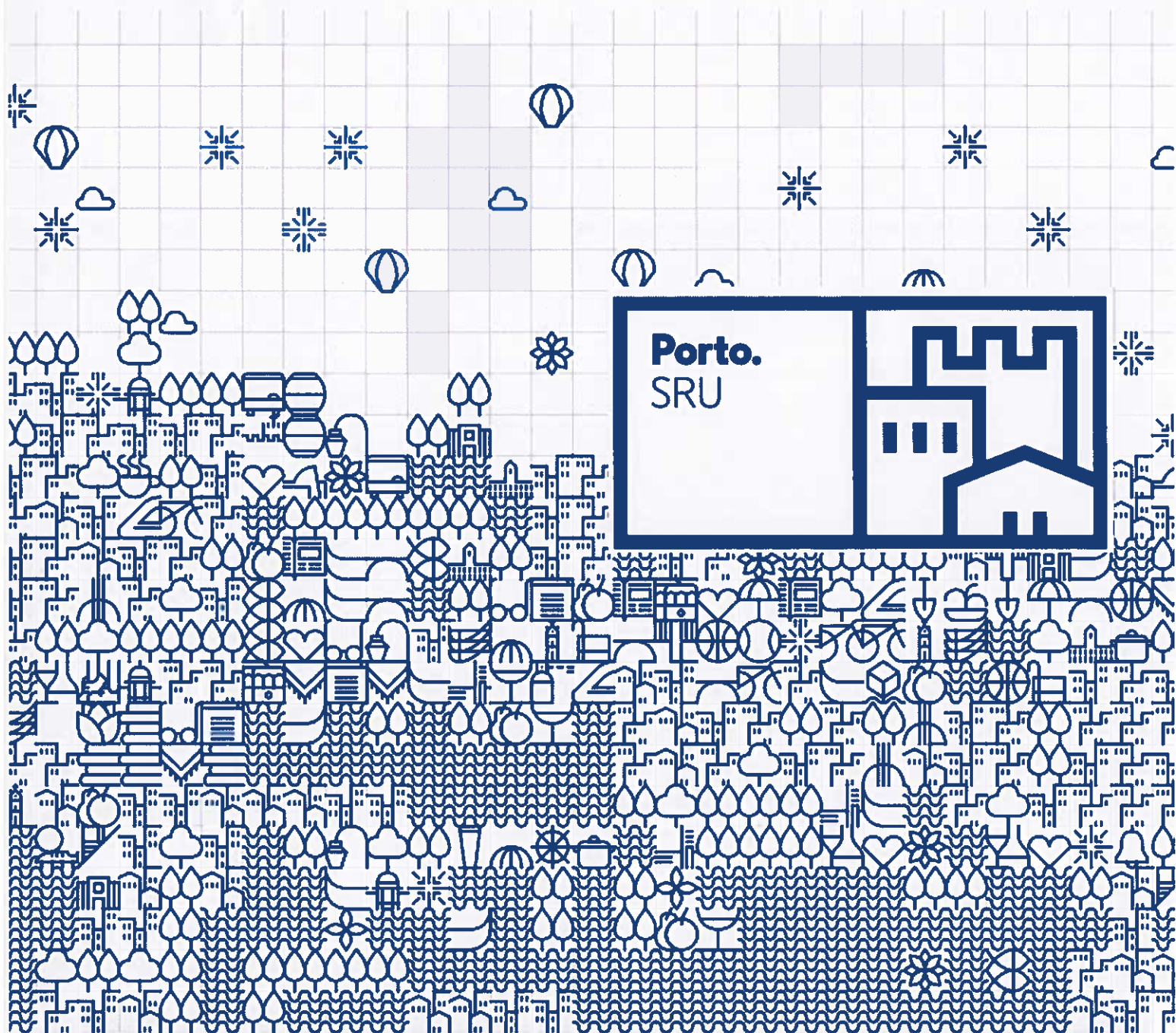




RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL 1.º SEMESTRE 2025



RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTAL

1.º SEMESTRE 2025

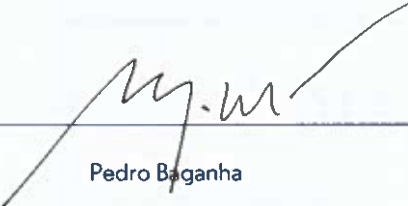
**APROVADO EM CONSELHO
DE ADMINISTRAÇÃO**

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

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

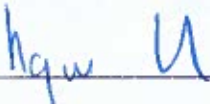
PORTO, 17 DE SETEMBRO DE 2025

O Conselho de Administração



Pedro Baganha

Presidente do Conselho de Administração



Raquel Maia

Vice-presidente do Conselho de Administração



Miguel Gomes

Vogal do Conselho de Administração

Índice

Objeto de atividade.....	11
Impacto da envolvente externa e de mercado	12
[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	14
[E2] REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFICADO PRÓPRIO E DO SOB A SUA GESTÃO	39
[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS.....	50
Indicadores de Atividade	60
Balanço Social a 30 de junho de 2025	65
RELATÓRIO DE CONTAS 1.º TRIMESTRE DE 2025	69
Sumário.....	69
Situação Patrimonial	71
Ativo.....	71
Passivo	75
Apuramento de Resultados.....	78
Execução Orçamental.....	86
Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa	90

Índice de Tabelas

Tabela 1: Distribuição do uso na ARU de Lordelo do Ouro referente ao ano de 2024	18
Tabela 2: Estado das Ações por ORU no 2º trimestre de 2025	21
Tabela 3: Distribuição do uso por ORU referente ao ano de 2024	24
Tabela 4: Estado das Ações por ORU no 2º trimestre de 2025	27
Tabela 5: Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU no 2º Trimestre de 2025	29
Tabela 6: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025	35
Tabela 7: Projetos de reabilitação incluídos no PPI já concluídos	41
Tabela 8: Projetos de reabilitação de imóveis Porto Vivo, SRU em curso.....	41
Tabela 9: Projetos de reabilitação de imóveis do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo, SRU em curso	42
Tabela 10: Obras de reabilitação em fase de estudos e projetos	45
Tabela 11: Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências.....	46
Tabela 12: Evolução no trimestre do Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências	47
Tabela 13: Pedidos e resposta de manutenção do edificado.....	47
Tabela 14: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências	51

Tabela 15: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (2ºT 2025).....	53
Tabela 16: Candidaturas submetidas ao Programa 1º Direito e em curso no 1º semestre de 2025	54
Tabela 17: Candidaturas Programa 1º Direito em Execução	55
Tabela 18: Indicadores Eixo [1] ORU – Operações de Reabilitação Urbana.....	61
Tabela 19: Indicadores Eixo [2] Arrendamento Acessível	62
Tabela 20: Indicadores Eixo [3] Arrendamento Acessível	63
Tabela 21: Indicadores Atividade.....	64
Tabela 22: Quadro de pessoal por área.....	65
Tabela 23: Quadro de pessoal por vínculo.....	65
Tabela 24: Balanço Sintético.....	71
Tabela 25: Ativo	71
Tabela 26: Ativo Não Corrente.....	72
Tabela 27: Ativo Corrente	73
Tabela 28: Inventários	74
Tabela 29: Caixa e Depósitos Bancários.....	75
Tabela 30: Passivo	75
Tabela 31: Passivo Não Corrente	76
Tabela 32: Passivo Corrente.....	77
Tabela 33: Demonstração dos Resultados	78
Tabela 34: Prestações de Serviços.....	80
Tabela 35: Outros Rendimentos	81
Tabela 36: Fornecimentos e Serviços Externos	83
Tabela 37: Gastos com o Pessoal.....	84
Tabela 38: Gastos em Propriedades de Investimento.....	85
Tabela 39: Juros e Gastos Similares Suportados	85
Tabela 40: Saldo Orçamental	87
Tabela 41: Indicadores de Eficiência.....	90
Tabela 42: Balanço	93
Tabela 43: Demonstração de Resultados	94

Índice de Figuras

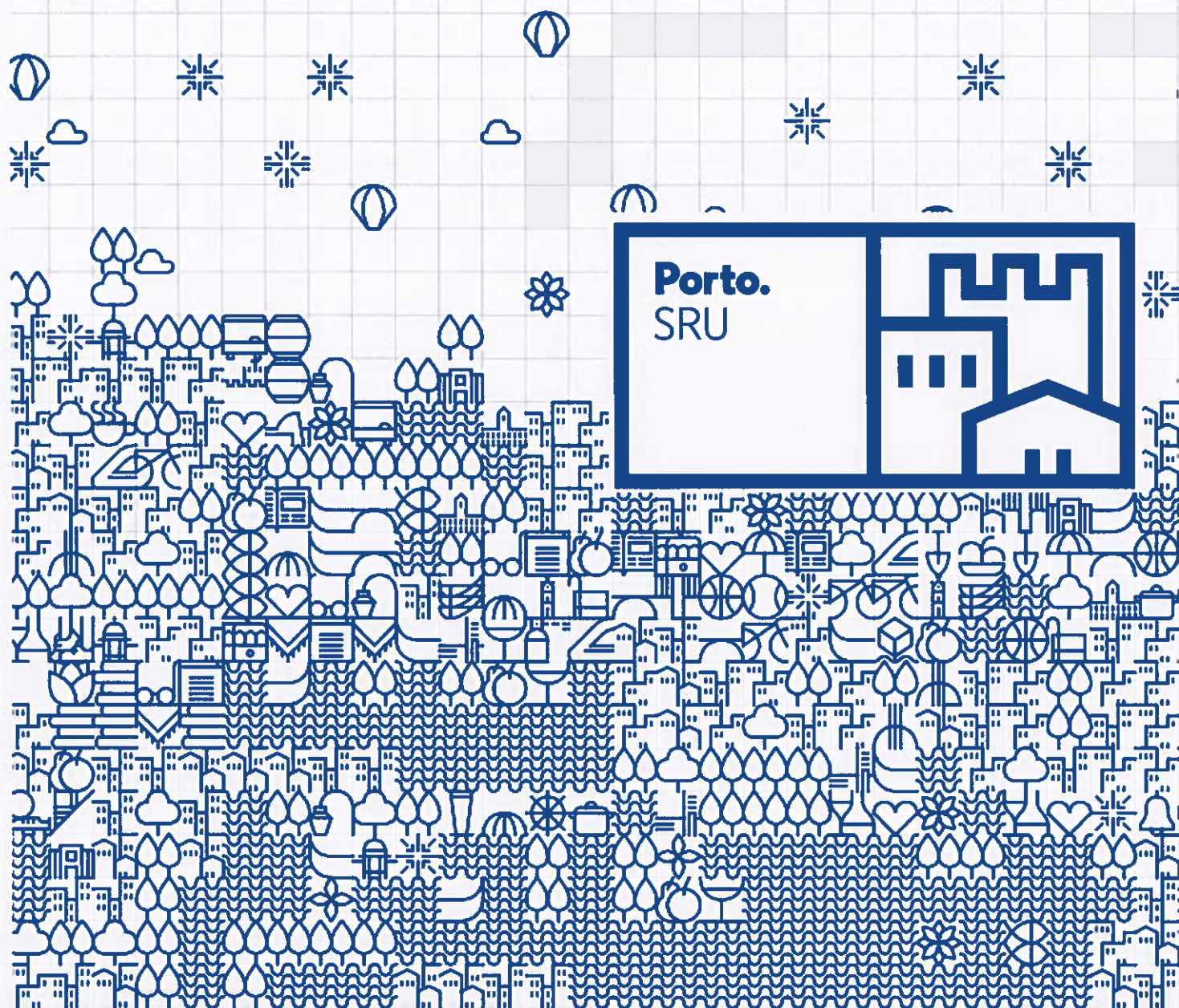
Figura 1: Página inicial do Microsite	15
Figura 2: Estado de Conservação do edifício na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.	16
Figura 3: Tipo de ocupação do edifício na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.	17
Figura 4: Tipo de uso do edifício na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.	17

Figura 5: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	18
Figura 6: Número de operações urbanísticas por ORU no 1º Semestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	19
Figura 7: Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	19
Figura 8: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 2º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	20
Figura 9: Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2024	21
Figura 10: Estado de Conservação do edificado por ORU	22
Figura 11: Tipo de Ocupação do edificado por ORU referente ao ano de 2024	23
Figura 12: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	25
Figura 13: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 1º e 2º Trimestres de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	26
Figura 14: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU – 1º Trimestre 2025.....	28
Figura 15: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU – 2.º Trimestre 2025.....	28
Figura 16: Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas	30
Figura 17: Delimitação da ARU do CHP Património Mundial	31
Figura 18: Mapa e gráfico do estado de Conservação dos edifícios da ARU do Centro Histórico do Porto no Microsite	32
Figura 19: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025.....	32
Figura 20: Tipos de Operações Urbanísticas no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	33
Figura 21: Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	33
Figura 22: Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	34
Figura 23: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta	34
Figura 24: Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025	35
Figura 25: Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025	35
Figura 26: Fotografias da situação existente do prédio sito na Rua do Souto, nºs 2 a 8 e Rua dos Pelames, nºs 3 a 7	42
Figura 27: Anteprojeto da fachada principal e de tardoz do prédio sito na Rua de S. João, nº24/26.....	43

Figura 28: Fotografias da obra da Rua Francisco da Rocha Soares, nº 36 a 48	43
Figura 29: Fotografias da obra da Rua Mouzinho da silveira, nº 133 a 137	44
Figura 30: Anteprojeto fachada principal e de tardoz do prédio sito na Rua de S. João, nº24/26.....	44
Figura 31: Dados Atendimento no 1º semestre 2025	58
Figura 32: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA.....	59
Figura 33: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento.....	69
Figura 34: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários	89

Lista de abreviaturas

ARU – Área de Reabilitação Urbana
BEI - Banco Europeu de Investimento
BHA – Balcão da Habitação Acessível
BtR – Build to Rent
CHP – Centro Histórico do Porto
CMP – Câmara Municipal do Porto
ELH – Estratégia Local da Habitação
FSE – Fornecimento e Serviços Externos
IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP
IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
ORU - Operação de Reabilitação Urbana
PcS – Porto com Sentido
PDM – Projeto
PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PM – Património Mundial
PRR – Plano de Recuperação e Resiliência
RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
SIG - Sistema de Informação Geográfica
SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana
UI – Unidade de Intervenção



01

ATIVIDADE

Objeto de atividade

Se, num primeiro momento, a Porto Vivo, SRU foi vista, sobretudo, como uma Sociedade de Reabilitação Urbana, que circunscrevia a quase totalidade da sua atuação ao Centro Histórico, presentemente essa fronteira de perceção foi completamente esbatida, tendo esta específica atividade alargado-se também para a zona oriental da cidade do Porto, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo e, no 2º trimestre de 2025, também para Lordelo do Ouro.

De forma a responder às dificuldades no acesso da classe média à habitação, o Município do Porto aprovou, no âmbito da sua Estratégia Local de Habitação, um instrumento preferencial de política, dirigida à designada classe média, o Programa de Arrendamento Acessível, tendo mandatado esta empresa municipal para a sua implementação. De referir, a este propósito, que, desde 2020, a Porto Vivo, SRU, gere o Programa Porto com Sentido, criado com o propósito de captar habitação para a sua posterior disponibilização no mercado de arrendamento acessível. Além disso e neste âmbito, a Porto Vivo, SRU, tem também vindo a desenvolver um abrangente programa de reabilitação de imóveis municipais e de sua propriedade, para afetar ao mercado de arrendamento acessível.

O crescimento da atividade da Porto Vivo, SRU, devidamente enquadrado pelo alargamento da sua missão com a última alteração estatutária ("Promover a reabilitação urbana da cidade, de forma sustentável e inclusiva, garantindo a preservação do património e a execução dos programas habitacionais de arrendamento acessível definidos pelo Município do Porto"), tem exigido uma contínua adaptação da sua estrutura, com um conservador e muito sustentado reforço dos seus meios técnicos e humanos e procedido, para o período de 2025-2029, bem como pela sua focalização e organização em três Eixos estratégicos de atividade, enquadrados por um quarto, de suporte financeiro, jurídico e de gestão de pessoas:

[E1] Operações de Reabilitação Urbana (ORU);

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

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

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

No domínio das ORU – Operações de Reabilitação Urbana, foi muito relevante, neste período, a celebração de um contrato de reabilitação para a construção, por um parceiro privado, de uma residência de estudantes de grande dimensão no Quarteirão dos Pelames, junto à Sé do Porto e que implicou o recebimento pela Sociedade de 3,25M€.

Neste período, no âmbito da atividade da Empresa no domínio da promoção do arrendamento acessível, assume um papel cada vez mais marcante a via da construção e da reabilitação e a dinamização de parcerias

público-privadas, com são exemplo a importância crescente do Programa Porto com Sentido e, neste trimestre, a realização da 1ª operação de “Build to Rent” no País, tendo sido rececionada no 2.º trimestre de 2025 uma candidatura para a construção de 124 habitações na freguesia de Campanhã, operação aprovada pelo Executivo Municipal e pela Assembleia Municipal da Câmara Municipal do Porto.

Impacto da envolvente externa e de mercado

Para um melhor enquadramento da apresentação da atividade, apresentam-se alguns indicadores da evolução do mercado da habitação no Porto, no 1º semestre de 2025:

Preços dos Imóveis:

- O preço médio de venda por m2 em maio de 2025 foi de 2.869€/m2, apresentando uma valorização trimestral de 2,9% e anual, face ao período homólogo do ano anterior, de 9,9%. De referir que o valor máximo em termos históricos foi tingido em dezembro de 2024, com 2.916€/m2, o que mostra uma ligeira correção desde então, sendo um sinal favorável para a promoção do arrendamento.
- Em termos de arrendamento, o preço foi de 16,6€/m2, refletindo uma procura elevada por habitação na cidade.

Oferta e Procura:

Em termos de atratividade internacional, o Porto foi reconhecido pelo Financial Times em 2025 como a cidade europeia do futuro na atração de investimento direto estrangeiro, o que tem impulsionado o mercado imobiliário, especialmente nos segmentos de habitação de alto padrão e projetos turísticos.

- Verifica-se uma escassez significativa da oferta, agravada pelo crescimento populacional e pela diminuição da dimensão média das famílias.
- A procura continua elevada, tanto por parte de residentes nacionais como de investidores internacionais, sobretudo do Brasil, América do Norte e países do Médio Oriente.
- Continua o esforço público de promoção de medidas como a reclassificação de terrenos e os incentivos fiscais para aumentar a oferta de habitação acessível.

O mercado de arrendamento acessível no Porto, em 2025, tem vindo a ganhar destaque como resposta à crise habitacional, com várias iniciativas públicas e privadas em curso, em que assume relevante o trabalho desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, que será destacado neste relatório semestral de atividade:

- Projeto “Build to rent” em Campanhã, com a construção de 124 novas habitações e rendas mensais entre 525€ e 950€ destinadas à classe média e contratos com duração mínima de 10 anos.

- Dinâmica do Programa municipal Porto com Sentido, que promove o subarrendamento de imóveis provados a preços acessíveis.
- As zonas da cidade com maior oferta acessível são as freguesias de Campanhã, Bonfim e Paranhos.

Algumas das principais tendências do mercado habitacional no Porto que se antecipam para o 2º semestre de 2025:

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

Seguidamente, apresenta-se o detalhe das principais atividades realizadas pela Porto Vivo, SRU no 1º semestre de 2025, por eixos de atividade.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

A Porto Vivo, SRU, nomeada entidade gestora das ORU por deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 8 de julho de 2019, detém sob sua gestão três ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente: 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.

