329,05	283,34	21,32%
Seguros	8 033,53	13 024,05	- 4 990,52	-38,32%
Condomínio	13 501,48	18 118,48	- 4 617,00	-25,48%
Conservação e Manutenção	18 572,37	16 255,22	2 317,15	14,25%
Realojamentos Temporários	53 670,64	34 988,22	18 682,42	53,40%
Outros	3 899,48	6 313,17	- 2 413,69	-38,23%
Total	102 349,15	93 474,95	8 874,20	9,49%

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 0,18M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado no primeiro semestre de 2025, tendo em consideração, principalmente, a conclusão de processos de reabilitação de alguns imóveis, que, deste modo, entraram para o mercado de arrendamento, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,14M€ 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, bem como os juros estimados a pagar no âmbito do processo judicial evidenciado anteriormente, tendo em consideração que o mesmo diz respeito a uma taxa cobrada no exercício de 2016.

Tabela 24: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.06.2026	30.06.2025	Variação 2026/2025	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	71 378,21	91 778,46	- 20 400,25	-22,23%
Outros Juros	70 988,97	6,32	70 982,65	1123143,20%
Total	142 367,18	91 784,78	50 582,40	55,11%

unidade: euros

Execução Orçamental

O presente capítulo tem como objetivo apresentar o grau de execução orçamental da Sociedade no primeiro semestre de 2026, através da comparação entre os valores realizados e o orçamento em vigor no final do período em análise. Para esse efeito, a análise considera o orçamento resultante das cinco Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas pela Assembleia Geral durante o primeiro semestre, refletindo, assim, a versão mais atualizada dos pressupostos financeiros e operacionais da Sociedade.

As alterações orçamentais aprovadas tiveram como principal finalidade adequar o orçamento à evolução da atividade e aos novos compromissos assumidos, destacando-se as seguintes operações:

- i. A revisão do Plano Plurianual de Investimento relativo aos diversos projetos de reabilitação em curso, incorporando os compromissos transitados de 2025, a reprogramação física dos processos ainda por iniciar e a correspondente atualização da receita prevista proveniente das comparticipações comunitárias, no âmbito da execução dos contratos de financiamento celebrados ao abrigo do PRR;
- ii. A atualização das dotações relativas a gastos com pessoal, na sequência da aprovação do novo quadro de pessoal decorrente da alteração do organograma da Sociedade;
- iii. A revisão das dotações e das previsões associadas à execução do Contrato de Mandato Administrativo e do Contrato Programa, no montante global de 3,01M€;
- iv. A eliminação da previsão de recurso a financiamento bancário durante o exercício de 2026, com integração de parte dos saldos de gerência de 2025;
- v. A inclusão da operação de aquisição de quatro imóveis, nos termos da publicação do Aviso n.º 29/C02-i01/2026, datado de 13 de abril de 2026, bem como da promoção da Terceira Oferta Pública de Aquisição de imóveis para implementação de projetos no âmbito do Investimento RE-CO2-i01/2026 – Componente 02 – Habitação;
- vi. A inscrição da devolução parcial da taxa cobrada num processo de licenciamento no ano de 2016, bem como do pagamento dos respetivos juros indemnizatórios, nos termos da sentença transitada em julgado no presente exercício;
- vii. A atualização do Plano Plurianual de Investimento decorrente da alienação dos dois imóveis sitos na Rua dos Pelames, n.º 7 e Rua do Souto, n.º 6 e 8 e Rua do Souto, n.º 2 e 4 e Rua dos Pelames, n.º 3 e 5, bem como da consequente devolução ao IHRU, I.P da comparticipação anteriormente recebida ao abrigo do respetivo Contrato de Comparticipação celebrado;
- viii. A introdução da possibilidade de constituição de depósitos a prazo, com vencimento ainda no decurso do exercício, visando a rentabilização das disponibilidades financeiras da Sociedade;
- ix. A inscrição de despesas inicialmente não previstas no orçamento e cuja realização se revelou indispensável para assegurar o regular funcionamento da Sociedade.

