

Porto Vivo, SRU

Relatório e Contas 2025



Porto Vivo, SRU

Relatório e Contas 2025

Aprovado em Conselho
de Administração em 26 de
março de 2026

ÍNDICE

IDENTIDADE ORGANIZACIONAL.....	15
1. Mensagem do Conselho de Administração	15
2. Visão, Missão e Valores.....	18
ORU – OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA	18
REABILITAÇÃO E MANUTENÇÃO DO SEU EDIFICADO E DO QUE SE ENCONTRA SOB A SUA GESTÃO	19
ARRENDAMENTO ACESSÍVEL.....	19
3. Organograma.....	19
RELATÓRIO DE ATIVIDADES DE 2025	23
1. Sumário da atividade	23
2. Objeto de atividade.....	31
3. Impacto da envolvente externa.....	32
4. Indicadores de Eficácia	92
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	99
1. Balanço Social a 31 de dezembro de 2025.....	99
1.1 Relação jurídica de trabalho.....	99
1.2 Taxa Absentismo	102
1.3 Formação.....	102
1.4 Valorizações Salariais.....	103
1.5 Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado	103
1.6 Cobertura de Risco	104
1.7 Eventos Subsequentes.....	104
1.8 Proposta de Aplicação de Resultados	104
1.9 Informações Previstas no artigo 447.º do CSC.....	104
RELATÓRIO DE CONTAS 1.º TRIMESTRE DE 2025	107
1. Sumário.....	107
2. Situação Patrimonial.....	109
2.1 Ativo.....	109
2.1.1 Ativo Não Corrente.....	109
2.1.2 Ativo Corrente	111
2.1.2.1 Inventários.....	112
2.1.2.2 Caixa e Depósitos Bancários	112
2.2 Passivo	112
2.2.1 Passivo não Corrente.....	113
2.2.2 Passivo Corrente.....	114
3. Apuramento de Resultados	116

3.1	Rendimentos.....	116
3.1.1	Vendas.....	116
3.1.2	Prestações de Serviços e Concessões.....	117
3.1.3	Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	119
3.1.4	Variação nos Inventários da Produção	119
3.1.5	Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)	119
3.1.6	Outros Rendimentos.....	119
3.1.7	Imparidade de Investimentos Depreciables/Amortizáveis (Perdas e Reversões)	120
3.1.8	Juros e Rendimentos Similares Obtidos.....	121
3.2	Gastos.....	121
3.2.1	Fornecimentos e Serviços Externos.....	121
3.2.2	Gastos com o Pessoal	123
3.2.3	Outros Gastos	123
3.2.4	Gastos/Reversões de Depreciação e Amortização.....	124
3.2.5	Juros e Gastos Similares Suportados	124
3.2.6	Imposto sobre o Rendimento do Período	125
4.	Execução Orçamental	126
4.1	Saldo Orçamental	126
4.1.1	Receitas	128
4.1.2	Despesas	128
4.1.3	Caixa e Depósitos Bancários	128
5.	Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa.....	130
NOTAS EXPLICATIVAS (ANEXO) ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....		139
1.	IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE, PERÍODO DE RELATO E REFERENCIAL CONTABILÍSTICO	
	139	
1.1	Identificação da Entidade, Período de Relato.....	139
1.2	Referencial Contabilístico e Demonstrações Financeiras	142
2.	PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS	
	CONTABILÍSTICAS E ERROS	143
2.1	Bases de Mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras	143
2.2	Outras Políticas Contabilísticas Relevantes	145
2.3	Julgamentos	148
2.4	Principais Pressupostos relativos ao Futuro	149
3.	ATIVOS INTANGÍVEIS.....	149
4.	ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE	150
5.	ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS.....	150
6.	LOCAÇÕES.....	152

7.	CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS	155
8.	PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO	156
9.	IMPARIDADE DE ATIVOS	165
9.1	Clientes	165
9.2	Outros Créditos a Receber	165
9.3	Inventários	166
9.4	Propriedades de Investimento	166
10	INVENTÁRIOS.....	166
11	AGRICULTURA	168
12	CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO.....	168
13	RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO	168
14	RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO	170
15	PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES.....	171
16	EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO	172
17	ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO.....	172
18	INSTRUMENTOS FINANCEIROS	172
18.1	Clientes, Contribuintes e Utentes e Outras Contas a Receber	172
18.2	Fornecedores e Outras Contas a Pagar.....	174
18.3	Estado e Outros Entes Públicos	175
18.4	Capital Social e Acionistas	176
18.5	Diferimentos.....	176
18.6	Gastos com Pessoal	177
18.7	Fornecimentos e Serviços Externos.....	179
18.8	Responsabilidades	179
19	BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS.....	180
20	DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS.....	180
21	RELATOS POR SEGMENTOS.....	182
22	INTERESSES EM OUTRAS ENTIDADES.....	182
	CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS.....	206
	PARECER DO FISCAL ÚNICO	216