No dia 5 de maio de 2025, foi aprovada pela Assembleia Municipal a ORU 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, pelo qual a Porto Vivo, SRU também foi nomeada entidade gestora.

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

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

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

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

Ações associadas a OE1.1

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

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais eficaz, a Porto Vivo, SRU, efetuou a organização da base de dados em SIG, uniformizando todos os dados das ORU com a mesma linguagem, de modo a os compatibilizar com os dados provenientes da Câmara Municipal do Porto. Da mesma forma, foram realizados

todos os mapas e gráficos relativos às ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo relativos aos anos da sua monitorização, culminando num banco de dados robusto a conter todos os indicadores analisados dentro da gestão.

No primeiro trimestre de 2025, também foi realizada a monitorização do edificado das ORU, bem como a execução dos relatórios trimestrais analíticos da ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo. Esses relatórios são internos, contendo a informação de forma mais aprofundada acerca da monitorização do edificado, gestão de operações urbanísticas, direitos de preferência, e os projetos estruturantes de cada ORU, bem como o andamento de suas ações. Alguns dados analisados serão explanados brevemente a seguir.

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais transparente, a Porto Vivo, SRU, elaborou, no 2º trimestre, um Microsite “ORU - Operação de Reabilitação Urbana”, que exhibe ao público informações a respeito de cada ORU sob a gestão da Porto Vivo, SRU, nomeadamente, Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo. O Microsite reúne informações bases sobre as ORU, e oferece ao público um mapa interativo que mostra os Projetos Estruturantes, Ações e Dados de Indicadores.

O intuito é disponibilizar as informações de forma mais dinâmica e visualmente atrativa, de modo a alcançar diversos públicos-alvo, sejam académicos, sejam técnicos, sejam investidores e cidadãos no geral.

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

Conforme já referido, com o intuito de tornar o processo de monitorização mais transparente, a Porto Vivo, SRU, efetuou a elaboração do Microsite “ORU - Operação de Reabilitação Urbana”, que exhibe ao público informações a respeito de cada ORU sob a gestão da Porto Vivo, SRU, nomeadamente Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo. A monitorização, portanto, será atualizada anualmente para o público no geral dentro da plataforma digital (Figura 1).



Figura 1: Página inicial do Microsite

Um importante acontecimento neste semestre foi a aprovação da ORU de Lordelo do Ouro, no dia 5 de maio de 2025 pela Assembleia Municipal e regulamentada pelo Aviso n.º 12792/2025 do Diário da República n.º 95, Série II de 19 de maio de 2025.

Deste modo, procede-se neste relatório a uma primeira apresentação dos dados deste território.

A ORU da Lordelo do Ouro contém 8 Eixos Estratégicos, 8 Projetos Estruturantes e 42 ações. Foram recebidos os dados georreferenciados pela CMP, pelo qual se destaca o diagnóstico do estado de conservação do edificado, em que, dos 1211 edifícios analisados, 54,6% foram classificados em bom estado, 21,7% estão em estado razoável a necessitar de obras ligeiras, 9,8% estão em estado razoável a necessitar de obras profundas, 6% estão em mau estado, 4,9% estão em ruínas e 3% estão em obras (Figura 2). No cálculo efetuado, não foram considerados as edificações sem informação.

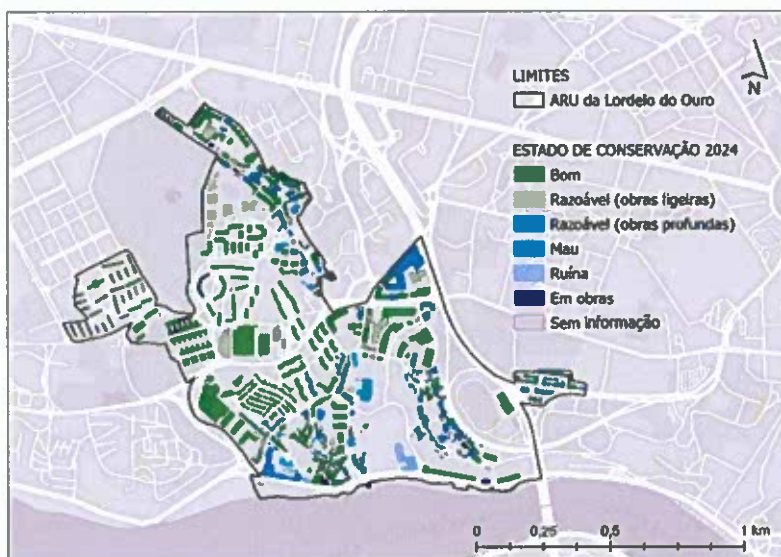


Figura 2: Estado de Conservação do edificado na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.

Também foi constatado que 76% do edificado no território da ARU da Lordelo está ocupado, ao passo que 6,5% está parcialmente ocupado. No entanto, pelo menos 17,4% do edificado encontra-se desocupado. A Figura 3 espacializa a distribuição da ocupação do edificado na ARU da Lordelo do Ouro.

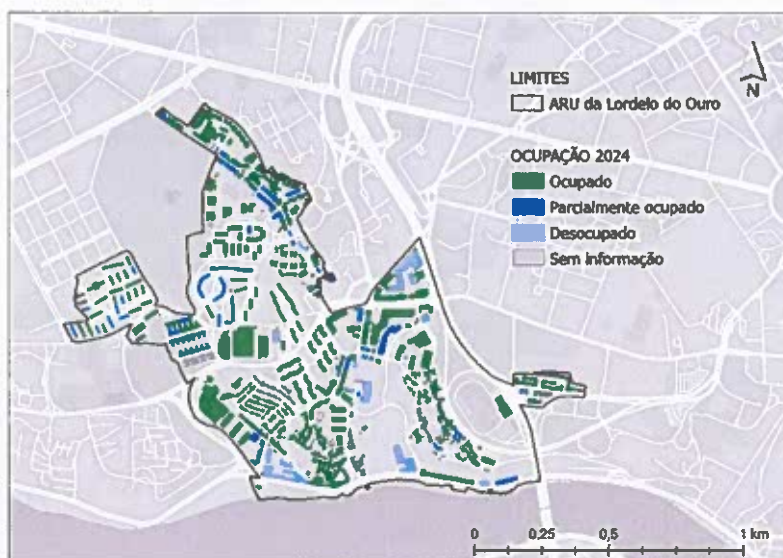


Figura 3: Tipo de ocupação do edificado na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.

A Figura 4, por sua vez, espacializa o uso geral edificado no território, onde é possível perceber uma predominância da função habitacional, com 79,78% das edificações analisadas.

Existe ainda uma quantidade expressiva de edificações de uso misto com habitação, em comparação com as demais, representando 10,40% da totalidade.



Figura 4: Tipo de uso do edificado na ARU da Lordelo do Ouro em 2024.

A tabela seguinte indica a distribuição dos usos no território da ARU da Lordelo do Ouro.

Tabela 1: Distribuição do uso na ARU de Lordelo do Ouro referente ao ano de 2024

Tipos de Uso	Lordelo do Ouro
Armazenagem	0,50%
Alojamento local	0,84%
Comércio	1,59%
Equipamento	2,27%
Equipamento Comércio e Serviços	0,00%
Empreendimento turístico	0,00%
Garagem	0,00%
Habitação	79,78%
Indústria	0,67%
Infraestrutura	1,68%
Misto (com habitação)	10,40%
Misto (sem habitação)	0,25%
Oficina	0,00%
Religioso	0,34%
Serviços	1,68%
Unidade Hoteleira	0,00%
Total	100,00%

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas. A Figura 5 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.



Figura 5: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Passando a uma informação das restantes ORU, neste semestre foram realizadas um total de 22 operações nas três ARU, dos quais destacam-se em especial o Licenciamento, com 11 pedidos, e Mera Comunicação de Utilização, com 8 pedidos cada. Ainda foram realizados os pedidos de Legalização e Autorização, como mostra a Figura 6. Campanhã-Estação e Corujeira tiveram os maiores números de pedidos com 8 operações cada. Em Azevedo, no entanto, foram efetuadas 6 operações.



Figura 6: Número de operações urbanísticas por ORU no 1º Semestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 15 obras entre as ARU, das quais 6 são obras na ARU de Campanhã-Estação nesse período, contendo o maior número de obras. Observa-se, também, que as obras em Corujeira contabilizaram um total de 5, enquanto houve a incidência de 4 obras em Azevedo. Além disso, destacam-se as Obras de Alteração como predominante nas ARU no segundo trimestre (Figura 7).

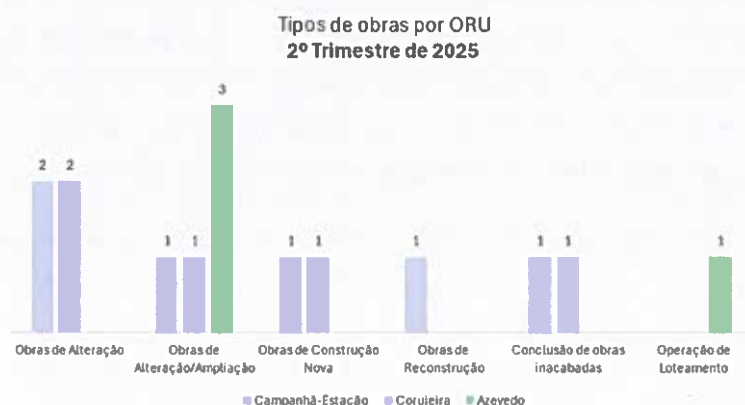


Figura 7: Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 1.306.151,49€ no segundo trimestre. Estima-se, em Campanhã-Estação, um investimento privado de 263.850,45€, enquanto em Corujeira compreende um total de 448.324,24€ no mesmo período. Para Azevedo, entretanto, estima-se o maior valor de investimento privado, compreendendo 593.976,80€ no mesmo período. Nota-se, portanto um investimento maior nesse segundo trimestre em Azevedo, com cerca de 46% do total estimado nas ORU, seguido por Corujeira com 34% e Campanhã-Estação com 20% (Figura 8).

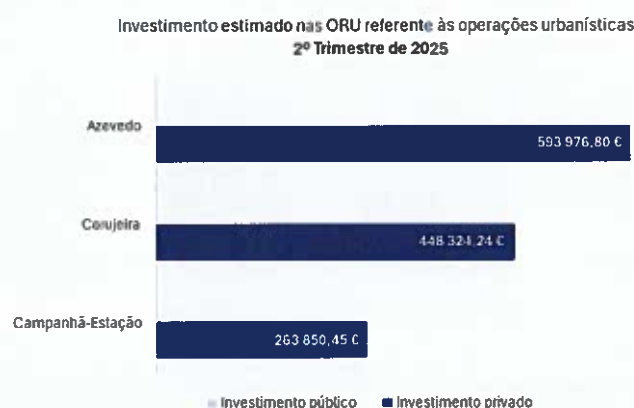


Figura 8: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 2º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Procedeu-se à gestão das ORU, mediante à monitorização dos Projetos Estruturantes e o acompanhamento das suas ações no local, foram identificadas mais ações em curso da ORU de Campanhã-Estação, nomeadamente as ações *1.2 Elaboração de um 'Estudo urbanístico de reordenamento, requalificação e reconversão dos Espaços Industriais' para a área norte e área sul* e *3.8 Conceção de um programa de realojamento*. Na ORU da Corujeira, foi identificado que a ação *3.1 Requalificação do espaço público dos quarteirões localizados na envolvente do Antigo Matadouro Municipal e da Praça da Corujeira* foi iniciada e está sob a gestão da GO Porto. Na ORU de Azevedo, no entanto, não foram identificadas ações que iniciaram, uma vez que esta é uma ORU recente, tendo sido aprovada em abril de 2024.

A Tabela 2 mostra o estado das ações por ORU, de modo a identificar em conjunto o andamento das ORU da Zona Oriental do Porto. É possível observar que a ORU de Campanhã-Estação contém o maior número de ações concluídas, seguido pela ORU da Corujeira. O mesmo ocorre para as ações em curso, e muito disso se deve ao fato de que a ORU de Campanhã-Estação é a mais antiga entre elas. No entanto, vale a pena ressaltar novamente que o número de ações não iniciadas só é bastante elevado pela incidência da nova ORU de Azevedo, de modo a ser muito recente e ainda não ter iniciado suas ações. No geral, A ORU de Campanhã-Estação e ORU da Corujeira mantêm-se bastante equivalentes, mas observa-se que a ORU de Campanhã-Estação segue tendo o menor número de ações não iniciadas até o momento (Tabela 2).

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

ORU de Campanhã-Estação	6	22	8	3	39
ORU da Corujeira	5	16	21	0	42
ORU de Azevedo	0	0	32	0	32

Neste semestre, a Porto Vivo, SRU, procedeu à monitorização de 4.662 edificações das ORU da Zona Oriental do Porto, nomeadamente as ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo, com o intuito de analisar as dinâmicas de mudança funcional na área através, do estado de conservação, da ocupação e do uso do edificado.

A Figura 9 mostra a distribuição espacial do edificado, a contemplar seis categoriais principais do estado de conservação: bom, razoável a necessitar de obras ligeiras, razoável a necessitar de obras profundas, mau, ruínas e em obras. Os edifícios sem informação referem-se a anexos e edificados onde não é possível ter acesso, uma vez que o levantamento incide sobre as edificações dominantes das frentes urbanas que confluem com as vias e os acessos públicos. Por este motivo, os mesmos não foram considerados nas análises a seguir.

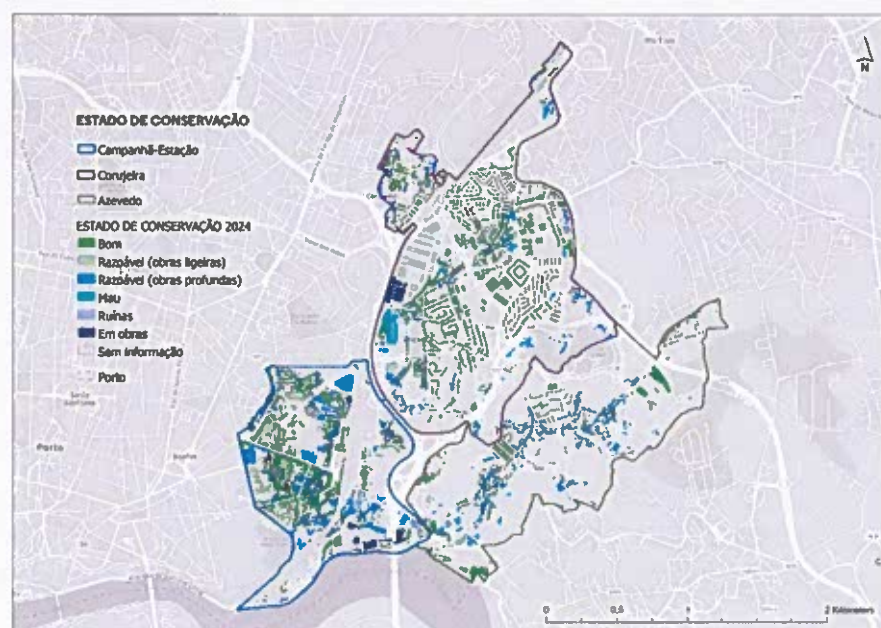


Figura 9: Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2024

É importante ressaltar que as comparações que se seguirão nesta secção, relativas às percentagens dos edificados das ORU, são referentes à quantidade total das edificações dentro das respetivas ARU, de modo que não pode ser interpretado como se as três ORU tivessem a mesma quantidade entre elas. O intuito é

obter uma reflexão da evolução e da dinamização das ORU da Zona Oriental do Porto ao longo dos períodos que se seguirão face à execução das mesmas.

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

Relativamente às edificações a necessitar de obras profundas e em mau estado, a ORU de Azevedo apresenta a maior concentração, representando um total de 25,4% do edificado na ARU. A concentração de edificações em ruínas é semelhante nas três ORU, porém a Corujeira contém uma quantidade menor quando comparada às restantes. As edificações em obras, no entanto, são mais expressivas em Campanhã-Estação com quase 3%, enquanto Azevedo tem uma quantidade inferior a 1% das edificações em sua ARU (11).

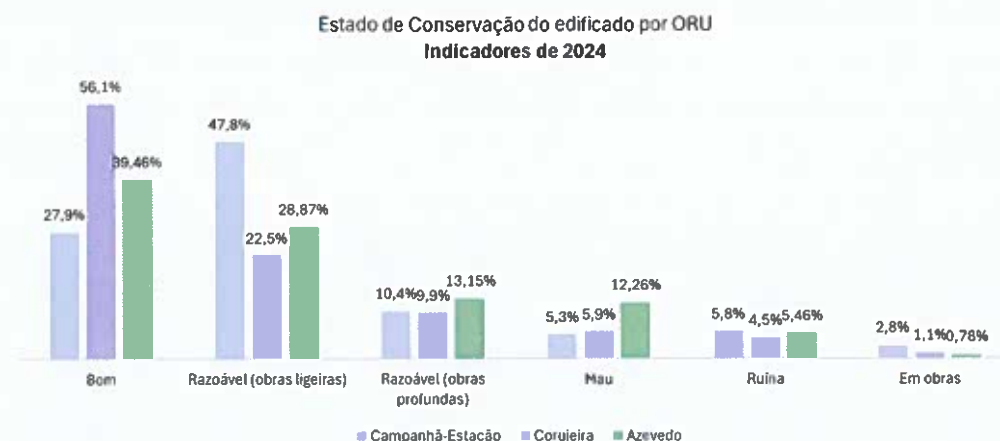


Figura 10: Estado de Conservação do edificado por ORU

Os levantamentos efetuados pela Porto Vivo, SRU, contém, da mesma forma, informação sobre a ocupação dos edifícios, sistematizado em três categorias: ocupado, parcialmente ocupado e desocupado.

A Figura 11 espacializa a informação mais recente dos edifícios nas três ORU em questão, de modo a expressar a estrutura territorial em que se verifica as maiores concentrações por categoria. Percebe-se, pela figura, que as concentrações das edificações em ruínas são bastante visíveis nas áreas mais afastadas do centro das ARU.