As referidas alterações permitiram adequar o orçamento à evolução da atividade da Porto Vivo, SRU e aos novos compromissos assumidos ao longo do primeiro semestre, assegurando uma correspondência mais rigorosa entre os recursos disponíveis, as necessidades de investimento e as fontes de financiamento. A análise apresentada nas

secções seguintes tem, por isso, como referência o orçamento atualizado, proporcionando uma avaliação mais representativa do desempenho orçamental da Sociedade no período em análise.

i. Saldo Orçamental

Conforme evidenciado na tabela seguinte, até 30 de junho de 2026 a Sociedade registou um nível de execução da receita correspondente a 21% do montante previsto para o exercício, enquanto a execução da despesa atingiu 27% do total orçamentado.

Deste desempenho resultou um saldo orçamental negativo de 2,22M€, refletindo uma utilização, ainda que temporária, dos saldos de gerência de 2025 superior à atualmente prevista. Esta situação decorre, essencialmente, do reduzido nível de recebimento das comparticipações financeiras associadas aos projetos cofinanciados pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que, à data de 30 de junho, representavam apenas 9% do montante estimado para o exercício.

Importa, contudo, salientar que do valor total da utilização dos saldos de gerência, 1,50M€ encontram-se aplicados em depósitos a prazo, constituindo uma utilização meramente transitória de tesouraria que será revertida com o respetivo vencimento. Deste modo, a utilização efetiva dos saldos de gerência cifrava-se em aproximadamente 0,72M€, valor que se mantém inferior ao montante autorizado para o exercício, fixado, atualmente, em 0,96M€ (conforme quinta alteração modificativa aprovada).

Estes indicadores demonstram que o desfasamento verificado entre a execução da receita e da despesa resulta, sobretudo, do calendário de recebimento das comparticipações do PRR, não comprometendo, à data em análise, o equilíbrio financeiro nem o cumprimento dos limites de utilização dos saldos de gerência aprovados.