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Distribuição do uso por ORU referente ao ano de 2025	41
Tabela 2 - Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU em 2025	51
Tabela 3 - Valores relativos às transações de direito de preferência na ARU do Centro Histórico do Porto no 4º Trimestre de 2025.....	61

Tabela 4 - Execução dos contratos de incentivos assinados pela Porto Vivo, SRU.....	74
Tabela 5 - Execução dos contratos de incentivos assinados pelo Município do Porto e sob gestão da Porto Vivo, SRU	74
Tabela 6 - Projetos reabilitação concluídos	75
Tabela 7 - Projetos de reabilitação de imóveis Porto Vivo, SRU em curso	76
Tabela 8 - Projetos de reabilitação de imóveis do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo, SRU em curso	76
Tabela 9 - Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências	78
Tabela 10 - Pedidos e resposta de manutenção do edificado	79
Tabela 11 - Parque habitacional Porto com Sentido	83
Tabela 12 - Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (2025)	86
Tabela 13 - Candidaturas submetidas ao Programa 1º Direito até final 2025	87
Tabela 14 - Candidaturas Programa 1º Direito em Execução	88
Tabela 15 - Eixo 1 [E1] – ORU Centro Histórico.....	93
Tabela 16 - Eixo 2 [E2] – Reabilitação e Manutenção do Edificado Próprio e sob gestão	94
Tabela 17 - Eixo 3 [E3] – Habitação para Rendas Acessíveis	94
Tabela 18 - Performance da Sociedade para a concretização dos indicadores no ano de 2023	95
Tabela 19 - Quadro de pessoal por área	99
Tabela 20 - Movimentos no quadro de pessoal.....	100
Tabela 21 - Quadro de pessoal por vínculo	100
Tabela 22 - Formação	103
Tabela 23 - Balanço Sintético.....	109
Tabela 24 - Ativo	109
Tabela 25 - Ativo Não Corrente.....	110
Tabela 26 - Ativo Corrente	111
Tabela 27 - Inventários.....	112
Tabela 28 - Caixa e Depósitos Bancários	112
Tabela 29 - Passivo	113
Tabela 30 - Passivo Não Corrente	114
Tabela 31 - Passivo Corrente.....	115
Tabela 32 - Demonstração dos Resultados.....	116
Tabela 33 - Prestações de Serviços	118
Tabela 34 - Outros Rendimentos	120
Tabela 35 - Fornecimentos e Serviços Externos	122
Tabela 36 - Gastos com o Pessoal.....	123
Tabela 37 - Gastos em Propriedades de Investimento	124

Tabela 38 - Juros e Gastos Similares Suportados.....	124
Tabela 39 - Saldo Orçamental	127
Tabela 40 - Indicadores de Eficiência	130
Tabela 41 - Balanço	133
Tabela 42 - Demonstração de Resultados	134
Tabela 43 - Demonstrações das Alterações no Património Líquido	135
Tabela 44 - Demonstração de Fluxos de Caixa	136
Tabela 45 - Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis	150
Tabela 46 - Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis	150
Tabela 47 - Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas.....	150
Tabela 48 - Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas.....	151
Tabela 49 - Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis.....	151
Tabela 50 - Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis.....	151
Tabela 51 - Locações Operacionais – Locatário.....	152
Tabela 52 - Contratos de Locação – Locador.....	154
Tabela 53 - Financiamentos Obtidos	155
Tabela 54 - Custos dos Financiamentos Obtidos.....	155
Tabela 55 - Reembolsos IMT	156
Tabela 56 - Propriedades de Investimento	157
Tabela 57 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento	160
Tabela 58 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2025	161
Tabela 59 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2024	164
Tabela 60 - Perdas por imparidade de clientes	165
Tabela 61 - Inventários – 2025 e 2024	167
Tabela 62 - Variação da Produção 2025.....	167
Tabela 63 - Variação da Produção 2024.....	167
Tabela 64 - Réditos Reconhecidos.....	168
Tabela 65 - Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos.....	170
Tabela 66 - Outras variações do Capital Próprio.....	171
Tabela 67 - Outras Contas a Receber	173
Tabela 68 - Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente.....	174
Tabela 69 - Outras Contas a Pagar – Passivo Não Corrente	174
Tabela 70 - Estimativa de Imposto	175
Tabela 71 - Diferimentos – Ativo/Passivo	176
Tabela 72 - Distribuição dos Gastos com Pessoal	178
Tabela 73 - Fornecimentos e Serviços Externos	179
Tabela 74 - Rendimentos com parte Relacionadas	180

Tabela 75 - gastos com partes relacionadas - Gastos	181
Tabela 76 - Transações com partes relacionadas – saldos pendentes	181
Tabela 77 - Demonstração de Desempenho Orçamental	185
Tabela 78 - Demonstração da Execução da Receita	186
Tabela 79 - Demonstração da Execução da Despesa	187
Tabela 80 - Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimento	191
Tabela 81 - Alterações Orçamentais da Receita.....	192
Tabela 82 - Alterações Orçamentais da Despesa.....	193
Tabela 83 – Operações de Tesouraria	194
Tabela 84 – Situação dos Contratos.....	194
Tabela 85 – Adjudicações por Tipos de Procedimentos	201
Tabela 86 - Transferências e Subsídios Concedidos.....	202
Tabela 87 - Transferências e Subsídios Recebidos.....	202