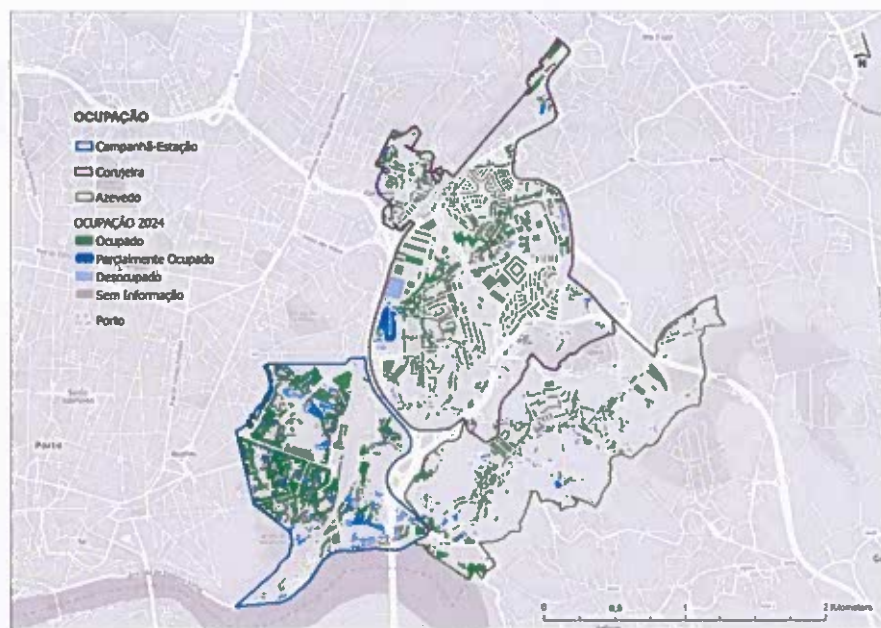


Figura 11: Tipo de Ocupação do edificado por ORU referente ao ano de 2024

O tipo de ocupação é bastante similar nas ARU da Zona da Oriental do Porto, com a grande parcela ocupada, seguida de imóveis desocupados e com a menor concentração parcialmente ocupada. A análise permitiu verificar que a Corujeira é a ORU que mais tem edificações ocupadas, com cerca de quase 85% das edificações presentes na ARU. Azevedo, no entanto, é a ORU que mais contém edifícios desocupados e parcialmente ocupados, respetivamente 15,95% e 7,01% do edificado, como mostra a Figura 11.

A Porto Vivo, SRU, procedeu à classificação do uso do edificado de acordo com a classificação mais recente dos levantamentos realizados pela CMP, de modo a identificar 16 tipos de uso principais. Esses usos foram utilizados para todas as ORU, onde a Porto Vivo, SRU, compatibilizou as classificações anteriores com a atual, como pode ser observado na Tabela 3. Essa atualização permite uma análise geral das Operações de Reabilitação Urbana em conjunto, com a finalidade perceber como se estrutura o território na Zona Oriental do Porto.

Tabela 3: Distribuição do uso por ORU referente ao ano de 2024

Tipos de Uso	Campanhã-Estação	Corujeira	Azevedo
Armazenagem	3,94%	1,72%	0,46%
Alojamento turístico	0,53%	0,00%	0,00%
Comércio	0,85%	0,86%	1,16%
Equipamento	2,10%	1,63%	1,28%
Equipamento Comércio e Serviços	0,13%	0,00%	0,00%
Empreendimento turístico	0,00%	0,00%	0,35%
Garagem	1,45%	0,48%	0,00%
Habitação	65,97%	82,93%	85,96%
Indústria	1,45%	0,57%	0,70%
Infraestrutura	0,13%	0,10%	0,70%
Misto (com habitação)	19,05%	9,61%	7,19%
Misto (sem habitação)	0,59%	0,57%	0,23%
Oficina	0,33%	0,00%	0,00%
Religioso	0,33%	0,53%	0,46%
Serviços	2,83%	1,00%	1,51%
Unidade Hoteleira	0,33%	0,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

A partir dos dados analisados, percebe-se que o uso geral predominante do edificado da Zona Oriental corresponde à função habitacional, onde Azevedo concentra o maior índice habitacional com cerca de quase 86% das edificações analisadas na sua ORU. O segundo maior tipo de uso também se relaciona ao uso habitacional, com edificações de uso misto com habitação, onde Campanhã-Estação tem a representação mais expressiva de 19% da totalidade da sua ORU. Campanhã-Estação também concentra o maior número de equipamento em comparação com Corujeira e Azevedo, compreendendo cerca de 2,10%, seguido de 1,63% e 1,28%, respetivamente. O comércio já parece um pouco mais expressivo em Azevedo do que nas outras ORU, ao passo que edifícios classificados como serviço já se encontram mais predominante em Campanhã-Estação, assim como as indústrias e armazenagens. No entanto, alguns usos não estão presentes em algumas ORU segundo a classificação geral. Campanhã-Estação é a única ORU que contém unidade hoteleira e alojamento turísticos e Azevedo procede com edificações do tipo empreendimento turístico. Esta última análise, por exemplo, reflete na predominância das diferentes tipologias acerca do turismo.

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas. A Figura 12 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

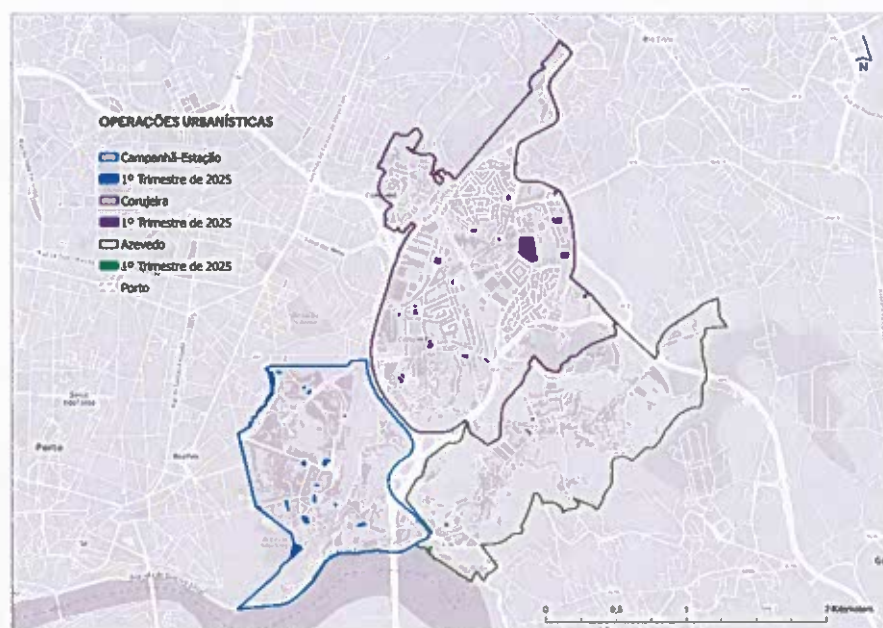


Figura 12: Operações Urbanísticas por ORU no 1º Trimestre de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

No semestre, foram realizadas um total de 63 operações nas três ORU, dos quais destacam-se em especial o Licenciamento, com 24 pedidos. Ainda foram realizados os pedidos de Comunicação Prévia, Comunicação Prévia de Utilização com Prazo, Legalização, Mera Comunicação de Utilização, Parecer Prévio Não Vinculativo e Pedido de Informação Prévia. Corujeira liderou os números com um total de 29 operações, dos 7 foram destinados somente ao Licenciamento. Foram realizadas 25 operações em Campanhã-Estação no período, enquanto há registos de 9 operações em Azevedo



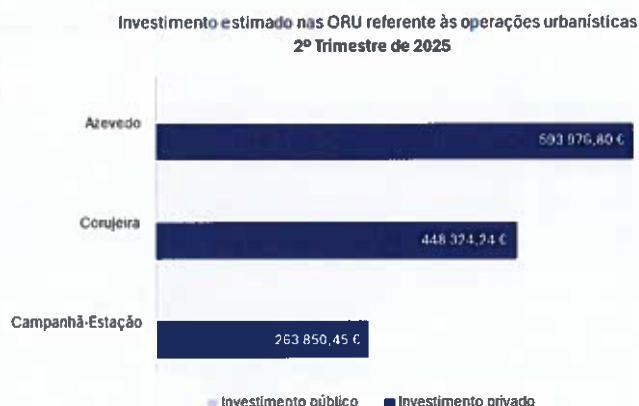


Figura 13: Investimento estimado por ORU referente às operações urbanísticas no 1º e 2º Trimestres de 2025. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 5.505.811,82€ nesse primeiro trimestre. Estima-se, em Campanhã-Estação, um investimento privado de 3.331.802,88€, enquanto o investimento público compreende um total de 650.000,00€ no mesmo período. O investimento estimado em Corujeira compreende 1.524.008,94€ de investimento privado, sem dados de investimento público nesse primeiro trimestre. Para Azevedo, entretanto, não há estimativa de investimento no mesmo período. Nota-se, portanto um investimento maior nesse primeiro trimestre em Campanhã-Estação, com cerca de 72% do total estimado nas ORU, seguido por Corujeira com 28%.

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 1.306.151,49 € no segundo trimestre. Estima-se, em Campanhã-Estação, um investimento privado de 263.850,45 €, enquanto em Corujeira compreende um total de 448.324,24 € no mesmo período. Para Azevedo, entretanto, estima-se o maior valor de investimento privado, compreendendo 593.976,80 € no mesmo período. Nota-se, portanto um investimento maior nesse segundo trimestre em Azevedo, com cerca de 46% do total estimado nas ORU, seguido por Corujeira com 34% e Campanhã-Estação com 20% (Figura 13).

Procedeu-se à gestão das ORU, mediante à monitorização dos Projetos Estruturantes e o acompanhamento das suas ações no local, foram identificadas mais suas ações em curso da ORU de Campanhã-Estação, nomeadamente as ações *1.2 Elaboração de um 'Estudo urbanístico de reordenamento, requalificação e reconversão dos Espaços Industriais' para a área norte e área sul* e *3.8 Conceção de um programa de realojamento*. Na ORU da Corujeira, foi identificado que a ação *3.1 Requalificação do espaço público dos quarteirões localizados na envolvente do Antigo Matadouro Municipal e da Praça da Corujeira* foi iniciada e

está sob a gestão da GO Porto. Na ORU de Azevedo, no entanto, não foram identificadas ações que iniciaram, uma vez que esta é uma ORU recente, tendo sido aprovada em abril de 2024.

A Tabela 4 mostra o estado das ações por ORU, de modo a identificar em conjunto andamento das ORU da Zona Oriental do Porto. É possível observar que a ORU de Campanhã-Estação contém o maior número de ações concluídas, seguido pela ORU da Corujeira. O mesmo ocorre para as ações em curso, e muito disso se deve ao fato de que a ORU de Campanhã-Estação é a mais antiga entre elas. No entanto, vale a pena ressaltar novamente que o número de ações não iniciadas só é bastante elevado pela incidência da nova ORU de Azevedo, de modo a ser muito recente e ainda não ter iniciado suas ações. No geral, A ORU de Campanhã-Estação e ORU da Corujeira mantêm-se bastante equivalentes, mas observa-se que a ORU de Campanhã-Estação segue tendo o menor número de ações não iniciadas até o momento.

Tabela 4: Estado das Ações por ORU no 2º trimestre de 2025

	Concluídas	Em Curso	Não Iniciadas	Total
ORU de Campanhã-Estação	6	22	8	39
ORU da Corujeira	5	16	21	42
ORU de Azevedo	0	0	32	32

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

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

Com a informação dos três primeiros meses, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a Figura 14. Nota-se que a distribuição das comunicações nesse período se espalha pelos centros das ARU, com alguma incidência às extremidades de Campanhã-Estação e Corujeira.

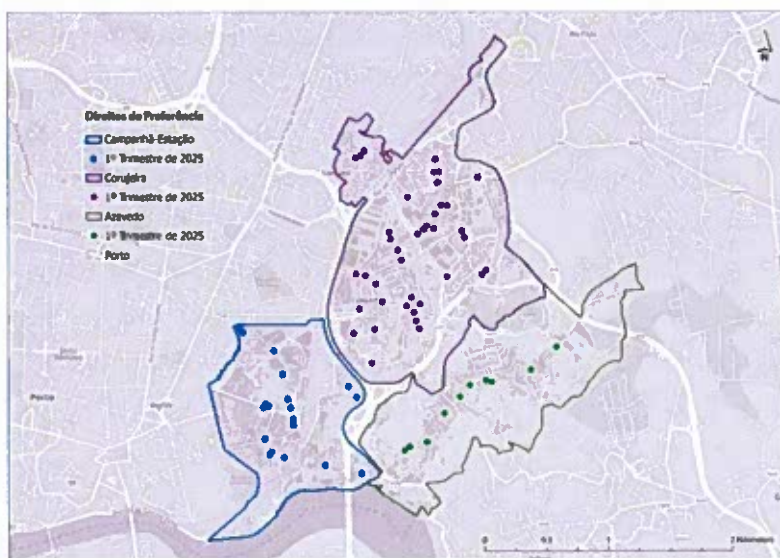


Figura 14: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU – 1º Trimestre 2025

No segundo trimestre de 2025, também se procedeu à análise das comunicações de transmissão onerosa de imóveis para efeito do exercício do direito de preferência através das informações do serviço Casa Pronta. Com a informação dos três respetivos meses, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a Figura 15.

Nota-se que a distribuição das comunicações nesse período se espalha pelos centros das ARU, com alguma incidência às extremidades de Campanhã-Estação e Azevedo.

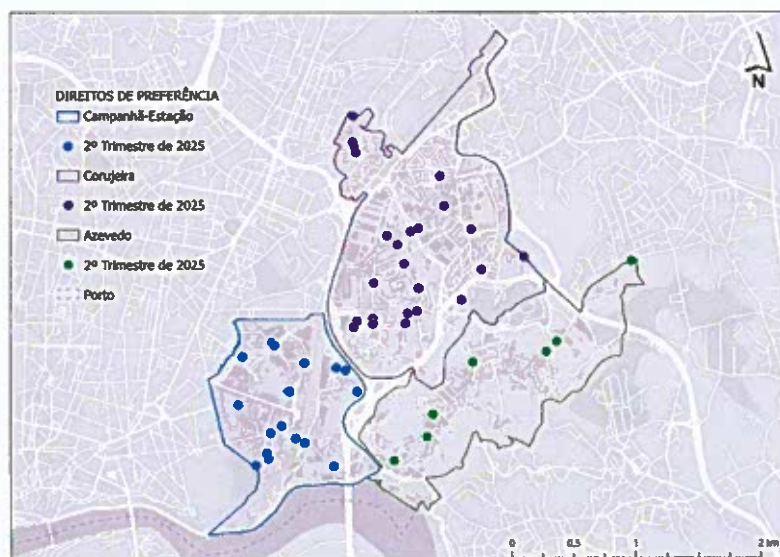


Figura 15: Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU – 2.º Trimestre 2025

A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que, durante o primeiro trimestre do ano de 2025, foram transacionados 25 imóveis na ORU de Campanhã-Estação, com um valor médio por m² de 2.142,08€, relativos a um volume de negócio de 3.658.333,33€. Relativamente à Corujeira, foram 28 imóveis com um valor médio por m² de 2.120,89€, relativos a um volume de negócio de 4.721.857,40€. Na ARU de Azevedo, foram transacionados 10 imóveis, com um valor médio por m² de 1.771,30€, relativos a um volume de negócio de 2.164.250,00 €.

A Tabela 5 sumariza as informações por ORU, permitindo analisar em conjunto o volume de pedidos. Observa-se que na Corujeira foi efetuado o maior número de transações, obteve o maior valor total de transações, enquanto o valor médio por m² foi maior em Campanhã-Estação. No entanto, Corujeira detém o maior valor médio de transações (Erro! A origem da referência não foi encontrada.).

Tabela 5: Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU no 2º Trimestre de 2025

ORU	Valor total de transações (€)	Valor médio de transações (€)	Valor médio por m ² (€)
Campanhã-Estação	3 658 333,33 €	146 333,33 €	2 142,08 €
Corujeira	4 721 857,40 €	168 637,76 €	2 120,89 €
Azevedo	2 164 250,00 €	216 425,00 €	1 771,30 €
Total	10 544 440,73 €	177 132,03 €	2 011,42 €

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

A Porto Vivo, SRU, estabeleceu um “Plano de Gestão das Operações de Reabilitação Urbana”, cuja finalidade é a criação de um modelo de gestão para garantir a execução eficiente e dentro do prazo das ORU, de modo a consolidar a Porto Vivo, SRU como Entidade Gestora das ORU.

O Plano visa também a integração das ações planeadas, de modo a promover a colaboração entre as diversas Entidades Envolvidas. Através de um cronograma anual definido, a monitorização por parte da Porto Vivo, SRU, deverá abranger várias etapas, como a identificação das entidades atuantes, o acompanhamento das ações e o esclarecimento das responsabilidades de cada uma das entidades, com o intuito de gerar sinergias que favoreçam o progresso das intervenções.

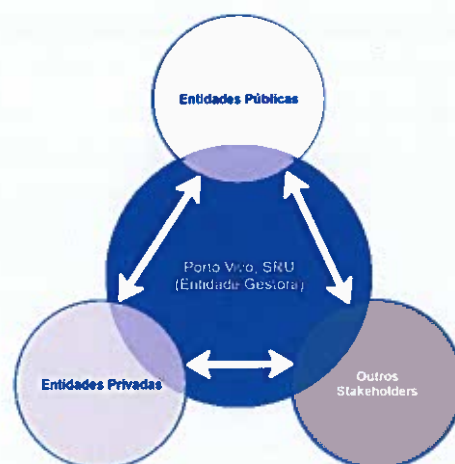


Figura 16: Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas

A estratégia incidirá na realização de acompanhamentos regulares, na atualização das informações, em SIG e documentos gerais, além da identificação de possíveis obstáculos às ações, de forma a buscar por soluções para garantir sua execução. A colaboração entre a Porto Vivo, SRU com as Entidades Envolvidas assegura uma abordagem mais eficiente, com o intuito de promover o engajamento de todos os envolvidos e garantindo que as ações sejam executadas de forma alinhada e sinérgica.

Da mesma forma, é fundamental que haja uma estrutura de coordenação entre as Entidades Envolvidas em ações que sejam convergentes, pois o trabalho colaborativo pode ser efetivamente fomentado, resultando em uma reabilitação urbana bem-sucedida e sustentável.

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

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

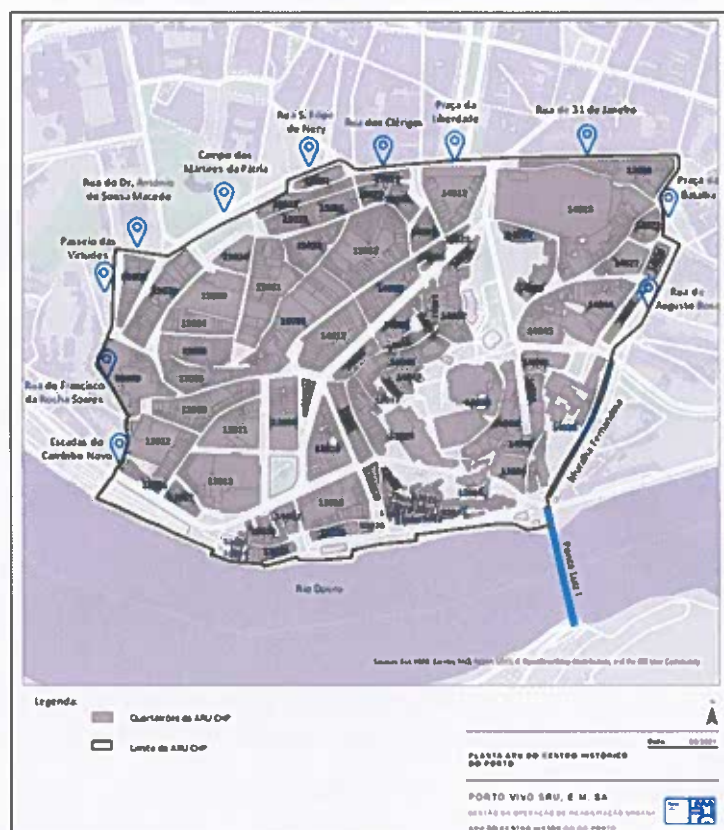


Figura 17: Delimitação da ARU do CHP Património Mundial

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais eficaz, a Porto Vivo, SRU, efetuou a organização da base de dados em SIG, uniformizando todos os dados das ORU com a mesma linguagem, de modo a compatibilizar com os dados provenientes da CMP. Da mesma forma, foram realizados todos os mapas e gráficos relativos à monitorização da ARU do CHP, culminando em um banco de dados robusto a conter todos os indicadores analisados dentro da gestão.