Tabela 25: Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação										Execução		Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	4.ª Alteração Modificativa	5.ª Alteração Modificativa	30.06.2026	Cobranças / Obrigações	Recolhimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recolhimentos / Pagamentos	(11) - (9) / (7)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) ± (9) - (8)	(11)	(11) - (9) / (7)	
Receitas	25 948 695,00	27 592 117,00	32 895 435,00	32 519 151,00	37 045 001,00	31 445 820,00	31 445 820,00	7 739 516,11	6 532 703,23	1 206 812,88	1 206 812,88	21%	
Contributo - Programa (GRU's) (Porção com Saldos) (1.ª Dotação) (GRV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 995 247,00	2 897 032,00	2 897 032,00	2 897 032,00	2 897 032,00	1 257 348,01	1 257 348,01	-	-	44%	
Transferências de Saldos	12 225 237,00	12 235 237,00	14 865 237,00	14 865 237,00	14 865 237,00	14 865 237,00	14 865 237,00	4 137 961,94	3 270 444,42	867 417,52	867 417,52	22%	
Verbas e Provisões	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	1 937 330,00	2 879 830,00	2 879 830,00	-	-	0%	
Subsídios ao Investimento	3 364 134,00	4 457 425,00	4 457 425,00	4 559 710,00	9 619 701,00	5 202 093,00	5 202 093,00	459 897,46	459 897,26	-	-	9%	
Outros Saldos	2 965,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	5 028,00	3 140,35	3 140,35	-	-	69%	
Receitas (Procedendo SRU)	1 140 512,00	1 140 512,00	1 140 512,00	1 140 512,00	1 140 512,00	1 140 512,00	1 140 512,00	542 670,51	492 620,08	50 049,65	50 049,65	43%	
Receitas (GRUPOS SFRU)	1 112 302,00	1 142 302,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 965 002,00	1 018 863,32	986 004,70	58 864,62	58 864,62	49%	
Vecimentos de Dotações a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	-	-	-	-	0%	
Juros de Depósitos a Prazo	-	-	24 750,00	24 750,00	20 600,00	12 600,00	12 600,00	-	-	-	-	0%	
Outras Receitas	859 076,00	987 040,00	1 049 290,00	1 049 290,00	1 049 290,00	1 082 481,00	1 082 481,00	319 422,70	88 941,51	230 481,09	230 481,09	8%	
Financiamentos Operacionais	1 655 506,00	1 855 506,00	940 258,00	940 258,00	940 258,00	940 258,00	940 258,00	-	-	-	-	-	
Despesas	25 948 695,00	27 592 117,00	33 994 284,00	33 857 011,00	38 732 861,00	32 406 311,00	32 406 311,00	11 261 123,03	8 752 034,98	2 609 084,05	2 609 084,05	27%	
Dotações com Pré-cálculo	2 229 048,00	2 207 548,00	2 365 015,00	2 428 816,00	2 413 066,00	2 413 066,00	2 413 066,00	1 669 840,59	952 002,00	116 838,59	116 838,59	39%	
Aquisições de Bens e Serviços	15 324 730,00	15 219 079,00	19 415 034,00	19 507 634,20	18 519 250,00	18 494 350,00	18 494 350,00	5 957 086,20	4 192 077,58	1 765 008,62	1 765 008,62	23%	
Amortização de Financiamentos Quilites	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	443 750,00	343 750,00	-	-	100%	
Juros de Financiamentos Quilites	194 213,00	194 213,00	163 910,00	163 910,00	163 910,00	148 214,00	148 214,00	72 026,41	72 026,41	-	-	49%	
Outros Encargos Financeiros	13 752,00	19 752,00	19 752,00	19 752,00	19 752,00	66 125,00	66 125,00	4 694,82	4 694,82	-	-	5%	
Impostos e Taxas	1 143 491,00	1 359 720,00	1 405 564,00	1 371 523,00	1 371 523,00	1 467 945,00	1 467 945,00	57 062,93	57 062,93	-	-	4%	
Outras Despesas	14 117,00	14 247,00	59 097,00	59 097,00	59 097,00	62 897,00	62 897,00	13 024,20	12 807,20	117,00	117,00	21%	
Contribuição de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	1 500 000,00	-	-	-	-	0%	
Investimento em Reabilitação Urbana	-	-	9 144 345,00	7 945 508,00	11 340 075,00	7 656 065,00	7 656 065,00	2 237 604,42	1 611 733,64	626 871,38	626 871,38	21%	
Quasejogo Carlos Alberto	6 671 333,00	7 011,00	52 011,00	69 011,00	69 011,00	69 011,00	69 011,00	57 734,17	56 880,35	853,82	853,82	92%	
Unidade de Intervenção de Saúde Clara	324 318,00	324 318,00	424 318,00	324 318,00	324 318,00	71 327,00	71 327,00	5 685,06	4 516,56	1 168,50	1 168,50	6%	
Unidade de Intervenção de Saúde	1 254 632,00	2 164 993,00	2 164 993,00	2 280 135,00	2 280 135,00	2 280 135,00	2 280 135,00	1 369 912,50	1 148 756,10	221 216,40	221 216,40	50%	
Unidades e Polígonos (Aumento de Capital)	3 274 081,00	3 561 072,00	3 661 072,00	3 500 920,00	3 500 920,00	3 544 520,00	3 544 520,00	624 841,21	301 103,58	323 737,63	323 737,63	8%	
Unidades Patrimoniais (Inovex Advogados em Percurso Anonimizado)	1 276 419,00	1 304 326,00	1 351 527,50	1 465 612,00	1 465 612,00	282 765,00	282 765,00	114 754,43	95 172,62	19 581,81	19 581,81	34%	
Unidades das Áreas (Recuperação)	540 478,00	580 372,00	580 478,00	284 512,00	284 512,00	1 303 682,00	1 303 682,00	59 313,22	5 303,83	53 979,39	53 979,39	2%	
Aquisição de Imóveis e Equipamentos	9 000,00	14 751,00	10 781,00	10 781,00	10 781,00	32 881,00	32 881,00	7 033,46	5 781,00	1 252,46	1 252,46	0%	
Outros Investimentos	0,00	0,00	-1 098 803,00	-1 337 860,00	-1 587 860,00	-850 491,00	-850 491,00	-	-	-	-	17%	
Saldo Orçamental	0,00	0,00	-1 098 803,00	-1 337 860,00	-1 587 860,00	-850 491,00	-850 491,00	-	-	-	-	-	

iii. Receitas

No primeiro semestre de 2026, a Sociedade arrecadou 6,53M€ de receita, correspondendo a uma taxa de execução de 21% do montante previsto no orçamento anual.

Este desempenho resulta, essencialmente, do recebimento de 4,53M€ provenientes do Município do Porto, no âmbito da execução do Contrato-Programa e do Contrato de Mandato Administrativo, aos quais acrescem 1,45M€ relativos a rendas decorrentes dos diversos contratos de arrendamento em vigor.