Índice de Figuras

Figura 1 - Missão e Visão da Empresa.....	18
Figura 2 - Organograma.....	19
Figura 3 - Edifícios levantados no ano de 2025 nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro.....	38
Figura 4 - Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2025.	38
Figura 5 - Estado de Conservação do edificado por ORU	39
Figura 6 - Ocupação do edificado por ORU.	40
Figura 7 - Página inicial do Microsite.	41
Figura 8 - Classificação de tipos de uso segundo a Porto Vivo, SRU	42
Figura 9 - Operações Urbanísticas por ORU no ano de 2025.	43
Figura 10 - Número de operações urbanísticas por ORU em 2025.	43
Figura 11 - Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.....	44
Figura 12 - Investimento privado e público estimado por ORU referente às operações urbanísticas em 2025.	45
Figura 13 - Estado de reabilitação das ilhas. Fonte: Porto Vivo, SRU (2025).	48
Figura 14 - Ponto de situação das Ilhas do Porto em 2025. Fonte: Porto Vivo, SRU (2025).	49
Figura 15 - Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU.	50
Figura 16 - Valor total de transações por ORU.	51
Figura 17 - Número de transações por ORU	52
Figura 18 - Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas.....	53
Figura 19 - Delimitação da ARU do CHP Património Mundial.....	54

Figura 20 - Mapa e gráfico do estado de Conservação dos edifícios da ARU do Centro Histórico do Porto no Microsite	55
Figura 21 - Estado de Conservação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.	56
Figura 22 - Estado de Ocupação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.	56
Figura 23 - Usos dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.	57
Figura 24 - Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no final de 2025.....	58
Figura 25 - Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto em 2025.	60
Figura 26 - Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “buffer zone”	63
Figura 28 - Imagem da localização e projeto do prédio sito na Av. Vímara Peres nº 21 a 27	66
Figura 28 - Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte.....	67
Figura 29 - Fotografias da obra da Rua da Ribeira Negra, nº 53, 3º Frente	70
Figura 30 - Fotografias da obra da Rua Francisco da Rocha Soares, nº 36 a 48.....	71
Figura 31 - Fotografias da obra da Rua Mouzinho da Silveira, nº 133 a 137	71
Figura 32 - Fotografias da obra sita na Rua dos Mercadores, nº 168-170.....	72
Figura 33 - Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento	107
Figura 34 - Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários ...	129

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Estado das Ações por ORU.....	50
Gráfico 2 - Número de edifícios por Usos na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.	57
Gráfico 3 - Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística	59
Gráfico 4 - Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas.	60
Gráfico 5 - Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 4º Trimestre de 2025	61
Gráfico 6 - Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto	62
Gráfico 7 - Número de transações por tipo de uso no Centro Histórico do Porto em 2025	62
Gráfico 8 - Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2025.....	91
Gráfico 9 - Evolução do atendimento desde a constituição do BHA	92
Gráfico 10 - Habilitações literárias.....	101
Gráfico 11 - Distribuição por idade.....	101
Gráfico 12 - Distribuição por género	102

Lista de abreviaturas

AIIA - Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa

ANP – Associação Nacional de Proprietários

APANP – Associação dos Proprietários e Agricultores do Norte de Portugal

APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

CCP - Código dos Contratos Públicos

CHP – Centro Histórico do Porto

CHPPM – Centro Histórico do Porto, Património Mundial

CMP - Câmara Municipal do Porto

COVID-19 - Coronavírus SARS-CoV-2

CPMP - Contrato Programa Celebrado com o Município do Porto

DGPC – Direção Geral do Património Cultural

DMU – Direção Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal do Porto

DRCN – Direção Regional de Cultura do Norte

ELH – Estratégia Local da Habitação

FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

IEFP – Instituto de Emprego e Formação Profissional

IHRU - Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, IP

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

MIPIM - Exposição Marché International des Professionnels de l’Immobilier

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PcS – Programa Municipal “Porto com Sentido”

PDM - Plano Diretor Municipal

PERU – Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana

PM – Património Mundial

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

Projeto Atlas-WH - Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage Sites

PVAI - Processo de Verificação e Aceitação de Imóveis

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RGPD – Regulamento Geral de Proteção de Dados

SIG - Sistema de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

TI – Tecnologias de Informação

01

Identidade Organizacional



1. Mensagem do Conselho de Administração

A atividade desenvolvida durante o ano de 2025 reforçou a relevância estratégica da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto no ecossistema urbano e habitacional da cidade. Num contexto marcado por pressões económicas, transformações sociais e desafios estruturais no acesso à habitação, a Empresa reafirmou a sua missão pública de reabilitar o património edificado próprio e o do Município do Porto, de nesse processo revitalizar o tecido urbano e de promover soluções de arrendamento acessível que assegurem a diversidade social e a vitalidade do Porto.