No segundo trimestre de 2025, também foi realizada a monitorização do edificado, a gestão de operações urbanísticas, os direitos de preferência, e a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara. Alguns dados analisados serão explanados brevemente a seguir.

Ações Associadas a OE1.2

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

A Porto Vivo, SRU, efetuou, no segundo trimestre de 2025, a organização dos mapas e dados da ARU do CHP, com o intuito de disponibilizar a informação no novo Microsite elaborado pela empresa, que tem como objetivo disponibilizar os dados referentes às ORU de forma mais acessível ao público.

A Figura 18 mostra um dos dados de indicadores disponibilizados, apresentando a distribuição espacial do edificado e o gráfico a ilustrar as seis categoriais principais do estado de conservação. Cada indicador da monitorização do edificado, como estado de conservação, ocupação, uso, entre outros, foi trabalhado para possibilitar uma linha do tempo que indique os dados de acordo com os anos.



Figura 18: Mapa e gráfico do estado de Conservação dos edifícios da ARU do Centro Histórico do Porto no Microsite

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas. A Figura 19 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

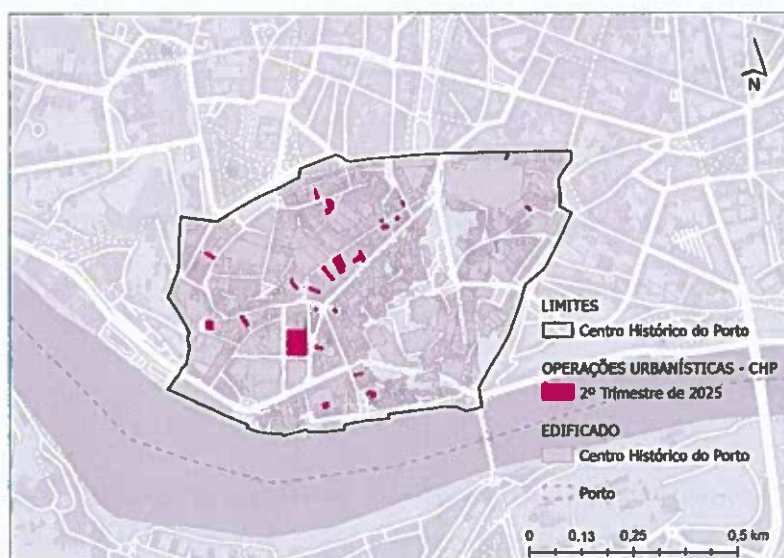


Figura 19: Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025.

Neste 2º trimestre de 2025, foi dada continuidade à monitorização de um conjunto de indicadores que permitem avaliar a dinâmica da reabilitação, através das operações urbanísticas que decorrem na Direção Municipal de Gestão Urbanista.

Assim, foram realizadas um total de 24 operações, das quais destacam-se em especial o Licenciamento com 11 pedidos, seguido da Mera Comunicação de Utilização, com 9 pedidos. Ainda foram realizados os pedidos de Comunicação Prévia de Utilização com Prazo e Pedidos de Legalização, como mostra a figura seguinte:



Figura 20: Tipos de Operações Urbanísticas no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

Quanto à qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 14 obras, das quais 7 são Obras de Alteração, 6 equivalem às Obras de Alteração / Ampliação e 1 refere-se à Obra de Reconstrução.



Figura 21: Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado à operação urbanística analisada, compreende um total de 3.042.632,30€ nesse segundo trimestre. Da totalidade, estima-se que 147.000,00€ seja investimento público, enquanto 2.895.632,30€ advém de investimento privado.



Figura 22: Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

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

Neste segundo trimestre de 2025, procedeu-se também à análise das comunicações de transmissão onerosa de imóveis para efeito do exercício do direito de preferência através das informações do portal Casa Pronta. Com a informação referente aos meses de abril, maio e junho, a Porto Vivo, SRU, efetuou a georreferenciação destes dados para que essa análise pudesse ser espacializada, como mostra a Figura 23, notando-se que a distribuição das comunicações nesse período se espalha de forma equilibrada pela ARU do CHP e pela Buffer Zone (Zona Tampão).

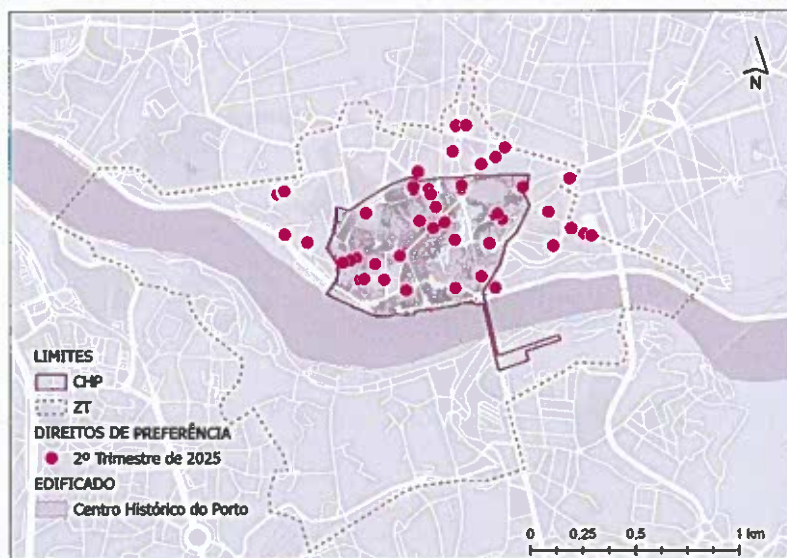


Figura 23: Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025. Fonte: casa pronta

No que concerne às transações de imóveis e consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, verificou-se no 2º trimestre do ano de 2025 um total de 40 comunicações no CHP e 39 na Buffer Zone (Zona Tampão), correspondendo respetivamente um volume de negócio de 16.802.600,00€ e de 20.625.767,50€ e um investimento por m² de 4.966,03€ e de 3.615,21€ respetivamente. A Tabela seguinte sumariza as informações, permitindo analisar o volume de pedidos.

Tabela 6: Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 1º Trimestre de 2025

	Valor (€)	Investimento por m² (€)	Volume de negócio (€)
Centro Histórico do Porto	16 802 600,00 €	420 065,00 €	4 966,03 €
Zona Tampão	20 625 767,50 €	528 865,83 €	3 615,21 €

A Figura seguinte permite visualizar que os meses de abril e junho foram os meses com o maior número de transações deste trimestre, contabilizando um total de 58 transações, seguido por 21 transações no mês de maio.



Figura 24: Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025

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

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

Figura 25: Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 2º Trimestre de 2025

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

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

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

- Com o objetivo de capacitação e reconhecimento iniciou-se, no primeiro trimestre, um projeto de educação patrimonial, o projeto Programa Porto Património Mundial, a desenvolver em conjunto com a Escola Básica de 2.º e 3.º CEB de Miragaia, com o intuito de dar continuidade às ações de sensibilização para crianças e jovens numa abordagem interdisciplinar de salvaguarda do Património e promover o conhecimento dos bens culturais e naturais de valor universal inscritos na lista do património mundial da UNESCO, em particular o CHP.
- Com o objetivo de “divulgação de Bem excecional”, desenvolvimento de um Projeto de dinamização de eventos e animação cultural para um maior conhecimento do valor universal excecional do Bem, que se traduziu na participação no Dia Nacional dos Centros Históricos, que se realizou no dia 29 de março com 2 atividades:
 - - “Por outro lado...habitação”, uma conversa, inserida num ciclo alargado que pretende olhar a habitação através de diferentes prismas, pretendendo cultivar a possibilidade de diferentes olhares, com a participação de Carlos Magno.
 - - “Transformação “uma exposição na Viela de S. Lourenço local simbólico por ter sido uma intervenção levada a cabo pela Porto Vivo, SRU, e por ter cuidado da dimensão tangível e intangível, da obra e das pessoas – em igual medida. Na exposição, evidenciaremos aspetos culturais e identitários que enriquecem a cidade enquanto uma soma de várias parcelas, que contou com mais de 6 centenas de participantes.

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

Realização de um vasto conjunto de obras de reabilitação do parque de habitação municipal para o aumento da oferta de fogos com arrendamento acessível, a desenvolver no eixo seguinte.

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

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

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

No dia 20 de maio de 2025 conclui-se o procedimento de aquisição de serviços de projeto de especialidades do prédio sito na Av. Vimara Peres nº21 a 23, 25 a 27.

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

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

Santa Clara corresponde a uma das 10 suboperações integrantes da ARU do CHP, mas que, pela sua particular orografia, pelas dificuldades de acesso e pelos impactos sobre o território da construção da ponte Luiz I, sofre de problemas de deficiente insolação, ruído e vibrações, tornando esta área pouco atrativa à dinâmica de reabilitação que tem estado presente no CHP.

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

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

No Projeto de Loteamento da Avenida da Ponte, foram feitas reuniões com as partes interessadas e entidades competentes na apreciação do projeto. O projeto está a decorrer nos tramites legais do licenciamento.

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

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

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

Após período para apresentação de propostas, a entidade vencedora foi a Splashecho – Unipessoal. Lda, com a qual foi celebrado o contrato para conceção, construção e exploração da Residência de estudantes a 16 de junho 2025, tendo a Porto Vivo, SRU recebido uma contrapartida financeira de 3,23 milhões de euros,

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

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

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

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

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

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

Ações associadas a OE2.1

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

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

Acresce a este montante um pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/ construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, n.º 32 a 60, que será efetuado

pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sitos na Rua da Maternidade, n.º 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, n.º 19 a 21.

A 30 de junho de 2025, o montante recebido dos fundos apresentados a pedido de desembolso ascendia a 16,9M€, 89% dos pedidos de libertação de verbas feitos e a cerca de 66% do valor contratado.

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

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

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

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

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

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

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

Ações associadas a OE2.2

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

No decurso do 1º semestre de 2025 concluíram-se 9 obras de reabilitação do Plano de Investimentos, consistindo em 35 (trinta e cinco) fogos, que se juntam aos 32 (trinta e dois) adquiridos no âmbito do programa 1º Direito, envolvendo 11,4 M€ de investimento.

Tabela 7: Projetos de reabilitação incluídos no PPI já concluídos

2024	Concluído	Financiamento	N.º fogos	Investimento
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 84	PRR	1	85 832 €
PV, SRU	Rua Central de Francos, 757 e 761	PRR	6	1 829 500 €
GPV	Rua de Costa Cabral, 703 - 717 (1.º ao 3.º)	PRR	6	649 271 €
GPV	Rua Monte de Judeus, 18	Capitais Próprios	1	23 300 €
GPV	Escadas do Barredo, 12 a 16	PRR	1	123 808 €
GPV	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	PRR	16	306 800 €
sub-total			31	3 018 511 €
31/03/2025				
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 96	PRR	1	85 224 €
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 100	PRR	1	92 297 €
sub-total			2	177 521 €
30/06/2025				
GPV	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	PRR	2	196 208,00 €

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

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

	Imóveis Porto Vivo em reabilitação	Financiamento	N.º Fogos	Investimento
PV, SRU	Ilha das Antas	PRR	4	630 495 €
PV, SRU	Av. Vímara Peres, 21-23 e 25-27	PRR	3	645 000 €
PV, SRU	Rua da Glória, 71-77	PRR	2	370 168 €
PV, SRU	Travessa da Senhora da Lapa, 16, 18 e 22	PRR	3	373 096 €
PV, SRU	Rua do Heroísmo, 70-72	PRR	3	463 340 €
PV, SRU	Ilhas da Lomba (Rua do Lourenço, Rua Vera Cruz e Tv. da Lomba)	PRR	47	8 376 391 €
PV, SRU	Praça Carlos Alberto/Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Capitais Próprios	3	800 000 €
PV, SRU	Rua Nove de Abril, 628-632	PRR	12	662 500 €
PV, SRU	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Capitais Próprios	14	Pag. c/ imóveis
PV, SRU	Rua Antero Quental, 225	PRR	7	1 507 111 €
PV, SRU	Rua do Heroísmo, 185-193	PRR	6	742 701 €
PV, SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208-214	PRR	6	580 000 €
PV, SRU	Rua Matias de Albuquerque, 263	PRR	8	1 700 620 €
sub-total			118	16 851 422 €

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

	Imóveis GPV em reabilitação	Financiamento	N.º fogos	Investimento
GPV	Rua dos Mercadores, 168-172	Mandato/PRR	3	388 623 €
GPV	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Mandato/PRR	5	606 939 €
GPV	Rua Francisco Rocha Soares, 36-48	Mandato/PRR	7	1 287 973 €
GPV	Rua de São João, 24 e 26	Mandato/PRR	6	1 195 570 €
GPV	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Mandato/PRR	6	1 100 000 €
GPV	Travessa das Eirinhas	Mandato/PRR	32	4 968 049 €
GPV	Rua de Cedofeita, 475-477	Mandato/PRR	3	1 138 000 €
GPV	Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º, 3.º	Mandato/PRR	3	487 399 €
GPV	Travessa da Senhora da Lapa, 37 e 39	Mandato/PRR	2	212 228 €
GPV	Rua de D. Hugo, 14	Mandato	1	447 604 €
GPV	Rua Igreja de Ramalde, 168	Mandato/PRR	6	1 111 895 €
GPV	Rua da Pena, 63 e 65	Mandato	12	1 875 000 €
GPV	Rua de Cedofeita, 442 e 452	Mandato	15	4 555 000 €
	sub-total		101	19 374 280 €

Apresenta-se, a título exemplificativo, imagens de obras em curso:

- Rua do Souto, nºs 2 a 8 e Rua dos Pelames, nºs 3 a 7, continuação do projeto de execução das especialidades.



Figura 26: Fotografias da situação existente do prédio sito na Rua do Souto, nºs 2 a 8 e Rua dos Pelames, nºs 3 a 7

- Rua de S. João, nº 24/26 e Rua dos Mercadores, nºs 23/25, realizado pelo gabinete Ideias Emergentes – Arte, Arquitetura e Produção Cultural, CRL, está em fase de conclusão o projeto de execução para 5 frações habitacionais (3 T1 duplex e 2 T2 Triplex), já com as alterações sugeridas pela Porto Vivo, SRU, após análise dos documentos entregues.



Figura 27: Anteprojeto da fachada principal e de tardoz do prédio sito na Rua de S. João, nº24/26

- Em termos de Procedimentos e concursos, a 15/05/2025 foi lançado novo concurso público de contratação da empreitada para a "reabilitação do edifício sito na Rua D. Hugo, nº 14 e Beco dos Redemoinhos, s/nº, Porto", que contempla uma fração habitacional e uma destinada a serviços, tendo-se estabelecido o prazo de 30 dias para a apresentação de propostas. Findo o prazo legal, o concurso encontra-se desprovido de qualquer proposta.

- Obras em curso: Reabilitação dos edifícios sitos na Rua Francisco Rocha Soares, nº 36 a 48 que contempla 7 frações habitacionais. Foi realizada a limpeza da muralha, colocada caixilharias, executadas as escadas comuns em betão armado, abertura de valas para infraestruturas das frações 5 e 6, iniciou-se os trabalhos de pladur e a colocação do foro dos tetos.



Figura 28: Fotografias da obra da Rua Francisco da Rocha Soares, nº 36 a 48

- Reabilitação do edifício sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 133 a 137 destinado a 5 frações habitacionais. Durante este trimestre acabaram-se as paredes divisórias em pladur, colocação de caixilharias, armários, sancas e rodapés, continuou-se a limpar e tratar carpintarias existentes, colocou-se a claraboia e abriu-se valas para encaminhamento de águas ao nível do RC.



Figura 29: Fotografias da obra da Rua Mouzinho da silveira, n.º 133 a 137

- Reabilitação do edifício sito na Rua dos Mercadores, n.º 168-170 destinado a 3 frações habitacionais (2 T1 e 1 T2 duplex) e 1 fração destinada a comércio. Durante este trimestre foram iniciados os trabalhos de arqueologia nomeadamente o levantamento, estudo e registo do edificado existente e sondagens arqueológicas de avaliação parietais. Iniciou-se os trabalhos de demolição e de contenção das fachadas.

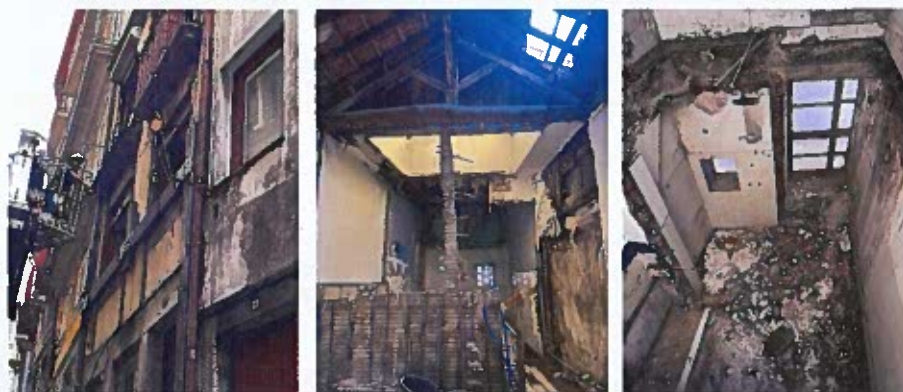


Figura 30: Anteprojeto fachada principal e de tardoz do prédio sito na Rua de S. João, n.º 24/26

Em fase de estudo e projetos, estavam em 30 de junho de 2025 um total de 22 projetos para obras de reabilitação, conforme quadro seguinte:

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

Estudos e Projetos		Financiamento	N.º Obras	Estimativa
PV, SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208-214	Capitais Próprios	6	580 000 €
PV, SRU	Ilha de Souto de Contumil	1.º Dto	16	3 816 240 €
sub-total			22	4 396 240 €
Iniciados no 1.ºT 2025				
GPV	Calçada das Virtudes, 1 (RC, 1.º ao 3.º)	Contrato Mandato	8	293 956 €
GPV	Rua Cidral de Cima, 37, 41, 45, 55 e Beco do Preto	Contrato Mandato	5	232 500 €
GPV	Rua da Constituição, 946	Contrato Mandato	1	241 850 €
GPV	Rua da Ribeira Negra, 53, 3.º recuado frende	Contrato Mandato	1	12 500 €
GPV	Rua de Baixo, 12, RC	Contrato Mandato	1	37 500 €
GPV	Escadas do Barredo, 46, 3.º andar	Contrato Mandato	1	123 807 €
GPV	Rua de Cimo do Muro, 12 A	Contrato Mandato	4	620 400 €
sub-total			21	1 562 513 €
Iniciados no 2.ºT 2025				
GPV	Rua Faria Guimarães, Rua do Covelo e Rua Adriano de Paiva	Contrato Mandato	88	17 450 000 €
GPV	Rua da Glória, 6 e 6-A	Contrato Mandato	1	268 300 €
GPV	Rua 9 de Julho, n.º 274	Contrato Mandato	A definir	664 804 €
GPV	Rua das Aldas, 10 a 16	Contrato Mandato	A definir	857 000 €
GPV	Rua do Belomonte, 66 e 68	Contrato Mandato	A definir	785 000 €
GPV	Rua Grupo 10 de Maio, 369	Contrato Mandato	1	338 500 €
GPV	Rua Grupo 10 de Maio, 399	Contrato Mandato	1	335 000 €
GPV	Rua Justino Teixeira, 861	Contrato Mandato	A definir	866 510 €
GPV	Rua Chá, n.º 139, 143	Contrato Mandato	A definir	869 000 €
GPV	Vielha da Carvalhosa	Contrato Mandato	A definir	1 242 000 €
GPV	Rua da Constituição, 944	Contrato Mandato	A definir	765 000 €
GPV	Escadas do Codeçal, 37 e 39	Contrato Mandato	A definir	542 000 €
GPV	Rua Alto da Arrábida, 168 e 173	Contrato Mandato	A definir	A definir
sub-total			91	24 983 114 €

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

Têm sido adotadas as seguintes medidas nas obras com objetivos de desenvolvimento sustentável:

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

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

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

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

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

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

Em termos de cadastro de imóveis, para cumprimento da sua missão, a Porto Vivo, SRU tinha no final do 2º trimestre de 2025, um parque habitacional de 811 imóveis (+44 no trimestre), para arrendamento acessível e para reconstrução, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes proveniências:

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

Estado/Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/Ocupadas	182	250	209	641
Devolutas	77	14	79	170
Total	259	264	288	811

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

Tabela 12: Evolução no trimestre do Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências

Estado/Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/Ocupadas	0	6	-4	2
Devolutas	-23	1	16	-6
Total	-23	7	12	-4

Em termos de resposta às necessidades dos inquilinos, em 2025, foram recebidos os seguintes pedidos de intervenção, com a seguinte eficácia na resolução.