Importa salientar que, com exceção das comparticipações financeiras previstas no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), cujo calendário de recebimento se encontra desfasado relativamente ao inicialmente estimado, o nível de execução das restantes rubricas de receita apresenta-se globalmente em linha com o previsto para o período em análise.

iv. Despesas

No mesmo período, a Sociedade efetuou pagamentos no montante global de 8,75M€, correspondendo a uma taxa de execução de 27% do orçamento anual.

Deste montante, 4,19M€ respeitam à aquisição de bens e serviços, incluindo os encargos inerentes à execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, enquanto 1,50M€ correspondem à constituição de dois depósitos a prazo, no âmbito da gestão das disponibilidades financeiras da Sociedade.

O nível de execução da despesa encontra-se fortemente influenciado pela realização das operações de investimento previstas para o exercício, designadamente, as intervenções de reabilitação em imóveis municipais e em imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU, refletindo a fase de desenvolvimento em que se encontram os diversos projetos.

ii. Caixa e Depósitos Bancários

Em 30 de junho de 2026, a rubrica de Caixa e Depósitos Bancários apresentava um saldo de 4,26M€. Este montante resulta da conjugação do Saldo de Gerência transitado de 2025, no valor de 4,18M€, dos Fundos Alheios Líquidos, que ascendiam a 1,99M€ no final do semestre, e do Saldo Orçamental negativo, no montante de 2,22M€, conforme evidenciado na análise apresentada seguidamente.

A manutenção deste nível de disponibilidades financeiras permitiu assegurar a normal execução da atividade da Sociedade durante o primeiro semestre, apesar do desfasamento temporal verificado entre a realização da despesa e o recebimento de parte significativa das comparticipações previstas no âmbito dos projetos financiados pelo PRR.

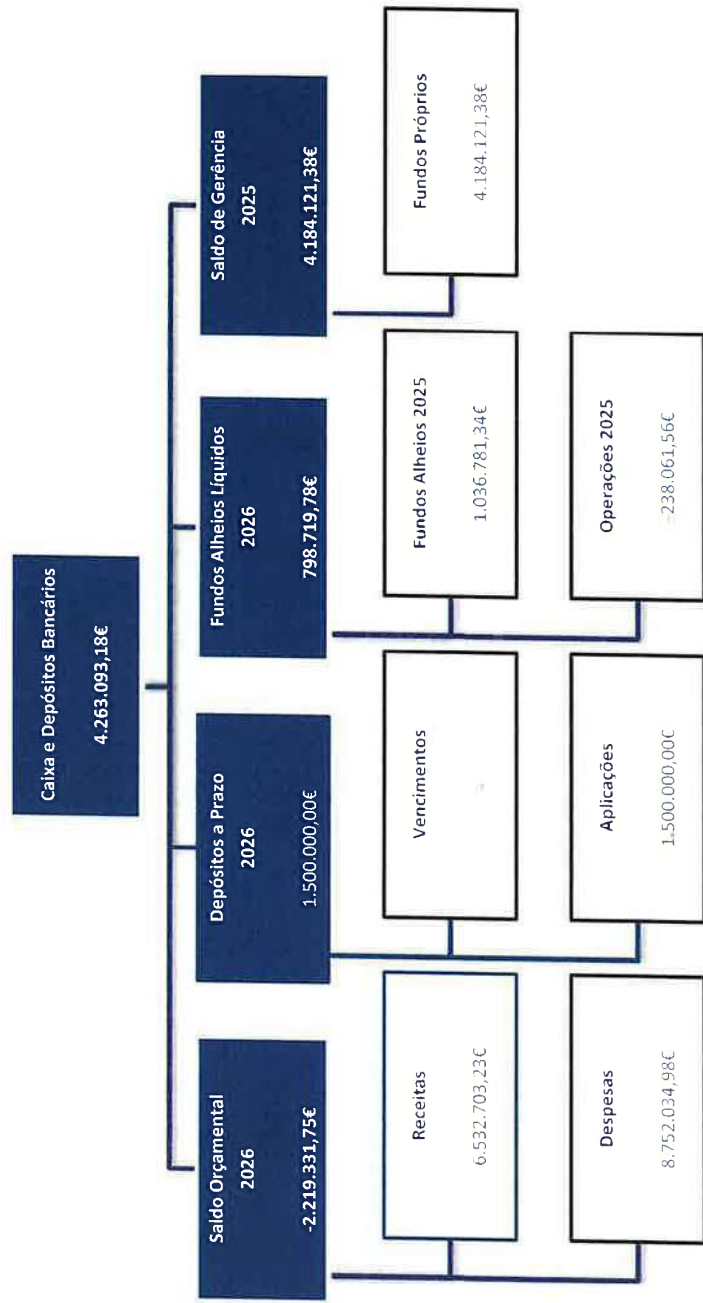


Figura 9: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários¹

¹ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de caucões prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades.

Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

O Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto para o período 2025-2029 estabeleceu que a Porto Vivo, SRU, na qualidade de 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, no exercício de 2025, um subsídio à exploração global de 2.715.247€.

Na sequência do primeiro aditamento ao Contrato-Programa, celebrado em 31 de março de 2026, o subsídio à exploração foi reforçado em 280.000€, com o objetivo de financiar a subscrição de uma licença informática destinada à gestão do parque habitacional sob gestão da Porto Vivo, SRU, abrangendo as áreas de cadastro, execução de empreitadas, manutenção e gestão do arrendamento. Este aditamento consagrou, igualmente, a transferência da competência de gestão da ORU de Lordelo para a Sociedade, sem que tal alteração tivesse impacto no montante do subsídio atribuído.

No âmbito da execução das atividades abrangidas pelo Contrato-Programa, e considerando a imputação de gastos com pessoal em função das respetivas taxas de afetação, a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos associados, a Sociedade registou encargos correspondentes a 90% dos subsídios efetivamente recebidos, os quais representam 84% do montante devido para o período. Estes resultados traduzem uma utilização eficiente dos recursos disponibilizados pelo Município do Porto, evidenciando, assim, uma execução classificada como Muito Eficiente, conforme demonstrado na tabela seguinte.

Tabela 26: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Rendimentos		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Solicitado	Rendas		Valor	%	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	(7) = (2)+(5)	
ORU Centro Histórico	464 780,00	191 900,64	*	132 519,88	-59 380,76	-31%	132 519,88
ORU Campanhã - Estação	154 005,00	76 420,44	*	63 668,45	-12 751,99	-17%	63 668,45
ORU Corujeira	138 876,00	75 143,58	*	63 668,51	-11 475,07	-15%	63 668,51
ORU Azevedo	138 876,00	66 072,18	*	44 391,64	-21 680,54	-33%	44 391,64
ORU Lordelo	138 873,00	69 436,50	*	56 767,47	-12 669,03	-18%	56 767,47
Porto com Sentido	646 062,00	304 364,33	*	243 562,84	-60 801,49	-20%	243 562,84
1.º Direito Ilhas	697 427,00	310 531,99	*	336 966,06	26 434,07	9%	336 966,06
Gestão e Manutenção de Imóveis	616 348,00	163 478,35	205 170,19	376 305,77	7 747,23	2%	171 225,58
Total	2 995 247,00	1 257 348,01	205 170,19	1 317 940,62	-144 577,58	90%	1 112 770,43

unidade: euros

Indicadores de Eficiência do Contrato de Mandato Administrativo

A 30 de junho de 2026 encontrava-se em execução o Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU, em 31 de março de 2026, através do qual foram confiadas à Sociedade as seguintes atribuições:

Reabilitação e Conservação de Imóveis Municipais:

- i. Conservação e reabilitação dos imóveis municipais, com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível;
- ii. Instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas ao Aviso de Publicação do PRR - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como a outros programas e avisos que venham a ser publicados e que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana;

Programa Porto com Sentido:

- iii. Assunção da posição de arrendatária em todos os contratos de arrendamento e promessa de arrendamento celebrados com os proprietários dos imóveis aderentes ao Programa “Porto com Sentido”, cuja vigência se tenha iniciado após 1 de janeiro de 2024, bem como celebração de novos contratos no âmbito do Programa;
- iv. Pagamento, por conta e em nome do Município do Porto, das rendas relativas aos contratos de arrendamento celebrados com os proprietários dos imóveis que aderentes ao Programa, cuja vigência tenha iniciado até 31 de dezembro de 2023.