Em termos dos desafios estruturais e preocupações que marcaram o ano, a atividade da Porto Vivo, SRU decorreu num ambiente particularmente complexo, onde se cruzaram fatores conjunturais e tendências estruturais que condicionaram a execução da atividade e dos projetos de reabilitação e exigiram uma gestão prudente e tecnicamente robusta:

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

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

Não pode ser descurada pela Empresa a constatação de uma das explicações para o baixo número de novas construções ter a ver com o facto de Portugal já ter um dos mais elevados stocks de habitações por habitante da Europa, mas em que 30,6% do parque habitacional está desocupado. Apesar do rácio que relaciona o stock de habitações com a população residente ser elevado, há no país uma percentagem significativa de casas

desocupadas. Em 2021 essas casas desocupadas, que não são residência secundária, correspondiam a mais de 720 mil habitações (dados do INE/Censos 2021). Se considerado o agregado familiar médio desse ano (2,6), estas habitações serviriam para alojar 1,8 milhões de pessoas. De acordo com os Censos 2021 publicados pela Pordata, na cidade do Porto existiam 25.908 alojamentos vagos.

O stock de capital da Administração Pública respeitante a habitações representava em 2022 (dados mais recentes disponíveis publicados pelo INE/Banco de Portugal) apenas 2,6% do total desse setor, sendo que no período entre 2000 e 2022, cresceu 45% enquanto o de Outras Construções aumentou 107%, o que significa que, comparativamente, tem havido um menor investimento relativo em habitação do que em outro tipo de infraestruturas.

Deste modo, lado a lado com o esforço de investimento em nova habitação pública no domínio do arrendamento acessível, particular esforço terá de ser dado à montagem de soluções de parceria público-privada que incentivem a colocação de habitações desocupadas no mercado ativo da habitação.

Resultados alcançados em 2025

Neste contexto, 2025 foi um ano de concretização, com resultados tangíveis e impacto direto na cidade:

- Reabilitação das Ilhas da Lomba, com 47 fogos intervencionados e 70% da obra concluída, num projeto emblemático que combina preservação patrimonial, inovação social e melhoria das condições de vida.
- Contratação de dois novos projetos de Built-to-Rent, em que o promotor privado desenvolve o projeto em terreno privado e financia a construção, enquanto o Município se compromete a arrendar as frações quando construídas, e que representam 319 novos fogos destinados a reforçar a oferta de arrendamento acessível e a mitigar a pressão sobre o mercado habitacional.
- Execução de 74% dos fundos do PRR contratados com a Empresa, correspondendo a 28,2 milhões de euros já aplicados em 63 operações de aquisição e reabilitação de fogos para o arrendamento acessível, demonstrando capacidade de gestão, eficiência e alinhamento com as metas nacionais.
- Desde 2020 e até à data, foram entregues 405 habitações com rendas acessíveis (destas, 277 angariadas pelo programa Porto com Sentido, em que o município arrenda ao proprietário/promotor privado casas com renda mais baixa que o preço do mercado, que o proprietário aceita, tendo em consideração o baixo risco do negócio, complementado com benefícios, nomeadamente de natureza fiscal, e depois a Empresa subarrenda aos munícipes. Estas habitações alojam 937 beneficiários, dos quais 360 são dependentes (na sua maioria, menores).
- Reforço da eficiência energética das intervenções, incorporando soluções sustentáveis que reduzem consumos e melhoram o conforto habitacional.

- Modernização dos sistemas de monitorização das ORU, com novos dashboards e atividade reportada digitalmente, reforçando a capacidade de planeamento, a transparência e a prestação de contas.
- Publicitação alargada da informação no site institucional, permitindo aos cidadãos acompanhar a evolução das operações de reabilitação urbana.

Eixos estratégicos para 2026

Presentemente, o maior desafio que se coloca à vitalidade das cidades, em respeito pela sua identidade, está na disponibilidade e na possibilidade de se aceder a uma habitação condigna e a custos comportáveis, pelo que este desígnio assume um papel crucial na missão de uma sociedade com foco na reabilitação urbana, juntando, quando possível, os dois objetivos, reabilitar e fomentar a opção de arrendar.

A ação do Conselho de Administração em 2026 assentará em quatro eixos estratégicos que traduzem a visão da empresa para o futuro da cidade:

- Aceleração da reabilitação urbana, dando continuidade a novos projetos estruturantes e expandindo a intervenção a novas áreas críticas, com prioridade para edifícios devolutos e património degradado.
- Consolidação e expansão do arrendamento acessível, através da prossecução dos projetos “built-to-rent” contratados em 2025, da mobilização de novo património público e privado e da criação de soluções habitacionais inovadoras e financeiramente equilibradas.
- Sustentabilidade, eficiência e rigor, reforçando a boa gestão dos fundos públicos, promovendo práticas de construção sustentável e garantindo uma gestão financeira equilibrada e transparente.
- Transparência, participação e proximidade, aprofundando a modernização dos sistemas de monitorização das ORU, ampliando a disponibilização de informação pública e fortalecendo o diálogo com moradores, proprietários, investidores e parceiros institucionais.