Tabela 13: Pedidos e resposta de manutenção do edifício

1.º Trimestre 2025	N.º de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	181	181	171	10
		100%	94,5%	5,5%

2.º Trimestre 2025	N.º de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	165	165	135	30
		100%	81,8%	18,2%

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

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

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

Ações associadas a OE2.3

1. Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

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

Lomba

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

Ilha de Souto Contumil

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

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

Ilha das Antas

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

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

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

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).

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

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

Apresentado com mais detalhe no eixo 3.

[E3] PROMOÇÃO DA HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO A RENDAS ACESSÍVEIS

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

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

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

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

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

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

Assim, através da reabilitação e gestão do parque habitacional municipal destinado ao arrendamento acessível e, ainda, através da angariação de imóveis junto dos privados, a Porto Vivo, SRU, tem vindo a incrementar o número de habitações colocadas em arrendamento acessível, ou seja, com valores de rendas abaixo dos valores praticados no mercado e adequadas aos rendimentos das pessoas e das famílias, com uma taxa de esforço nunca superior a 35% do respetivo rendimento. Adicionalmente, o Município do Porto pode

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

Ações associadas a OE3.1

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

No cumprimento da sua missão, no final do 2.º trimestre de 2025, a Porto Vivo, SRU dispõe de um parque habitacional destinado ao arrendamento acessível, composto por habitações de diversas proveniências:

Tabela 14: Parque habitacional por habitações de diferentes proveniências

Frações/Parque Habitacional	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Porto com Sentido	238	252	262
Evolução trimestral		14	10

De acordo com os dados da Confidencial Imobiliário, relativos à cidade do Porto, no 2º trimestre de 2025, foram celebrados 180 contratos de arrendamento. Destes, 10 foram celebrados entre a Porto Vivo, SRU e privados, com rendas acessíveis, o que corresponde a aproximadamente 6% da totalidade dos contratos celebrados na cidade.

Se considerado o 1º semestre de 2025, e tendo sido realizados neste período 329 contratos de arrendamento na cidade do Porto, o número de contratos de arrendamento celebrados pela Porto Vivo, SRU foi de 24, o que representa cerca de 8% do total dos contratos de arrendamento em 2025.

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

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

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

Durante o 2º Trimestre de 2025 foram rececionadas 11 candidaturas no âmbito do programa Porto com Sentido, das quais 4 foram aprovadas, resultando na celebração de igual número de contratos de arrendamento com proprietários, sendo que as restantes se encontram em processo de análise.

Ainda, durante o 2º trimestre de 2025, a Porto Vivo, SRU deu início ao processo de renovação dos contratos de arrendamento acessível, tendo em consideração que os contratos celebrados em 2020 irão terminar nos próximos meses.

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

Assim, no final do segundo trimestre de 2025, foi possível iniciar o processo de renovação de 14 contratos de arrendamento, tendo-se verificado a denúncia de 5 contratos por iniciativa dos proprietários e de 3 contratos por iniciativa da Porto Vivo, SRU. Os restantes contratos encontram-se em fase de análise, quer por parte da entidade gestora, quer pelos respetivos proprietários.

No período em análise, foram igualmente lançados três concursos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, totalizando seis concursos no primeiro semestre do ano. Adicionalmente, foi promovido um concurso no âmbito do Programa 1.º Direito.

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

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

No total, foram colocadas a concurso 14 habitações durante o segundo trimestre (33 no total durante o 1º semestre), tendo sido já celebrados 13 contratos de arrendamento (28 no total do 1º semestre), maioritariamente relativos a fogos de tipologia T2.

O número total de candidaturas apresentadas ascendeu a 1.780 no trimestre em análise (1996 no total do semestre), evidenciando uma procura significativa e sublinhando a necessidade de continuar a reforçar a oferta habitacional direcionada para o arrendamento acessível.

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

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

A vertente BtR do programa Porto com Sentido tem vindo a suscitar um interesse crescente entre diversos promotores imobiliários. Este interesse traduziu-se, em 2025, na concretização de dois marcos significativos:

- No 1.º trimestre de 2025, foi celebrado um contrato-promessa de arrendamento referente à reabilitação de um edifício composto por 8 frações;
- No 2.º trimestre de 2025, foi rececionada uma candidatura para a construção de 124 habitações na freguesia de Campanhã, entretanto aprovada tanto pelo Executivo Municipal como pela Assembleia Municipal da CMP.

Prevê-se que o respetivo contrato-promessa de arrendamento venha a ser outorgado entre julho e agosto de 2025.

Importa salientar que esta iniciativa representa o primeiro contrato-promessa de arrendamento em Portugal com estas características e dimensão, unindo o Município do Porto a uma entidade privada na promoção da construção de habitação para arrendamento acessível. A candidatura foi submetida pelo Grupo AGEAS, sendo a celebração do contrato assegurada por uma empresa pertencente ao mesmo grupo

Tabela 15: Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (2ºT 2025)

Programa "Porto com Sentido"			
Modalidade - Candidaturas Individuais - "Proprietários Privados"			
N.º Candidaturas Rececionadas	11		
N.º Candidaturas "Em Análise"	7		
N.º Candidaturas Aprovadas	4		
N.º Contratos Arrendamento	4		
Modalidade - Candidaturas "Built to Rent"			
N.º de Contratos Promessa de Arrendamento	1	Fracções	8
N.º Propostas Aprovadas	1	Fracções	124
N.º Propostas Em Análise	1	Fracções	331

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

Dos 604 fogos habitacionais disponíveis para arrendamento, cerca de 586 foram efetivamente arrendados durante o trimestre em análise, correspondendo a uma taxa de ocupação de aproximadamente 97%.

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

A renda média mensal praticada neste trimestre fixou-se em 554,55€, enquanto a média mensal do subsídio à renda atribuído foi de 231,99€.

Comparativamente, no conjunto do primeiro semestre de 2025, a renda média mensal foi de 556,05€, sendo o valor médio do subsídio atribuído à renda de 226,09€.

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

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

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

Ações associadas a OE3.2

1. Colaborar na instrução de candidaturas

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

Tabela 16: Candidaturas submetidas ao Programa 1º Direito e em curso no 1º semestre de 2025

Entidades Beneficiárias/ Beneficiários Diretos	N.º de Candidaturas Submetidas ao 1º Direito	N.º de Soluções Habitacionais	Valor do Investimento
Porto Vivo, SRU	49	164	33 064 501,10 €
Município do Porto	14	95	11 546 737,76 €
Juntas de Freguesia	3	10	1 525 943,35 €
Santa Casa da Misericórdia do Porto	3	27	5 000 000,00 €
Proprietários de Núcleos Degradados	19	175	24 608 466,84 €
Beneficiários Diretos	97	97	4 572 703,84 €
Total	185	568	80 318 352,89 €

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

Relativamente às restantes candidaturas submetidas dentro do prazo estabelecido pelo Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, estas têm sido objeto de regulamentações específicas, destacando-se a Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024 e, mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março, que introduziu alterações ao Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, entre as quais a criação de um regime especial de financiamento.

Nesta sequência, o IHRU solicitou a colaboração da Porto Vivo, SRU para a análise prévia das 99 candidaturas submetidas pelos Beneficiários Diretos e proprietários de núcleos degradados, ainda sem decisão, pelo que no decurso do 2.º trimestre de 2025, neste âmbito foram analisadas e remetidas para o IHRU 14 candidaturas.

Este trabalho, que terá continuidade no 3.º trimestre obriga a nova recolha de documentação junto dos beneficiários diretos, que se encontra em curso. Além disso, foram realizadas 13 reuniões com beneficiários diretos para prestação de esclarecimentos sobre esta nova fase das candidaturas e para análise do estado de maturidade de cada projeto.

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

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

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

Tabela 17: Candidaturas Programa 1º Direito em Execução

Entidades Beneficiárias/ Beneficiários Diretos	N.º de Candidaturas em Execução	N.º de Soluções Habitacionais	N.º de Soluções Habitacionais Artificiais	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	38 662 769,26 €

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

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

No decurso do 2º trimestre de 2025, foram promovidas pela equipa do 1º Direito cerca de 55 reuniões presenciais e telefónicas, incluindo reuniões de obra, com os diversos prestadores de serviços e demais interessados (proprietários de núcleos degradados e beneficiários diretos).

De salientar no período em referência, as diversas situações de inoperacionalidade do Portal MY IHRU – a plataforma de submissão e gestão de candidaturas e pedidos de pagamentos – situações devidamente reportadas ao IHRU, originaram ineficiências e atrasos na submissão de pedidos de libertação de verbas, provocando atrasos nos pagamentos devidos face às despesas apresentadas, com implicações diretas no fluxo de liquidez das entidades beneficiárias, que se viram obrigadas a suspender temporariamente os trabalhos das obras de empreitadas que se encontravam em curso.

Atendendo aos atrasos significativos por parte do IHRU no pagamento dos desembolsos, que implicaram a paragem das obras no terreno, a equipa do 1º Direito teve necessidade de intensificar a mediação com os diversos fornecedores e os Donos de Obra, no sentido de mobilizar todos os recursos necessários para assegurar a retoma das obras, com vista a garantir que as mesmas se concretizem dentro dos limites contratuais estabelecidos, o que se revelou uma tarefa de extrema exigência por parte das equipas intervenientes.

Em termos globais, e considerando a submissão de 3 novos pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU durante o 2º trimestre de 2025, foram realizados um total de 24 pedidos de desembolso, correspondendo a uma execução financeira de 33%, o que contribuiu para que à data de 30 de junho de 2025, fossem efetuados pagamentos às entidades beneficiárias no valor total de 1.321.793,00€, dos quais 90% foram destinados a proprietários de núcleos degradados (ilhas) e 10% a beneficiários diretos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para dar resposta às diversas solicitações no âmbito da habitação e do arrendamento acessível, foi criado em dezembro de 2023 o Balcão da Habitação Acessível (BHA), um serviço de atendimento integrado e multicanal, disponível através de atendimento presencial, telefónico e online.

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

- Concursos de arrendamento acessível;

- Pedidos de manutenção dos arrendatários;
- Cobrança de rendas, entre outros.

No 1º semestre de 2025, o BHA assegurou um total de 4.507 atendimentos, com uma média aproximadamente 37 atendimentos por dia.

Relativamente ao canal de entrada dos atendimentos:

- 55% foram efetuados por telefone,
- 31% presencialmente,
- 5% presencial/assistido,
- 8% através da plataforma online,
- 1% via simulador do Programa 1.º Direito.

Os temas mais solicitados pelos cidadãos foram, em primeiro lugar, os concursos para atribuição de habitação, seguidos por questões relacionadas com manutenção e com as rendas.

Do ponto de vista da gestão interna, no 1º semestre de 2025, o BHA garantiu o atendimento de 94,85% das chamadas telefónicas, sendo as restantes atendidas por meio de chamadas devolvidas. Além disso, o tempo médio de espera no atendimento presencial foi de 4 minutos e 12 segundos, sem registo de reclamações e com um elogio no livro de louvores da Loja do Cidadão.

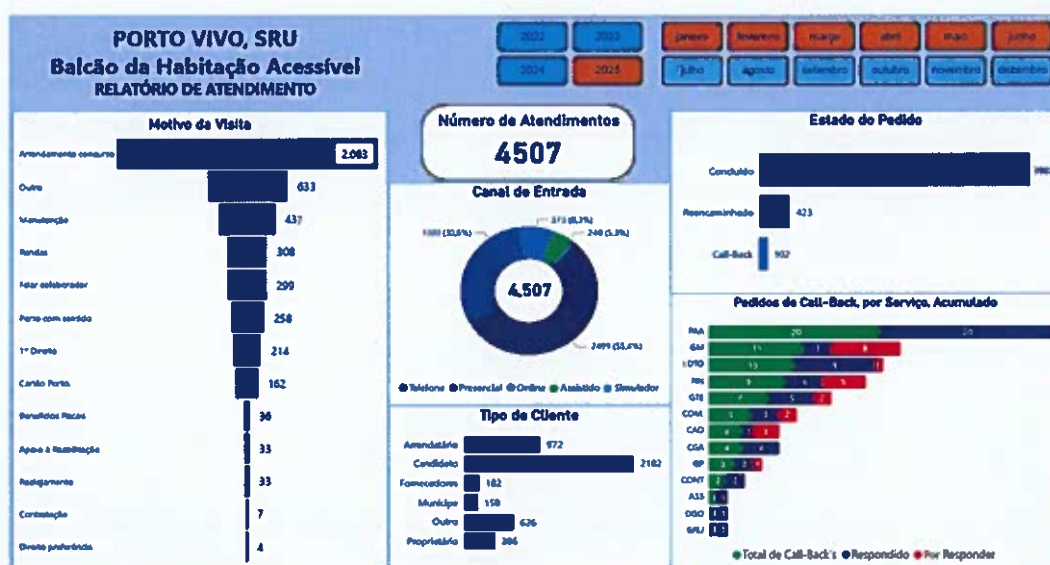


Figura 31: Dados Atendimento no 1º semestre 2025

Por último, apresenta-se um gráfico comparativo dos atendimentos realizados no Balcão da Habitação Acessível nos anos de 2023, 2024 e 2025, que demonstra a importância e pertinência da concentração do

atendimento da Porto Vivo, SRU, e como sua atuação ao longo do tempo tem permitido qualificar significativamente o serviço prestado pela empresa nas diversas áreas.

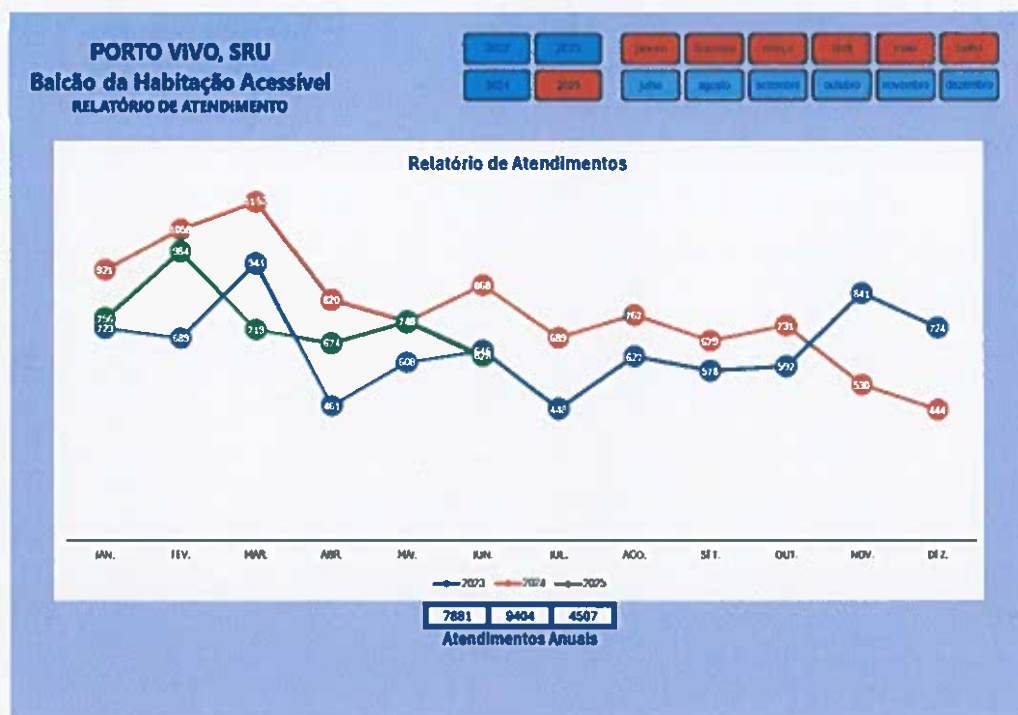


Figura 32: Evolução do atendimento desde a constituição do BHA

Indicadores de Atividade

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

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

Tabela 18: Indicadores Eixo [1] ORU – Operações de Reabilitação Urbana

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2026	Indicador	2.º Trimestre	Base de Cálculo/Métrica	2.º Trimestre
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1- Assumir um papel preponderante na dinamização da reabilitação urbana das ORU da zona oriental da cidade	Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso, públicos e privados, servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade	I1 = $0,25A+0,40B+0,20C+0,15D$	(A) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Proceder à identificação de todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar nas ARU da zona oriental da cidade		(B) NA	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Monitorização e análise dos pedidos de uso dos direitos de preferência pelo Município e Porto Vivo, SRU		(C) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Estabelecimento de parcerias estratégicas para otimizar os recursos aplicados na reabilitação		(D) Concretização de 2 ações de cooperação e parcerias identificadas no Plano de situação da Zona Municipal	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
	OE1.2- Continuar a monitorização da reabilitação urbana da ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara	Monitorização de indicadores que possibilitem a compreensão do estado de processos de reabilitação em curso servindo de suporte a decisões estratégicas de gestão para estas áreas geográficas da cidade	I2 = $0,2A+0,05B+0,1C+0,15D+0,05E+0,1F+0,15G+0,05H+0,15I$	(A) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Monitorização e análise dos pedidos de direitos de preferência e dos processos de controlo prévio de operações urbanísticas		(B) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Centralizar e monitorizar o estado de desenvolvimento dos projetos estruturantes e das ações		(C) Relatório de acompanhamento	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Proceder ao levantamento das situações, identificando todos os prédios e as intervenções que se encontram por realizar na ARU/CIP		(D) Relatório de monitorização das ORU da zona oriental - Microsite	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Comunicação e divulgação pública das ações constantes do programa estratégico e evolução da respetiva execução		(E) NA	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Processo de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vímara Peres		(F) Iniciar a empreitada	0	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Aprovação e implementação da Unidade de Intervenção de Santa Clara		(G) Implementação da Unidade de Intervenção	0	(G) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Adaptação do modelo do "Plano de Gestão e de Sustentabilidade" ao sistema de monitorização		(H) Apresentação do documento	0	(H) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário
		Celebração do contrato de reabilitação urbana para uma residência de estudantes		(I) NA	1	(I) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário

Tabela 19: Indicadores Eixo [2] Arrendamento Acessível

[Eixo]	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2024/2025	Indicadores	2.º Trimestre	Base de Cálculo/Método	2.º T
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edifício e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacidade e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edifício, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	Maximização do reembolso dos investimentos por fundos já contra todos do 1.º Direito	IS = $0,4A + 0,3B + 0,3C$	(A) Garantir a execução de 80% de pedidos de reembolso e de 70% de recebimentos	0 (A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,6
		Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria privada		(B) Apresentação de evidências de candidaturas (1 por submissão)	1 (B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Desenvolvimento de produtos inovadores no domínio do fomento da reabilitação do edifício		(C) NA	1 (C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.2 - Construir o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica	Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo e do Município do Porto sob a gestão da Sociedade	IS = $0,4A + 0,2B + 0,4C$	(A) NA	1 (A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,6
		Implementação de normas nacionais e europeias neste processo de construção e reabilitação		(B) NA	1 (B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Execução de obras de manutenção e de conservação nos prédios propriedade da Porto Vivo, SRU e dos sob a sua gestão		(C) Garantir a resposta a solicitações e tempos de resposta superiores a 90% dos pedidos	0 (C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano	Reabilitação de ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU	IS = $0,4A + 0,3B + 0,3C$	(A) Concretização de 30% da empreitada da Ilha da Lomba	1 (A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Assegurar os alojamentos temporários necessários a concretização de obras que em imóveis da Porto Vivo, quer de imóveis sob a sua gestão		(B) Níveis de resposta a solicitações e tempos de resposta superior a 75%	1 (B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoio a outros proprietários na obtenção de financiamentos públicos/incentivos para esta missão		(C) Parâmetros de avaliação do tempo de resposta e nível de satisfação superior a 90%	1 (C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Tabela 20: Indicadores Eixo [3] Arrendamento Acessível

Índice	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações e desdobramentos em 2024/2025	Indicador	2.º Trimestre		Base de Cálculo/Métrica	2.º T
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1- Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder a o mercado de arrendamento livre	Promover junto de potenciais parceiros privados o programa Porto com Sentido	16=Q.15A+0,35B+Q.5C	(A) NA	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	1
		Promover junto de potenciais parceiros privados o programa na vertente Build to Rent		(B) Angariação mais uma parceria por trimestre	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
		Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento		(C) Superior a 95%	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
	OE3.2- Apoiar os processos de finalização e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de parcerias e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1.º Direito	Obter boa e correta instrução de candidatura e nomeação da mente a o nível da solução urbanística, obtenção de documentos, contratação de prestadores e relações com arrendatários	17=Q.05A+0,38+Q.20+Q.10+Q.1E+Q.25F	(A) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	1
		Assegurar o acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas contratualizadas		(B) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
		Assegurar o atendimento assistido a candidaturas para submissão de candidaturas para obtenção de habitações		(C) NA	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
		Apoiar a área de concursos na obtenção de documentação adicional, pós-sorteio, junto dos sorteadores		(D) NA	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
		Assegurar a conclusão do processo de atribuição de habitações a o abrigo do 1.º Direito junto do IPRU		(E) NA	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	
		Atendimento no Balcão da Habitação Acessível		(F) NA	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido Q, caso contrário	

Sinteticamente, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores no primeiro trimestre de 2025, é de “Excelente”, com 87,5 pontos, conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 21: Indicadores Atividade

Função do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	201
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1 - Assumir em papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	30	11	15	15
	OE1.2 - Continuar a monitorização da reabilitação urbana da ORU do Centro Histórico do Porto e criar a Unidade de Intervenção de Santa Clara		12	15	10,5
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edifício e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacitação e utilização do cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edifício, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	35	13	10	6
	OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica		14	10	6
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano		15	15	15
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	35	16	20	20
	OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1º Direito		17	15	15
		100		100	87,5

Balanço Social a 30 de junho de 2025

Relação jurídica de trabalho

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

Tabela 22: Quadro de pessoal por área

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

Movimentos no quadro de pessoal

No decorrer do 1º trimestre de 2025, verificou-se uma saída (licença sem vencimento) e uma entrada (contrato a termo).

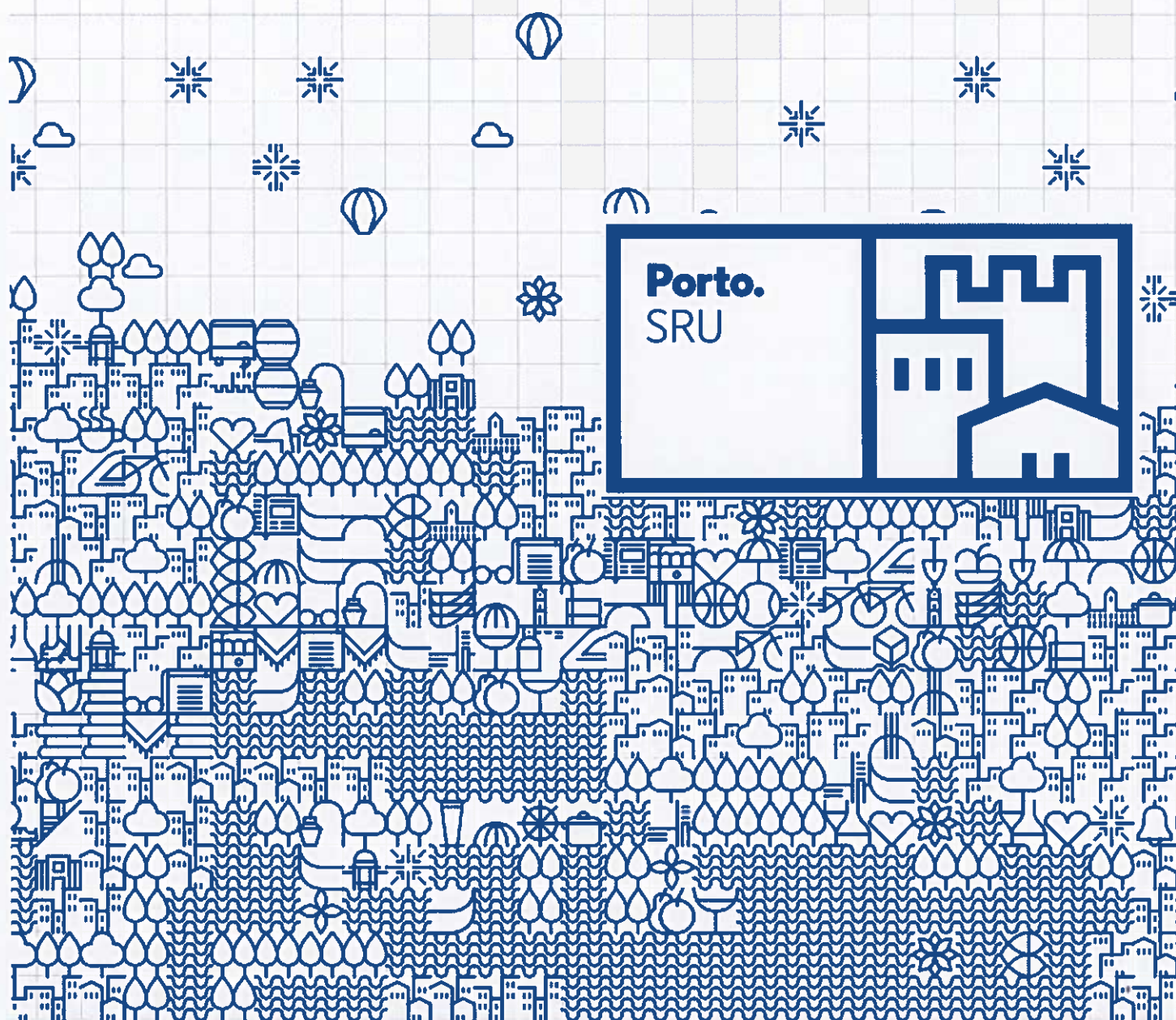
No decorrer do 2º trimestre de 2025, verificaram-se três novas entradas, por via de três contratos a termo.

Vínculo Laboral

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

Tabela 23: Quadro de pessoal por vínculo

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



02.

RELATÓRIO DE CONTAS

Sumário

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

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

Património	Resultados	Orçamento
• Aumento do ativo em 5,37M€ • Aumento do património líquido em 1,51M€ • Aumento do passivo em 3,86M€	• Acréscimo dos rendimentos em 50% • Acréscimo dos gastos em 61% • Apresentação de um resultado líquido positivo de 0,23M€	• Execução de 33% das receitas previstas • Execução de 19% das despesas orçamentadas • Apresentação de um saldo orçamental de 4,88M€

Figura 33: Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 1,10M€, enquanto entidade gestora das ORU do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa “1.º Direito”, nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto em 2024;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,34M€, correspondendo ao total contratualizado à data;
- O pagamento, na modalidade de reembolso ou adiantamento, por parte do IHRU, do valor total de 2,46M€, no âmbito da execução de projetos financiados pelo Programa 1.º Direito;
- A alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, para criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, pelo valor de 3,25M€;
- A execução de 13% do Plano de Investimento aprovado para o ano.

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

Situação Patrimonial

A 30 de junho de 2025 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado no final de 2024, uma variação positiva de 5,37M€, devida, sobretudo, (i) ao total do investimento realizado no processo de reabilitação urbana e (ii) ao aumento das disponibilidades financeiras por força das participações obtidas por parte do IHRU no âmbito da execução dos projetos financiados pelo PRR e da alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia (no Morro da Sé) e destinados à criação de uma Residência de Estudantes.

Tabela 24: Balanço Sintético

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo	39 557 421,34	34 191 495,69	5 365 925,65	15,69%
Património Líquido	23 427 396,25	21 916 484,24	1 510 912,01	6,89%
Passivo	16 130 025,09	12 275 011,45	3 855 013,64	31,41%
Património Líquido e Passivo	39 557 421,34	34 191 495,69	5 365 925,65	15,69%

unidade: euros

Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2024 de 5,37M€, apresentando este, no final do período de referência deste relatório, um saldo de 39,56M€, conforme destacado nas alíneas correspondentes.

Tabela 25: Ativo

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	30 096 880,93	28 117 155,39	1 979 725,54	7,04%
Ativo Corrente	9 460 540,41	6 074 340,30	3 386 200,11	55,75%
Total	39 557 421,34	34 191 495,69	5 365 925,65	15,69%

unidade: euros

a. Ativo Não Corrente

Com um total de 30,10M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 1,98M€ face ao registado no final de 2024, justificado, principalmente, pelo investimento associado ao processo de reabilitação de imóveis adquiridos em exercícios anteriores ou de imóveis que entraram para o património da Sociedade através da operação de aumento de capital realizada em 2021 pelo Município do Porto, conforme detalhe apresentado seguidamente.

Tabela 26: Ativo Não Corrente

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativos Fxos Tangíveis	43 534,87	49 393,69	-5 858,82	-11,88%
Equipamento Básico	2 071,80	2 390,06	-318,26	-13,32%
Equipamento Administrativo	31 138,51	35 362,39	-4 223,76	-11,94%
Outros Ativos Fxos Tangíveis	10 324,46	11 641,24	-1 316,78	-11,31%
Propriedades de Investimento	29 754 452,52	27 756 730,88	1 997 721,64	7,20%
Com processo de reabilitação concluído	18 177 001,78	18 477 098,29	-300 096,51	-1,62%
Fração A - Rua das Flores	581 867,43	587 969,09	-6 101,66	-1,04%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guerra	478 097,83	482 349,79	-4 252,16	-0,88%
Frações A, B e D - Rua de Miraíale	212 619,73	214 509,72	-1 889,99	-0,88%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	156 761,94	158 147,17	-1 385,23	-0,88%
Fração G - Empreendimento Páio Luso	123 435,88	124 419,43	-983,55	-0,79%
Prédio sito na Rua Sá de Noronha	306 553,12	306 944,96	-2 391,84	-0,77%
Prédio sito na Rua Moudinho da Silveira, n.º 208 e 214	208 773,34	210 419,37	-1 646,03	-0,78%
Fração sito na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	95 381,56	96 121,04	-739,48	-0,77%
Fração sito na Travessa do Covelo n.º 83 R/C	119 423,05	120 348,70	-925,65	-0,77%
Fração sito na Rua Honório de Lima, n.º 18	251 890,95	263 235,41	-11 544,46	-4,39%
Fração sito na Travessa da Pisco, n.º 120	210 120,26	211 746,72	-1 626,46	-0,77%
Fração sito na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	207 206,80	216 196,85	-8 989,85	-4,16%
Fração sito na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	263 932,30	265 964,74	-2 032,44	-0,76%
Fração sito na Rua Diogo Botelho, n.º 137	225 383,63	235 390,82	-10 006,99	-4,25%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 327	243 092,91	254 402,87	-11 309,76	-4,45%
Fração sito na Rua Conselheiro Carneira de Barros, n.º 58	186 035,33	187 471,91	-1 436,58	-0,77%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 530	230 436,64	241 468,85	-10 530,11	-4,36%
Fração sito na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	190 792,39	192 265,70	-1 473,31	-0,77%
Fração sito na Rua do Moleiro, n.º 147	228 526,05	228 275,10	-1 749,05	-0,77%
Fração sito na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	239 206,33	241 053,29	-1 846,96	-0,77%
Fração sito na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	220 164,07	229 260,83	-9 096,76	-3,97%
Fração sito na Rua Bouça Ribes, n.º 30, Hab. 3	182 417,86	183 821,14	-1 403,28	-0,76%
Fração sito na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	312 729,04	329 308,20	-16 579,16	-5,03%
Fração sito na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Ort Fl	224 264,32	233 392,58	-9 128,26	-3,91%
Fração sito na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	242 182,40	244 024,99	-1 862,59	-0,76%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 2417	181 335,02	187 033,54	-5 698,52	-3,05%
Fração sito na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Oto Três	249 296,74	260 168,00	-10 871,26	-4,18%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	244 931,54	256 215,58	-11 284,04	-4,40%
Fração sito na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	286 158,57	288 359,16	-2 200,59	-0,76%
Fração sito na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq	275 136,71	277 252,62	-2 115,91	-0,76%
Fração sito na Rua irmã Maria Drosle n.º 31, 2.º Esq	245 302,51	256 313,85	-11 011,44	-4,30%
Fração sito na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	350 790,88	353 480,36	-2 689,50	-0,76%
Fração sito na Rua Barata Fayo, n.º 17, 1.º	304 127,24	318 787,67	-14 660,43	-4,60%
Fração sito na Rua das Caginhas, n.º 35, 1.º	321 602,98	324 065,06	-2 462,70	-0,76%
Fração sito na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	208 308,78	209 003,20	-1 596,44	-0,76%
Fração sito na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	188 427,80	194 116,52	-5 688,72	-2,93%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 1894	188 427,80	194 116,52	-5 688,72	-2,93%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	272 516,36	284 722,88	-12 206,52	-4,29%
Fração sito na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	290 297,48	303 884,32	-13 586,84	-4,47%
Prédio sito na Rua Central de Francos n.º 757	1 571 678,35	1 584 800,80	-13 122,65	-0,83%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro de Sá	7 059 089,12	7 123 371,84	-64 282,72	-0,90%
Operação A	438 780,63	442 436,08	-3 646,45	-0,82%
Operação B	302 618,35	305 649,38	-3 233,03	-0,88%
Operação C	624 905,70	629 701,38	-5 105,68	-0,81%
Operação D	2 503 910,90	2 528 953,84	-25 042,94	-0,90%
Operação E1	565 173,94	560 229,88	-5 055,94	-0,90%
Operação E2	548 493,26	551 210,75	-4 717,49	-0,86%
Operação F	200 857,44	211 521,06	-1 663,62	-0,88%
Operação G	918 757,54	926 889,45	-7 011,91	-0,85%
Operação H	899 094,36	908 800,02	-7 706,66	-0,85%
Com processo de reabilitação em curso	11 577 450,74	9 279 632,59	2 297 818,15	24,76%
Prédio sito na Rua Vímara Peres, n.º 21 e 23	73 596,82	73 596,82	-	-
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 84, 96, 100, 188	1 081 196,62	733 001,27	328 195,35	44,77%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 e 72	585 758,64	503 580,20	82 178,44	16,32%
Unidade de Intervenção da Lombe	4 803 319,38	3 727 139,34	1 076 180,04	28,67%
Prédio sito na Rua Nove de Abril, n.º 628	1 698 836,96	1 420 267,86	278 569,10	19,61%
Prédio sito na Rua Matias de Albuquerque n.º 263	1 236 202,44	978 535,59	257 666,85	26,33%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	452 767,68	337 513,78	115 253,90	34,15%
Prédio sito na Rua Antero de Quental, n.º 225	247 136,08	230 387,15	16 748,91	7,27%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	958 249,03	832 730,58	125 509,45	15,07%
Prédios sites na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	139 794,44	122 525,24	17 269,20	14,09%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	132 269,53	132 101,02	168,51	0,13%
Prédio sito na Rua do Souto n.º 2/4	188 323,14	188 224,74	98,40	0,05%
Ativos Intangíveis	23 133,27	33 657,37	-10 524,10	-31,27%
Ativos por Impostos Diferidos	272 174,35	273 787,53	-1 613,18	-0,59%
Outros Ativos Financeiros	3 585,82	3 585,82	-	-
Total	30 096 880,93	28 117 155,39	1 979 725,54	7,04%

unidade: euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, foi realizado um investimento no valor total de 2,30M€, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (1,08M€), não obstante em termos relativos se destacar o investimento nos imóveis sítos na Rua do Heroísmo, n.º185 (34,15%). Por outro lado, e por ainda não se encontrarem em fase de realização da respetiva empreitada de reabilitação, os imóveis sítos na Rua Vímara Peres, n.º 21/23, na Rua Antero de Quental, n.º 225, na Ilha das Antas e na Rua do Souto n.º 2/4 apresentam um baixo nível de execução do respetivo Plano de Investimento anual¹.

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

b. Ativo Corrente

O aumento de cerca 3,39M€ verificado no Ativo Corrente da Sociedade, e exposto seguidamente, é devido, maioritariamente, à variação apresentada nas rubricas de “Inventários” e de “Caixa e Depósitos Bancários”, tendo em consideração, principalmente, a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, bem como as participações financeiras recebidas do IHRU associadas aos contratos de financiamentos celebrados ao abrigo do PRR. Não obstante, dado o peso no total do Ativo Corrente, conforme exposto na tabela seguinte, será dado destaque, adicionalmente, e nos pontos subsequentes, à rubrica associada a “Outras Contas a Receber”.