Para uma adequada avaliação da execução do Contrato de Mandato Administrativo importa distinguir o grau de concretização dos compromissos já assumidos do nível de execução financeira efetivamente refletido na relação com o Município do Porto.

Assim, à data de 30 de junho de 2026, os compromissos assumidos pela Porto Vivo, SRU representavam 85% do valor global contratualizado, evidenciando um elevado nível de contratualização das intervenções previstas. Destes compromissos, encontrava-se executado 38% do valor correspondente aos contratos celebrados com terceiros, refletindo o estado de realização física e financeira das operações em curso.

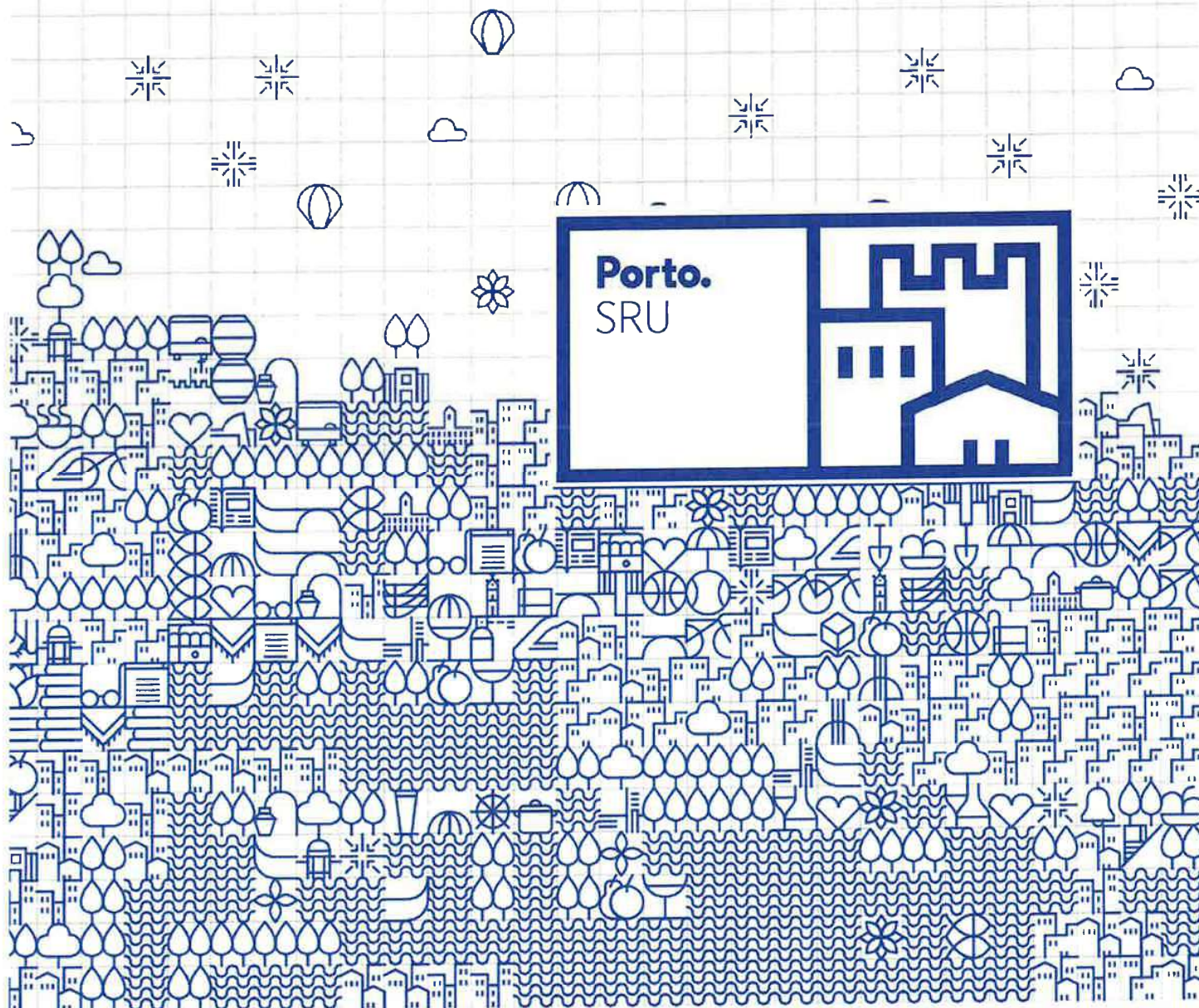
No mesmo período, do montante total de 4,87M€ faturado à Porto Vivo, SRU no âmbito da execução do Contrato, foram imputadas ao Município do Porto despesas no valor de 4,14M€, correspondendo a uma execução financeira de 28% do valor contratualizado com o Município.