Estes eixos respondem diretamente ao grande desafio que se coloca à cidade e ao País, de garantir que o acesso à habitação não se afasta irremediavelmente da realidade económica das famílias, preservando a diversidade social, a vitalidade urbana e a identidade do Porto.

Compromisso com os stakeholders

O Conselho de Administração reafirma o compromisso de atuar com rigor, transparência e integridade, assegurando que cada decisão contribui para o desenvolvimento harmonioso da cidade do Porto e para a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes. Entramos em 2026 com determinação renovada, conscientes dos desafios, mas confiantes na capacidade da Porto Vivo, SRU para continuar a transformar a cidade, preservar o seu património e promover soluções habitacionais que respondam às necessidades das pessoas.

2. Visão, Missão e Valores

A Porto Vivo, SRU, ambiciona promover a reabilitação urbana em cooperação com a comunidade, usando com rigor as suas competências a favor do desenvolvimento da cidade do Porto, de forma responsável, transparente e sustentável.

Pretende igualmente, em complementaridade com a reabilitação urbana, responder a necessidades habitacionais de procura de arrendamento a custos acessíveis que não têm tido resposta pela oferta disponível no mercado, lançando várias medidas para o aumento da oferta a este nível e envolvendo vários parceiros públicos e privados e diversas metodologias de intervenção, como o investimento em obras de reabilitação de fogos próprios ou adquiridos, geridos em seu nome ou comprados, arrendados para serem depois subarrendados e comprando imóveis, usando para o efeito fundos do Programa 1.º Direito capitalizado pelo PRR – Programa de Recuperação e Resiliência, lançado pela União Europeia e promovendo soluções de construção para arrendamento, como o Built to Rent.

Sinteticamente, prossegue as seguintes visão e missão:

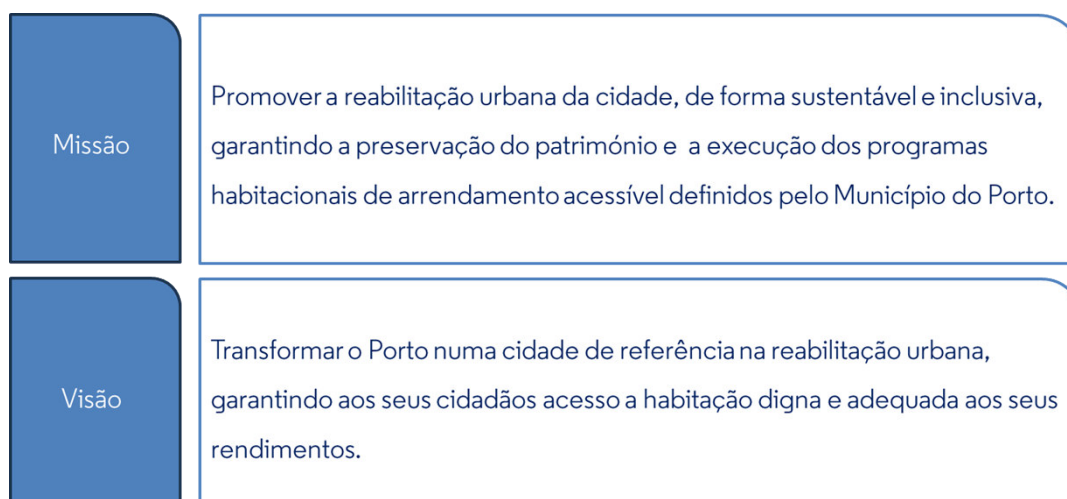


Figura 1 - Missão e Visão da Empresa

Cada um dos três eixos estratégicos de atividade resulta da prévia assunção pela Porto Vivo, SRU de um conjunto de objetivos prosseguidos pela sua Missão e Visão para a cidade:

ORU – Operações de Reabilitação Urbana

Esta atividade consiste em coordenar, gerir e monitorizar as Operações de Reabilitação Urbana em que a Porto Vivo, SRU é a entidade gestora.

Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão

A atividade deste Eixo foca-se na execução do plano de investimento em reabilitação do edificado que está em curso e em garantir a manutenção do parque habitacional existente.

Arrendamento Acessível

Este eixo executa a atividade de promoção do arrendamento acessível.