Tabela 27: Ativo Corrente

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Inventários	1 320 154,74	3 314 019,10	-1 993 864,36	-60,16%
Devedores por Empréstimos e Subsídios não Reembolsáveis	226 270,59	-	226 270,59	-
Clientes, Contribuintes e Utentes	115 771,98	115 473,72	298,26	0,26%
Estado e Outros Entes Públicos	43 768,56	127 986,27	-84 217,71	-65,80%
Outras Contas a Receber	854 040,42	472 754,61	381 285,81	80,65%
Diferimentos	108 848,61	134 760,47	-25 911,86	-19,23%
Caixa e Depósitos Bancários	6 791 685,51	1 909 346,13	4 882 339,38	255,71%
Total	9 460 540,41	6 074 340,30	3 386 200,11	55,75%

unidade: euros

¹ Na presente data, o Plano Plurianual de Investimento associado a estes projetos encontra-se em fase de reformulação, tendo em consideração as previsões atuais do investimento a realizar e a necessidade de recurso a capitais próprios e/ou financiamento.

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

- i. A dívida do Município do Porto associada ao subsídio à exploração estipulado no Contrato Programa celebrado em 2024;
- ii. Os pagamentos por conta de IRC e as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais obtidos;
- iii. As despesas pagas e que serão reconhecidas como gastos ao longo de todo o exercício de 2025.

Inventários

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

Tabela 28: Inventários

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mátiros da Pátria	1 241 084,52	1 241 084,52	-	-
Morro da Sé	-	1 993 864,36	-1 993 864,36	-100,00%
Residência de Estudantes	-	1 993 864,36	-1 993 864,36	-100,00%
Total	1 320 154,74	3 314 019,10	-1 993 864,36	-60,16%

unidade: euros

Outras Contas a Receber

A rubrica de “Outras Contas a Receber”, com um saldo de 0,85M€, traduz, especialmente, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis pago e cuja isenção já foi reconhecida pela Autoridade Tributária, as cauções pagas a proprietários do Programa Porto com Sentido, bem como a dívida dos beneficiários diretos integrado no processo de intervenção das Ilhas da Lomba, associada à imputação dos respetivos encargos, conforme permutagem prevista no total do empreendimento. De relevar que, no que a este diz respeito, a Sociedade recebeu, no primeiro semestre de 2025, um valor de 0,01M€ associado à respetiva comparticipação do PRR.

Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 6,79M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um aumento de 4,88M€ face ao apresentado no final do exercício de 2024, tendo em consideração as comparticipações financeiras no total de 2,46M€ recebidas do IHRU no âmbito da execução de projetos

financiados pelo PRR, bem como a receita de 3,25M€ obtida com a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé.

Tabela 29: Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fundos Próprios	5 921 826,28	1 044 276,86	4 877 549,42	467,07%
Fundos Alheios	869 859,23	865 069,27	4 789,96	0,55%
Total	6 791 685,51	1 909 346,13	4 882 339,38	255,71%

unidade: euros

Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 16,13M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2024 no valor de 3,86M€, conforme apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 30: Passivo

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 325 046,77	10 158 755,72	1 166 291,05	11,48%
Passivo Corrente	4 804 978,32	2 116 255,73	2 688 722,59	127,05%
Total	16 130 025,09	12 275 011,45	3 855 013,64	31,41%

unidade: euros

a. Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,33M€ detalhado na tabela seguinte, o Passivo Não Corrente da Sociedade traduz os seguintes montantes:

- i. O valor de 0,02M€ referente à provisão contabilizada no âmbito do processo judicial instaurado por um empreiteiro no âmbito das penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo contrato por factos imputáveis ao mesmo;
- ii. O montante de 4,81M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEI em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2027 e 2040;
- iii. O total de 2,46M€ registado em “Diferimentos” e associado, principalmente, ao rendimento diferido no âmbito da operação de alienação, no presente ano, dos imóveis afetos à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, tendo em consideração o entendimento de que existe um risco financeiro e operacional inerente a esta transmissão, preconizado nas condições resolutivas

estabelecidas no respetivo contrato de compra e venda. De relevar que, em contrapartida, foi reconhecido o rendimento que se encontrava diferido no final de 2024, inerente à operação de alienação, no ano de 2022, dos imóveis afetos à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé, por se entender que tal risco foi dissipado com o atual estado de execução do projeto, nos termos do parecer da Direção de Operações;

- iv. O saldo de 4,03M€ da rubrica de "Outras Contas a Pagar", referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas participações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como rendimento está a ser efetuado à razão das depreciações anuais, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas pagas, de acordo com o definido nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como as cauções prestadas pelos arrendatários e sub-arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 31: Passivo Não Corrente

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Provisões	19 849,42	19 849,42	-	-
Financiamentos Obtidos	4 812 500,00	5 156 250,00	-343 750,00	-6,67%
Diferimentos	2 459 720,00	1 432 220,00	1 027 500,00	71,74%
Outras Contas a Pagar	4 032 977,35	3 550 436,30	482 541,05	13,59%
Total	11 325 046,77	10 158 755,72	1 166 291,05	11,48%

unidade: euros

b. Passivo Corrente

Apresentando um total de 4,80M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 2,69M€ face ao verificado no final do exercício de 2024, 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 1,79M€, 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, quer relacionados com imóveis da Porto Vivo, SRU, quer associados a imóveis cuja gestão foi transferida pelo Município do Porto;
- A rubrica de "Financiamentos Obtidos" reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEI a efetuar em março de 2026 (0,34M€);
- Na rubrica de "Outras Contas a Pagar", com um saldo de 1,65M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão de

½ do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2026 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano) e de 1/2 do subsídio de natal a pagar em 2025, (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa, bem como (iii) o valor devido ao Município do Porto referente às rendas cobradas no âmbito do Programa Porto com Sentido;

- iv. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,36M€, está traduzido, o valor de 0,26M€ referente ao subsídio à exploração faturado ao Município do Porto e que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período; bem como o montante de rendas cobradas em regime de adiantamento.

Tabela 32: Passivo Corrente

Rubrica	30.06.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fornecedores	987 221,20	326 076,45	661 144,75	202,76%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	137 542,27	116 256,97	21 285,30	18,31%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	1 250 275,55	122 751,01	1 127 524,54	918,55%
Outras Contas a Pagar	1 649 603,23	859 191,77	790 411,46	91,99%
Diferimentos	361 586,07	273 229,53	88 356,54	32,34%
Total	4 804 978,32	2 116 255,73	2 688 722,59	127,05%

unidade: euros

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

- i. O valor refletido em “Adiantamento de Clientes, Contribuintes e Utentes” de 0,08M€ é associado a parte da contrapartida paga pelos Parceiros Privados no ano de 2024 no âmbito da celebração do Contrato de Empreitada de Conceção-Construção de Alojamentos para Arrendamento Acessível;
- ii. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor a pagar ao Estado associado, essencialmente, às contribuições para a Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações, retenções e IVA.

Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no primeiro semestre de 2025, em 0,23M€, contribuem as rubricas de rendimentos e de gastos apresentadas na tabela seguinte, verificando-se um aumento de ambas face ao registado no período homólogo de 2024, ainda que os gastos tenham um maior acréscimo. De destacar, no entanto, que a execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto é responsável por parte da evolução apresentada, designadamente, nas rubricas de “Prestações de Serviços” e de “Fornecimentos e Serviços Externos”, respetivamente.

Tabela 33: Demonstração dos Resultados²

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendimentos	5 695 637,15	3 809 543,47	1 886 093,68	49,51%
Vendas	2 222 500,00	-	2 222 500,00	-
Prestações de Serviços e Concessões	4 094 304,24	2 243 186,19	1 851 118,05	82,52%
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	1 095 554,19	1 133 190,00	-37 635,81	-3,32%
Variação nos Inventários da Produção	-1 993 864,36	-	-1 993 864,36	-
Outros Rendimentos	276 635,07	433 167,28	-156 532,21	-36,14%
Reversão de Imparidades de Investimentos	508,01	-	508,01	-
Gastos	5 456 907,52	3 394 448,71	2 062 458,81	60,76%
Fornecimentos e Serviços Externos	4 179 084,84	2 196 874,65	1 982 210,19	90,23%
Gastos com o Pessoal	879 700,37	837 236,94	42 463,43	5,07%
Outros Gastos	138 024,67	63 348,22	74 676,45	117,88%
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	168 312,86	164 551,20	3 761,66	2,29%
Juros e Gastos Similares Suportados	91 784,78	132 437,70	-40 652,92	-30,70%
Imposto sobre rendimento do período	-13 573,64	-31 240,74	17 667,10	-56,55%
Resultado Líquido	225 155,99	383 854,02	-158 698,03	-41,34%

unidade: euros

i. Rendimentos

a. Vendas

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

- i. 75% do valor de venda dos imóveis dos pertencentes ao Quarteirão dos Pelames, correspondendo ao total de 1,41M€, por se entender que está anulado o risco associado à possível resolução do Contrato de Reabilitação Urbana celebrado em 2022, tendo em consideração o estado atual de execução do respetivo projeto;

² Tendo em consideração o peso diminuto no total dos rendimentos, não será apresentada, em ponto autónomo, a descrição da rubrica referente a “Reversão de Imparidades de Investimento”.

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

b. Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 4,09M€, 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 (1,16M€), bem como o total dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito da celebração do Contrato de Mandato Administrativo, designadamente, serviços associados à conservação e à reabilitação dos imóveis transferidos para a Sociedade com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível, bem como os serviços inerentes ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido (no total de 2,93M€).

De relevar que os montantes recebidos do Município do Porto com vista ao pagamento de rendas a proprietários do Programa Porto com Sentido, e cujos contratos de arrendamento foram celebrados com aquele (isto é, com data anterior a 1 de janeiro de 2024), não são contabilizadas, neste semestre, e contrariamente ao período homólogo de 2024, como um rendimento para a Porto Vivo, SRU (nem o respetivo pagamento como um gasto), sendo apenas considerados como um recebimento (e pagamento) por conta doutrem, nos termos do celebrado no 3.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, razão pela qual se verifica um decréscimo desta prestação de serviços em cerca de 40%. Não obstante, tais transações encontram-se refletidas a nível orçamental, quer do lado da despesa, quer do lado da receita.

Tabela 34: Prestações de Serviços

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	282 870,20	202 224,69	80 645,51	39,88%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	9 190,86	8 793,22	397,64	4,52%
Frações B e D - Rua de Miragaia	4 462,98	4 251,98	211,00	4,96%
Fração D - Rua Comércio do Porto	2 564,20	2 424,00	140,20	5,78%
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	7 133,76	6 010,80	1 122,96	18,68%
Imóveis - Rua do Heroísmo	5 257,14	5 946,66	689,52	-11,60%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	667,62	137,73	529,89	384,73%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	33,96	31,74	2,22	6,99%
Fração sita na Travessa do Coveiro n.º 63 R/C	99,10	94,16	4,94	5,25%
Fração sita na Travessa Fonte da Contumil, n.º 274	1 461,36	1 430,46	30,90	2,16%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	2 229,78	2 182,62	47,16	2,16%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	3 598,62	3 522,54	76,08	2,16%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	2 747,16	2 689,08	58,08	2,16%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	2 725,14	2 667,54	57,60	2,16%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	2 190,84	2 144,52	46,32	2,16%
Fração sita na Rua Irmã Maria Oreste n.º 31, 2.º Esq.	2 968,08	1 950,64	1 017,44	52,16%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	2 188,14	1 438,04	750,10	52,16%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	1 736,98	1 141,56	595,42	52,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	1 862,02	1 223,72	638,30	52,16%
Fração sita na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	2 024,72	1 330,64	694,08	52,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	1 957,16	1 286,24	670,92	52,16%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	4 417,16	2 902,96	1 514,20	52,16%
Fração sita na Rua Benito Júnior n.º 39, Hab. 3	2 624,62	1 724,92	899,70	52,16%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	3 572,10	2 381,40	1 190,70	50,00%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	2 787,98	1 832,28	955,70	52,16%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	3 258,58	2 141,56	1 117,02	52,16%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	1 891,16	1 242,88	648,28	52,16%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	3 109,17	1 537,98	1 571,19	102,16%
Fração sita na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	3 612,96	600,00	3 012,96	502,16%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	3 131,29	520,01	2 611,28	502,16%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	3 406,30	565,68	2 840,62	502,16%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	2 231,97	370,66	1 861,31	502,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	2 233,41	370,90	1 862,51	502,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	2 512,75	417,29	2 095,46	502,16%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	3 126,11	519,15	2 606,96	502,16%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	2 400,00	-	2 400,00	-
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2.º	2 400,00	-	2 400,00	-
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2.º Frente	2 640,00	-	2 640,00	-
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	2 940,00	-	2 940,00	-
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	16 680,00	-	16 680,00	-
Imóveis Lomba	34 039,11	28 694,09	5 345,02	18,63%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	1 208,91	423,74	785,17	185,30%
Programa de Realojamento Definitivo - Momo da Sé	121 547,00	105 281,30	16 265,70	15,45%
Operação A	8 078,74	7 637,04	441,70	5,78%
Operação B	3 112,44	2 983,38	129,06	4,33%
Operação C	7 679,56	7 312,90	366,66	5,01%
Operação D	40 949,90	25 934,21	15 015,69	57,90%
Operação E1	7 510,38	7 048,44	461,94	6,55%
Operação E2	12 839,25	12 157,35	681,90	5,61%
Operação F	3 641,68	3 434,70	206,98	6,03%
Operação G	16 174,28	15 357,30	816,98	5,32%
Operação H	21 560,77	23 415,98	1 855,21	-7,92%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento ¹	702 588,25	430 108,10	272 479,15	63,35%
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento ²	177 171,20	148 743,75	28 427,45	19,11%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	2 518 466,90	774 748,92	1 743 718,98	225,07%
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários) ³	413 287,69	687 358,73	- 274 151,04	-39,88%
Total	4 094 304,24	2 243 186,19	1 851 118,05	82,52%

unidade: euros

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

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

³ Corresponde ao valor cobrado ao Município do Porto para pagamento de rendas a proprietários de imóveis integrados no Programa Porto com Sentido

c. Transferências e Subsídios Correntes Obtidos

Tendo em consideração a celebração, com o Município do Porto, do novo Contrato Programa para o período de 2025-2029, foi registado nesta rubrica o valor de 1,10M€ referente ao subsídio à exploração devido à Sociedade enquanto entidade gestora a) das Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, de Campanhã-Estação, da Corujeira e de Azevedo, b) do Programa “Porto com Sentido”, c) das competências delegadas associadas ao Programa “1.º Direito”, bem como d) da gestão de imóveis do Município do Porto afetos ao arrendamento acessível, correspondendo este total aos encargos suportados neste período.

d. Variação nos Inventários da Produção

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

e. Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,28M€, traduz um decréscimo face ao verificado no período homólogo de 2024 de 0,16M€, tendo em consideração, principalmente, o facto de, neste ano, não terem sido aplicadas penalizações a Parceiros Privados ou Empreiteiros por incumprimentos contratuais, conforme apresentado seguidamente.

Tabela 35: Outros Rendimentos

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	191 337,87	159 521,10	31 816,77	19,95%
Fração A - Rua das Flores	97 285,47	93 123,00	4 162,47	4,47%
Frações A - Rua Comércio do Porto	350,00	-	350,00	-
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	2 875,86	2 689,20	186,66	6,94%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	3 593,22	3 360,00	233,22	6,94%
Prédio - Rua Muzinho da Silveira	18 038,22	16 867,56	1 170,66	6,94%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	69 195,10	43 481,34	25 713,76	59,14%
Operação A	3 368,84	3 222,88	145,96	4,52%
Operação B	9 688,34	5 376,46	4 307,88	80,10%
Operação C	4 940,70	4 620,00	320,70	6,94%
Operação D	35 871,76	7 952,00	27 919,76	351,10%
Operação E1	2 034,66	5 713,86	- 3 679,20	-64,39%
Operação E2	7 504,32	7 017,24	487,08	6,94%
Operação F	1 357,74	1 269,60	88,14	6,94%
Operação G	4 430,94	8 307,30	- 3 876,36	-46,66%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	2 268,81	94 708,19	- 92 437,38	-97,80%
Indemnizações D. João I	-	91 000,00	- 91 000,00	-100,00%
Penalizações - Empreitadas	-	30 997,74	- 30 997,74	-100,00%
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	65 140,29	50 852,52	14 287,77	28,10%
Outros Rendimentos	17 888,10	6 089,73	11 798,37	193,74%
Total	276 635,07	433 187,28	-156 532,21	-36,14%

unidade: euros

ii. Gastos

a. Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 4,18M€, 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.

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado no final do primeiro semestre de 2024, verifica-se um acréscimo de 1,98M€ dos FSE suportados, sendo que, do total registado, 3,61M€ 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 0,26M€, conclui-se por um ligeiro acréscimo das despesas desta natureza, com principal destaque para a rubrica de “Trabalhos Especializados”, tendo em consideração, principalmente, a contratação do serviço de elaboração do projeto da Avenida da Ponte, que é financiado pelo subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto, dado se integrar na ORU do Centro Histórico.

Tabela 36: Fornecimentos e Serviços Externos3

Rubrica	30.06.2025				30.06.2024				Variação dos Gastos de Estrutura			
	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Demonstração de Resultados	%	Variação da Produção	Prestação de serviços	Gastos de Estrutura	Valor	%
Subcontratos		0%					0%					
Serviços Especializados	2.850.877,48	68%	0,00	2.491.878,49	359.000,99	909.894,91	41%	0,00	779.294,89	139.900,02	219.401,37	357%
Trabalhos Especializados	381.320,18	9%		112.598,35	289.729,83	182.462,83	0%		143.630,00	38.832,83	228.897,00	597%
Publicidade	32.276,37	1%			32.276,37	7.639,87	0%			7.639,87	24.636,50	322%
Vigilância e Segurança		0%				28,96	0%			28,96	-28,96	-100%
Honorários	29.016,34	1%		700,00	28.316,34	13.334,19	1%			13.334,19	14.882,15	112%
Comissões		0%					0%					
Conservação e Reparação	2.400.011,72	57%		2.379.577,14	21.434,58	699.455,58	32%			72.790,69	-51.356,11	-71%
Outros Serviços Especializados	8.244,27	0%			8.244,27	6.973,48	0%			6.973,48	1.270,79	16%
Materiais de Consumo		1%					2%		0,00	34.827,96	7.885,81	-23%
Peças, Ferr. e Itens de Desgaste Rápido	28.039,05	0%			13,36	39,11	0%			39,11	-25,85	
Livros e Documentação Técnica	162,30	0%			162,33	84,63	0%			84,63	77,70	92%
Material de Escritório	1.459,93	0%			1.459,93	1.467,54	0%			1.467,54	-7,61	-1%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	15,00	0%			15,00	1.585,62	0%			1.585,62	1.580,82	
Material de educação cultura e recreio	885,42	0%					0%					
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	245,22	0%			245,22	1.759,24	0%			1.759,24	-1.514,02	
Medicamentos e artigos para a saúde	4,50	0%			4,50		0%				4,50	
Outros	23.243,49	1%			23.243,49	29.081,82	1%			29.081,82	-5.838,33	-20%
Energia e Fluidos		0%					0%					
Estrutidade	8.240,44	0%			8.240,44	6.778,97	0%			6.778,97	1.461,47	22%
Combustíveis e Lubrificantes	2.931,39	0%			2.931,39	2.009,77	0%			2.009,77	921,62	46%
Água	3.918,56	0%			3.918,56	3.710,38	0%			3.710,38	208,17	6%
Outros	1.390,49	0%			1.390,49	1.056,81	0%			1.056,81	333,68	32%
Deslocações, Estadas e Transportes		1%					0%					
Deslocações e Estadas	26.268,69	1%			26.268,69	8.918,53	0%			8.918,53	18.350,16	268%
Outros	24.538,07	1%			24.538,07	6.214,66	0%			6.214,66	18.323,41	256%
Serviços Diversos		0%					0%					
Rendas e Aluguéis	1.208.664,80	30%		1.122.916,69	145.748,11	1.239.268,28	56%		1.119.995,78	119.264,50	26.477,81	22%
Comunicação	12.06.352,87	30%		1.122.916,69	113.466,18	1.204.215,55	55%		1.116.208,31	88.007,24	25.458,94	29%
Seguros	19.365,30	0%			19.366,30	16.462,07	1%			16.462,07	2.884,23	17%
Contratado e Notariado	3.243,73	0%			3.243,73	4.337,86	0%			4.337,86	-1.074,13	-25%
Despesas de Representação	807,75	0%			807,75	1.802,63	0%			1.802,63	-994,88	-55%
Limpeza Higiene e Conforto	558,72	0%			558,72	406,58	0%			406,58	152,14	27%
Outros Serviços	7.428,11	0%			7.428,11	11.422,58	1%		3.785,47	7.639,11	-210,00	-3%
TOTAL	4.179.084,85	100%	0,00	3.614.793,18	664.291,67	2.198.874,65	100%	0,00	1.890.298,67	306.585,96	257.796,88	84%

unidades: euros

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

b. Gastos com o Pessoal

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

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

Tabela 37: Gastos com o Pessoal

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Remunerações	703 139,78	667 481,91	35 657,87	5,34%
Encargos Sobre Remunerações	156 015,14	149 775,15	6 239,99	4,17%
Seguros	18 672,62	16 299,58	2 373,04	14,56%
Outros	1 872,83	3 680,30	- 1 807,47	-49,11%
Total	879 700,37	837 236,94	42 463,43	5,07%

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no primeiro semestre de 2024 verifica-se um aumento de aproximadamente 0,04M€, justificado, principalmente, pelo aumento de membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (que, no presente ano, passaram a ser dois), bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais efetuados entre os dois períodos de referência.

c. Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,14M€, a rubrica de “Outros Gastos”, traduz, principalmente, e além de impostos e quotizações, os encargos contabilizados com os imóveis registados como propriedades de investimento e identificados no respetivo ponto do Ativo Corrente, no total de 0,09M€, de acordo com o evidenciado na tabela seguinte.