Estes indicadores evidenciam que a execução do Contrato se encontra numa fase de forte comprometimento dos recursos e das intervenções previstas, mantendo-se a execução financeira alinhada com o calendário de desenvolvimento dos projetos e com o respetivo plano de investimento.

Tabela 27: Execução do Contrato de Mandato Administrativo

Atividade	Valor Contratualizado	Valor Executado					
		Relação com Fornecedores			Relação com o Município do Porto		
		Compromissos	Obrigações	Taxa de Execução	Faturação Emitida	Valor Recebido	Taxa de Execução
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3) / (2)	(5)	(6)	(7) = (6) / (1)
Reabilitação e Conservação	12 685 237,00	10 432 852,75	3 770 305,27	36%	3 044 621,17	2 177 263,57	24%
Programa Porto com Sentido	2 280 000,00	2 173 355,15	1 097 692,46	51%	1 093 240,75	1 093 240,75	48%
Total	14 965 237,00	12 606 207,90	4 867 997,73	38%	4 137 861,92	3 270 444,42	28%

unidade: euros



03.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

unidade: euros

Tabela 28: Balanço

Balanço Individual em 30 de Junho de 2026		
Rubricas	Datas	
	30/06/2026	31/12/2025
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	46 385,61	52 941,99
Propriedades de investimento	34 958 335,31	33 326 562,43
Ativos intangíveis	3 107,30	12 901,19
Ativos por impostos diferidos	161 301,88	197 707,78
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
	35 172 716,02	33 593 699,31
Ativo corrente		
Inventários	1 675 985,12	1 320 154,74
Clientes, contribuintes e utentes	1 141 620,60	132 674,00
Estado e outros entes públicos	125 219,66	95 185,11
Outras contas a receber	1 242 372,98	382 247,66
Diferimentos	90 014,24	52 395,75
Caixa e depósitos bancários	4 263 509,41	5 220 902,72
	8 538 722,01	7 203 559,98
Total do ativo	43 711 438,03	40 797 259,29
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	323 751,87	273 493,21
Resultados Transitados	3 084 623,62	2 143 842,97
Outras variações no Património Líquido	15 153 550,18	14 841 445,28
Resultado líquido do período	5 042,64	1 005 173,17
Total do património líquido	26 949 576,83	26 646 563,15
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 468 750,00	4 812 500,00
Diferimentos	2 437 500,00	2 437 500,00
Outras contas a pagar	4 637 534,50	4 637 568,70
	11 563 633,92	11 907 418,12
Passivo corrente		
Fornecedores	1 387 399,89	32 120,13
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	151 587,92	32 123,58
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	997 727,81	2 667,24
Outras contas a pagar	1 896 605,58	1 562 780,16
Diferimentos	346 156,08	194 836,91
	5 198 227,28	2 243 278,02
Total do passivo	16 761 861,20	14 150 696,14
Total do património líquido e do passivo	43 711 438,03	40 797 259,29

unidade: euros

Tabela 29: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS Período findo em 30 de junho de 2026		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/06/2026	30/06/2025
	2026	2025
Vendas	0,00	2 222 500,00
Prestações de serviços e concessões	5 501 818,86	4 094 304,24
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 116 216,78	1 095 554,19
Variação nos inventários da produção	0,00	-1 993 864,36
Fornecimentos e serviços externos	-5 385 549,09	-4 179 084,84
Gastos com o pessoal	-966 701,31	-879 700,37
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	270,28	0,00
Outros rendimentos	358 829,20	276 635,07
Outros gastos	-264 459,55	-138 024,67
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	360 425,17	498 319,26
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-177 414,09	+168 312,86
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	0,00	508,01
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	183 011,08	330 514,41
Juros e gastos similares suportados	-142 367,18	-91 784,78
Resultado antes de impostos	40 643,90	238 729,63
Imposto sobre o rendimento do período	-35 601,26	-13 573,64
Resultado líquido do período	5 042,64	225 155,99