3. Organograma

Durante o exercício de 2005 foi mantida a seguinte estrutura organizacional:

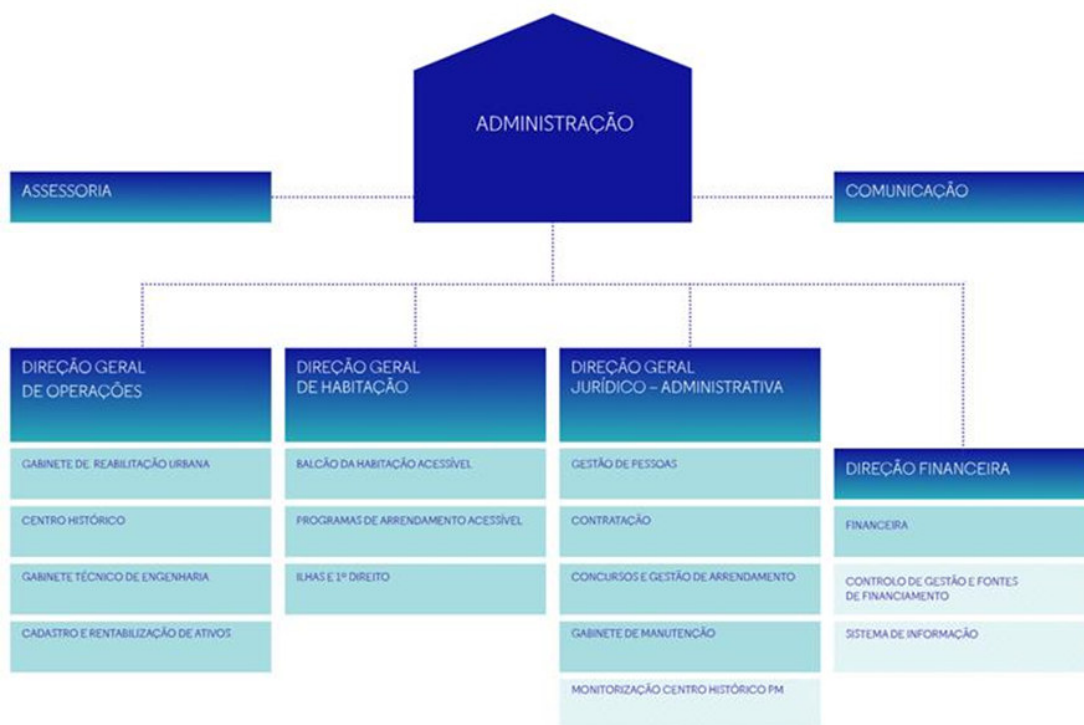


Figura 2 - Organograma

O organograma consolidado apresentava quatro pontos focais: a Direção da Área de Operações, a Direção da Habitação e a Direção Jurídico-Administrativa, onde se incorporam as diferentes unidades orgânicas que assumem a missão da Sociedade, e a Direção Financeira, que integra a Unidade Financeira, assim como Assessoria ao CA e Comunicação Empresarial que, de forma transversal asseguram o funcionamento global da Porto Vivo, SRU.

Esta organização dá continuidade aos objetivos de dotação de uma estrutura flexível, em que cada uma das áreas funcionais se relaciona com as demais através de um ponto focal constituído por um, ou mais, trabalhadores, conforme a necessidade exigida pelo projeto ou atividade.

02

Relatório de Atividades



1. Sumário da atividade

Enquadramento regulamentar

A Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual.

O Capital Social da Porto Vivo, SRU, é de 8.382.608,52€ (oito milhões, trezentos e oitenta e dois mil, seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos), representado por 838.260.852 ações com o valor unitário de 0,01€, detido exclusivamente pelo Município do Porto desde 28 de dezembro de 2018.

A 13 de abril de 2019, conforme o disposto na Deliberação Unânime por Escrito n.º 47, foi deliberada, em Assembleia Universal da Sociedade, a aprovação da alteração dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, que se encontram atualmente em vigor.

Conforme disposto no n.º 1 do artigo 3.º dos Estatutos da Sociedade, a Porto Vivo, SRU, tem como objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:

- a) coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;
- b) coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada entidade gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão em vigor;
- c) reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “Ilhas da cidade.”

Assim, e em observância ao artigo 50.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais:

- a) Em 6 de janeiro de 2020, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU (Porto Vivo – abreviação adiante utilizada) celebraram o Contrato Programa para os anos de 2020 a 2024, através do qual definiram a missão e a atividade a desenvolver pela sociedade e o correspondente subsídio à exploração (“Contrato Programa”);
- b) Em 20 de maio de 2020, o Município do Porto e a Porto Vivo assinaram o 1.º Aditamento ao Contrato Programa com o propósito de encarregar a Porto Vivo da gestão e execução operacional do “Programa PORTO com SENTIDO”;