Tendo em consideração o exposto nos pontos associados a “Prestação de Serviços” e “Outros Rendimentos”, no que refere às rendas obtidas no âmbito dos contratos de arrendamento em vigor e cujos prédios são propriedade da Sociedade, verifica-se que as despesas suportadas representam cerca de 20% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado no primeiro semestre de 2024 (de 14%), por conta dos encargos suportados com o condomínio das frações adquiridas ao abrigo da execução do PRR, bem como de rendas associadas ao realojamento temporário de agregados, necessário ao processo de reabilitação dos imóveis. De relevar, no

entanto, que foi reconhecido como rendimento o valor dos condomínios devidos pelos arrendatários, no âmbito dos respetivos contratos de arrendamento, no montante aproximado de 11.000€ e referente à quota ordinária de condomínio, diminuindo, assim, os encargos líquidos suportados com as propriedades de investimento arrendadas.

Tabela 38: Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Electricidade	3 446,76	2 138,17	1 308,59	61,20%
Água	1 329,05	1 031,91	297,14	28,80%
Seguros	13 024,05	5 767,35	7 256,70	125,82%
Condomínio	18 118,48	12 480,90	5 637,58	45,17%
Conservação e Manutenção	16 255,22	16 334,04	- 78,82	-0,48%
Reajustamentos Temporários	34 988,22	-	34 988,22	-
Outros	6 313,17	12 644,81	- 6 331,64	-50,07%
Total	93 474,95	50 387,18	43 077,77	85,48%

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 0,17M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um aumento face ao contabilizado no primeiro semestre de 2024, tendo em consideração, principalmente, a aquisição, nesse ano, de vários imóveis participados pelo PRR, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

e. Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,09M€ registado na rubrica referente aos encargos financeiros traduz, principalmente, os juros suportados com o financiamento obtido junto do IHRU/BEI destinado à execução do processo de reabilitação do Morro da Sé, de acordo com o resumido seguidamente.

Tabela 39: Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	30.06.2025	30.06.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	91 778,46	130 326,27	-38 547,81	-29,58%
Comissões Bancárias	-	2 104,21	- 2 104,21	-100,00%
Outros Juros	6,32	7,22	- 0,90	-12,47%
Total	91 784,78	132 437,70	-40 652,92	-30,70%

unidade: euros

Execução Orçamental

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

- i. O reforço do investimento a realizar nos diversos projetos de reabilitação em curso, tendo em consideração os compromissos que ficaram por executar no ano de 2024, bem como o aumento da respetiva receita, no que respeita às comparticipações comunitárias a receber, no âmbito da execução dos contratos de financiamento ao abrigo do PRR;
- ii. A inscrição dos valores associados à celebração do 4.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, quer no refere ao pagamento de rendas a proprietários englobados no Programa Porto com Sentido, quer no que referente às rendas a receber no âmbito dos respetivos contratos de subarrendamento;
- iii. O aumento do valor de alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, no âmbito do procedimento para celebração do “Contrato de Reabilitação Urbana para a Conceção, Construção, Exploração e Manutenção de uma Residência de Estudantes”;
- iv. A inscrição de despesas e receitas não inscritas no orçamento e cuja execução se tornava indispensável ao funcionamento corrente da Sociedade, entre as quais, o reforço das despesas com pessoal no âmbito do aumento do quadro de pessoal, as despesas a resultar da mudança para as novas instalações (com execução no terceiro trimestre), bem como a inscrição da rubrica inerente a juros a receber no âmbito da constituição de Depósitos a Prazo, dadas as disponibilidades resultantes da operação identificada no ponto anterior.

i. Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 33% do total das receitas previstas para o exercício de 2025, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 19% das despesas orçamentadas. A 30 de junho de 2025, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 4,88M€, tendo em consideração as comparticipações recebidas no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR, sob a forma de adiantamento que, no presente semestre, alcançaram o valor de 2,46M€ (25% do valor anual orçamentado), bem como a receita associada à alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, no total de 3,25M€. De relevar que, sem a inscrição da aplicação e vencimento de depósitos a prazo, no total de 3M€, a Sociedade apresentaria uma execução das receitas de 35% e das despesas orçamentadas de 21%.

Tabela 40: Saldo Orçamental⁴

Rubrica	Previsão / Dotação				Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	30.06.2025	Cobranças / Obrigações	Recabimentos / Pagamentos	Por Recabar / Pagar	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (5) - (6)	(8) = (6) / (4)
Receitas	30 148 032,00	31 564 182,00	35 270 432,00	35 270 432,00	11 875 282,38	11 807 233,18	372 059,20	33%
Contrato - Programa (GRU's Porto com Sanidade 1.º Dialetto GPV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 578 382,00	2 578 382,00	1 220 768,50	964 487,91	226 270,59	36%
Prestação de Serviços	11 881 850,00	11 881 850,00	12 131 850,00	12 131 850,00	3 083 140,25	3 045 574,83	37 565,42	25%
Venda de Imóveis	3 000 000,00	3 000 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	3 250 000,00	-	100%
Participações Comunitárias	8 847 423,00	9 996 073,00	9 996 073,00	9 996 073,00	2 460 805,71	2 460 805,71	-	25%
Rendas (Propriedade SRU)	936 820,00	936 820,00	936 820,00	936 820,00	513 761,74	487 048,04	25 842,80	52%
Vencimento de Depósitos a Prazo	1 087 212,00	1 087 212,00	1 888 712,00	1 888 712,00	907 627,24	988 308,08	36 319,16	46%
Juros de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	0%
Outras Receitas	1 087 471,00	1 336 971,00	1 467 313,00	1 467 313,00	443 088,94	400 007,71	43 061,23	27%
Despesas	29 538 066,00	30 788 636,00	34 383 811,00	34 383 811,00	8 839 715,10	6 028 683,76	2 310 031,34	18%
Despesas com Pessoal	2 005 935,00	2 156 471,00	2 182 334,00	2 171 334,00	1 008 046,61	893 584,11	114 462,50	41%
Aquisições de Bens e Serviços	15 213 173,00	15 103 837,00	15 632 288,00	15 623 288,00	4 772 066,18	3 549 831,50	1 173 364,68	23%
Amortização de Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	-	100%
Juros de Financiamentos Obtidos	198 471,00	198 471,00	170 971,00	170 971,00	92 429,79	92 429,79	-	54%
Outros Encargos Financeiros	13 165,00	13 165,00	13 165,00	13 165,00	2 941,38	2 941,38	-	22%
Impostos e Taxas	1 297 440,00	1 360 226,00	1 366 305,00	1 366 305,00	199 619,81	199 400,01	219,80	15%
Outras Despesas	236 820,00	268 640,00	268 640,00	268 640,00	22 319,00	22 319,00	-	8%
Subscrição de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	0%
Investimento em Reabilitação Urbana	10 145 566,00	11 290 336,00	11 317 236,00	11 317 236,00	2 548 800,53	1 524 816,17	1 021 984,36	13%
Quartelão Carlos Alberto	351 788,00	351 788,00	351 788,00	351 788,00	132 093,30	47 527,34	84 565,96	14%
Unidade de Intervenção de Santa Clara	781 316,00	781 316,00	781 316,00	781 316,00	-	-	-	0%
Unidade de Intervenção de Lomba	2 953 162,00	3 606 162,00	3 606 162,00	3 606 162,00	1 267 277,42	748 780,43	518 496,99	21%
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	3 041 698,00	3 046 116,00	3 046 116,00	3 046 116,00	615 448,88	448 755,07	166 694,81	15%
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 528 070,00	1 983 420,00	2 040 320,00	2 040 320,00	521 021,02	273 283,92	247 737,10	13%
Illa das Anas (Reabilitação)	424 356,00	424 356,00	424 356,00	424 356,00	6 468,41	6 468,41	-	2%
Aquisição e Reabilitação de Ilhas (Souto de Contumil e Bouça)	1 087 178,00	1 087 178,00	1 087 178,00	1 087 178,00	4 489,50	-	4 489,50	0%
Outros Investimentos	83 942,00	83 942,00	108 942,00	108 942,00	811,80	811,80	-	1%
Saldo Orçamental	607 964,00	775 544,00	888 621,00	888 621,00		4 877 849,42		

⁴ O valor apresentado como receita não engloba o saldo de gerência de 2024 (transitado aquando da aprovação do Relatório & Contas de 2024, conforme Deliberação Unânime n.º 80 da Assembleia Geral da Sociedade).

a. Receitas

O valor total de 11,51M€ relativo às receitas obtidas no primeiro semestre de 2025, e que traduz uma execução de 33% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 4,04M€ recebido do Município do Porto, no âmbito do Contrato Programa e do Contrato de Mandato Administrativo celebrados, as comparticipações pagas pelo IHRU no âmbito do processo de reabilitação de diversos imóveis, no valor de 2,46M€, bem como a receita de 3,25M€ obtida com a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia. A referida taxa de execução está de acordo com o previsto para o período em análise, na medida em que se prevê uma maior execução do Contrato de Mandato no segundo semestre, por conta da realização das obras de reabilitação dos imóveis municipais.

b. Despesas

Com um total de despesas pagas de 6,63M€, dos quais 1,52M€ correspondem aos investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana associados a imóveis da Porto Vivo, SRU, e 2,53M€ são associados à execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto (reabilitação de imóveis municipais e pagamento de rendas inerentes ao Programa Porto com Sentido), a Sociedade apresenta uma taxa de execução de 19% do orçamento anual, justificada, principalmente, pelo nível de realização destas operações. De referir que, no que àqueles diz respeito, não foi suportada, ainda, qualquer despesa com o processo de reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara e com o processo de aquisição de Ilhas, estando em curso a reprogramação dos respetivos planos de investimento plurianuais.

ii. Caixa e Depósitos Bancários

No final do primeiro semestre de 2025 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 6,79M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2024 (1,04M€), os Fundos Alheios Líquidos no final do semestre (0,87M€) e o Saldo Orçamental positivo (4,88M€), conforme o exposto seguidamente.

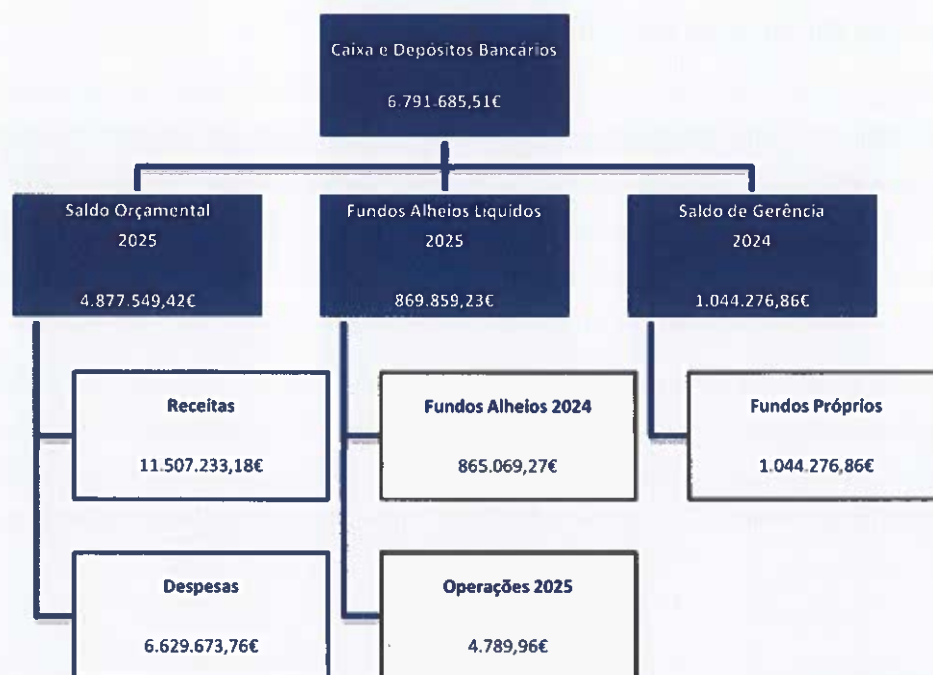


Figura 34: Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários⁵

⁵ O valor positivo associado a fundos alheios líquidos representa a diferença entre as verbas mantidas pela Sociedade e pertencentes a outras entidades (por exemplo: retenções efetuadas em pagamentos para reforço de cauções prestadas pelos empreiteiros) e as verbas da Porto Vivo, SRU, que estão em posse de outras entidades.

Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

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

Com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 83% dos subsídios contratualizados, evidenciando, assim, uma execução Muito Eficiente do mesmo, conforme detalhado na tabela seguinte.

Tabela 41: Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Receitas a 30.06.2025		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Trimestral Recebido	Rendas		Valor	%	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	(7) = (2)+(5)
ORU Centro Histórico	421 984,00	210 682,08	-	332 650,04	121 687,98	58%	332 650,04
ORU Campanhã - Estação	139 839,00	69 918,50	-	56 525,21	-13 394,29	-19%	56 525,21
ORU Corujeira	164 439,00	82 218,50	-	56 582,22	-25 637,28	-31%	56 582,22
ORU Azevedo	127 539,00	63 769,50	-	56 202,15	-7 587,35	-12%	56 202,15
Porto com Sentido	572 498,00	286 249,02	-	109 410,29	-86 838,73	-30%	109 410,29
1.º Direito Ilhas	682 677,00	341 338,50	-	283 800,72	-57 537,78	-17%	283 800,72
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	606 291,00	303 145,44	176 710,60	287 094,25	-192 761,86	-40%	110 383,56
Total	2 715 247,00	1 357 623,54	176 710,60	1 272 264,88	-282 069,35	83%	1 095 554,19

UM 04/26.4-01/25



03.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

unidade: euros

Tabela 42: Balanço

Balanço Individual em 30 de Junho de 2025		
Rubricas	Datas	
	30/06/2025	31/12/2024
Ativo		
Ativo não corrente		
Ativos fixos tangíveis	43 534,87	49 393,69
Propriedades de investimento	29 754 452,52	27 756 730,88
Ativos intangíveis	23 133,27	33 657,37
Ativos por impostos diferidos	272 174,35	273 787,53
Outros Ativos financeiros	3 585,92	3 585,92
Outras contas a receber	0,00	0,00
	30 096 880,93	28 117 155,39
Ativo corrente		
Inventários	1 320 154,74	3 314 019,10
Devedores por empréstimos e subsídios não reembolsáveis	226 270,59	0,00
Clientes, contribuintes e utentes	115 771,98	115 473,72
Estado e outros entes públicos	43 768,56	127 986,27
Accionistas/sócios/associados	0,00	0,00
Outras contas a receber	854 040,42	472 754,61
Diferimentos	108 848,61	134 760,47
Caixa e depósitos bancários	6 791 685,51	1 909 346,13
	9 460 540,41	6 074 340,30
Total do ativo	39 557 421,34	34 191 495,69
Património Líquido e Passivo		
Património Líquido		
Património/Capital	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas	273 493,21	258 483,37
Resultados transitados	2 427 508,35	2 156 977,99
Outras variações no Património Líquido	12 118 630,18	10 818 217,59
Resultado líquido do período	225 155,99	300 196,77
Total do património líquido	23 427 396,25	21 916 484,24
Passivo		
Passivo não corrente		
Provisões	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	4 612 500,00	5 156 250,00
Diferimentos	2 459 720,00	1 432 220,00
Outras contas a pagar	4 032 977,35	3 550 436,30
	11 325 046,77	10 158 765,72
Passivo corrente		
Fornecedores	987 221,20	326 076,45
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	137 542,27	116 256,97
Financiamentos obtidos	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos	1 250 275,55	122 751,01
Outras contas a pagar	1 649 603,23	859 191,77
Diferimentos	361 586,07	273 229,53
	4 804 978,32	2 116 255,73
Total do passivo	16 130 025,09	12 275 011,45
Total do património líquido e do passivo	39 557 421,34	34 191 495,69

unidade: euros

Tabela 43: Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS		
Período findo em 30 de junho de 2025		
Rendimentos e Gastos	Períodos	
	30/06/2025	30/06/2024
	2025	2024
Impostos, contribuições e taxas	-	-
Vendas	2 222 500,00	-
Prestações de serviços e concessões	4 094 304,24	2 243 186,19
Transferências e subsídios correntes obtidos	1 095 554,19	1 133 190,00
Variação nos inventários da produção	-1 993 864,36	-
Fornecimentos e serviços externos	-4 179 084,84	-2 196 874,65
Gastos com o pessoal	-879 700,37	-837 236,94
Outros rendimentos	276 635,07	433 167,28
Outros gastos	-138 024,67	-63 348,22
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos	498 319,26	712 083,66
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	-168 312,86	-164 551,20
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	508,01	-
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)	330 514,41	547 532,46
Juros e gastos similares suportados	-91 784,78	-132 437,70
Resultado antes de impostos	238 729,63	415 094,76
Imposto sobre o rendimento do período	-13 573,64	-31 240,74
Resultado líquido do período	225 155,99	383 854,02