- c) Em 26 de março de 2021, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU assinaram o 2.º Aditamento ao Contrato Programa, com o propósito de contratualizar a transferência, para a Porto Vivo, da competência de gestão dos imóveis a afetar pelo Município do Porto ao regime do arrendamento acessível, e a atualização do subsídio à exploração a receber pela sociedade em 2021 e 2022, no âmbito das responsabilidades assumidas com a gestão das ORU de Campanhã-Estação e da Corujeira;
- d) Em 2 de agosto de 2022, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU assinaram o 3.º Aditamento ao Contrato Programa, pelo qual se contratualizou o desenvolvimento, por parte desta, do seguinte conjunto de atividades e de a dotar dos respetivos meios financeiros:
 - i. Disponibilização de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a terceiros (proprietários de ilhas) para instrução e apresentação de candidaturas ao programa “1.º Direito”, ou a outros programas de financiamento, e, bem assim, fazer o acompanhamento da execução das mesmas, com o objetivo de reabilitar este edificado, propriedade de terceiros;
 - ii. Gerir o programa “1.º Direito” no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto;
 - iii. Assegurar os levantamentos espaciais e sociais inerentes à promoção das soluções habitacionais de acordo com a Estratégia Local de Habitação.
- e) Em 9 de dezembro de 2022, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU assinaram o 4.º Aditamento ao Contrato Programa, no qual estabeleceram o valor da comparticipação financeira para os anos de 2023 e de 2024 a disponibilizar à entidade no âmbito das atividades por esta contratualmente assumidas no referido instrumento;
- f) Este contrato teve o 5.º Aditamento em dezembro de 2023, através do qual se redefiniram as verbas a atribuir em 2024, considerando o aumento de atribuições da Sociedade na gestão e manutenção dos imóveis sob a sua responsabilidade, a promoção de candidaturas ao 1.º Direito/PRR para financiamento de obras de reabilitação e o crescimento da atividade relativa ao Programa Porto com Sentido.

Posteriormente, em 24 de novembro de 2024 foi celebrado um novo Contrato Programa que reuniu e substituiu o anterior e os seus aditamentos, estabelecendo as condições financeiras a vigorar para o período 2025-2029 e que regula, determina, concretiza e especifica a atividade da Porto Vivo, SRU, e, por essa via, os objetos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pelo Município do Porto no artigo 3.º dos Estatutos da Porto Vivo, SRU, enquanto:

- a) entidade gestora das operações de reabilitação urbana das Áreas de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã – Estação, da Corujeira e de Azevedo;

- b) entidade encarregue da gestão operacional do programa “Porto Com Sentido”;
- c) entidade responsável pela gestão dos imóveis municipais destinados a habitação a custos acessíveis na cidade do Porto identificados no Anexo I;
- d) entidade gestora do programa “1.º Direito” no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local de Habitação.

Complementarmente, o Município do Porto e a Porto Vivo, SRU celebraram, no dia 2 de agosto de 2022, um contrato de mandato (“Contrato de Mandato”) através do qual o Município do Porto encarregou a Porto Vivo, SRU da:

- a) conservação e reabilitação dos imóveis descritos no Anexo I ao referido Contrato de Mandato, com vista à sua introdução no mercado de arrendamento acessível;
- b) instrução, apresentação, acompanhamento, execução e prática de todos os atos necessários no âmbito das candidaturas ao Aviso de Publicação do PRR - Investimento RE-C02-i01 - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, bem como a todos os demais programas e avisos que venham a ser publicados e que tenham por objeto o financiamento ou a atribuição de apoios à reabilitação urbana.

A 9 de dezembro de 2022, foi celebrado o 1.º aditamento ao Contrato de Mandato, e a 13 de dezembro de 2023, o 2.º aditamento ao Contrato de Mandato, através dos quais as Partes definiram o preço a pagar pelo Município do Porto à Porto Vivo, SRU para os anos de 2023 a 30 de junho de 2026, como contrapartida por todos os serviços prestados pela Porto Vivo, SRU no âmbito do referido contrato;

A 29 de novembro de 2024, foi celebrado o 3.º aditamento ao Contrato de Mandato, em que foram alterados os procedimentos contabilísticos e administrativos do Programa “Porto com Sentido”, a contrapartida financeira a receber nos anos de 2025 e 2026, bem como a prorrogação do Contrato de Mandato, nos moldes aí descritos.

Em 20 de maio de 2025, foi celebrado o 4.º Aditamento, destinado a incorporar os imóveis municipais cuja gestão foi recentemente transferida para a Porto Vivo, SRU e que exigem o lançamento de procedimentos para a execução de projetos de arquitetura, especialidades e outros estudos e serviços especializados, bem como o lançamento de procedimentos de empreitada. O aditamento prevê ainda a mobilização dos recursos internos — humanos e materiais — necessários para assegurar uma gestão mais adequada de todo o parque habitacional sob a responsabilidade da Sociedade, aumentando a eficácia e reduzindo os custos associados às futuras tarefas de manutenção e conservação destes imóveis.

Neste aditamento, e tendo o Município do Porto encarregado a Porto Vivo, SRU do pagamento das rendas, por conta e em nome daquele, relativas aos contratos de arrendamento celebrados com os proprietários dos

imóveis aderentes ao Programa “Porto com Sentido”, procedeu-se à atualização dos meios financeiros inscritos para assegurar a gestão do programa.

Envolvente externa e de mercado

A política habitacional definida pelo Executivo assenta em três objetivos estratégicos: a indução da reabilitação urbana em áreas definidas do Porto, a promoção do arrendamento acessível e a requalificação das Ilhas da Cidade, respeitando a identidade dos seus núcleos populacionais. Estes desafios exigem soluções inovadoras e adaptadas à realidade contemporânea.

Desde 2020, o Município do Porto tem vindo a tomar medidas que visam proporcionar às famílias alternativas habitacionais para arrendamento acessível (nomeadamente, através do lançamento no mercado de frações habitacionais da Porto Vivo, SRU, no Centro Histórico do Porto), dando, assim, um sinal ao mercado de que o arrendamento é um mecanismo fundamental para a sustentabilidade de uma fatia considerável da classe média da cidade.

Sendo a sociedade responsável pela implementação da política pública municipal de reabilitação urbana, a Porto Vivo, SRU, procura impactar uma realidade que, como nos restantes campos da sociedade, não é estática.

Assim, para que o objeto social da empresa municipal possa ser concretizado, com as ações balizadas pela legalidade de decisões de gestão, em 2022 procedeu-se à mais recente atualização dos seus Estatutos. A título de exemplo dos princípios que norteiam a atual visão de qual o seu papel de regulador e como operador público, o artigo três, no seu número seis, refere que “todas as operações urbanísticas estão isentas do controlo prévio, conforme previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo da sua submissão a parecer prévio não vinculativo”. Cita-se aqui este primeiro exemplo em concreto, como forma de ilustrar a importância que o Município do Porto concede à flexibilização administrativa enquanto elemento fundamental no “mercado” da qualificação de soluções habitacionais na cidade.

Estas apostas têm permitido, por um lado, modernizar a cidade mantendo a sua traça original, e, por outro, oferecer habitação qualificada, sem que esta se circunscreva a grandes conjuntos de edificado situados naqueles que outrora foram os limites da cidade.

Em Portugal, o conceito de arrendamento acessível significa, por definição legal, que o valor deve ser, pelo menos, 20% inferior às rendas práticas no mercado dito normal, sendo que, 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 de elevada procura sem adequada resposta ao nível da oferta.

Presentemente, o maior desafio que se coloca à vitalidade das cidades, em respeito pela sua identidade, está na disponibilidade e na possibilidade de se aceder a uma habitação condigna e a custos comportáveis, pelo

que este desígnio assume um papel crucial na atual missão de uma sociedade com foco na reabilitação das cidades, juntando os dois objetivos, quando possível, reabilitar e fomentar a opção de arrenda.

A Habitação, enquanto temática, é, cada vez mais, um assunto na ordem do dia e, portanto, cada vez mais escrutinado. Importa que os cidadãos possam ser devidamente informados acerca da atividade pública desenvolvida neste domínio, de forma clara e transparente, bem como sobre qual a evolução da perspetiva que os diferentes agentes públicos têm neste domínio. De facto, a gestão de expectativas dos cidadãos e das diversas partes interessadas no tema é, também ela, uma importante componente do trabalho desenvolvido pelos operadores que cuidam da causa pública, na medida em que não é possível chegar a “tudo, em todo o lugar, ao mesmo tempo” e há o risco da pressão, sobretudo mediática, de curto prazo, poder inviabilizar planos de intervenção que têm um espaço temporal de concretização a médio e longo prazo.

Reabilitação urbana

No que se refere à reabilitação urbana, importa referir que a Porto Vivo, SRU, tem, desde logo, de promover todas ações que legal, estatutária e contratualmente lhe competem, na qualidade de entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana aprovadas para as áreas de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto, de Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo e, muito recentemente, Lordelo do Ouro.

Em observância ao artigo 50.º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais, a Porto Vivo, SRU celebrou, em 6 de janeiro de 2020, com o Município do Porto um Contrato-Programa, através do qual foram definidas a missão e a atividade a desenvolver na qualidade de entidade gestora dessa ORU e o correspondente subsídio à exploração, que teve depois aditamentos, com impactos na atividade até ao final de 2025.

Através do presente relatório será feito um enfoque na atividade desenvolvida pela empresa neste domínio, ou seja, na qualidade de Entidade Gestora das ORU.

A atividade da Porto Vivo, SRU, como uma Sociedade de Reabilitação Urbana, foi no 2º trimestre de 2025 também alargada para Lordelo do Ouro, acrescentando-se às responsabilidades neste domínio já assumidas no Centro Histórico e na Zona Oriental da cidade (Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo).

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 3,25 M€.

Reabilitação do edificado próprio e do Município sob gestão

Ainda no âmbito da reabilitação urbana, a empresa lançou um vasto programa de obras de reabilitação de edifícios de sua propriedade e de imóveis municipais colocados sob sua gestão através do Contrato Mandato outorgado com o Município do Porto.

Nesta vertente, importa destacar o acordo de financiamento celebrado com o IHRU em abril de 2022, no âmbito da Estratégia Local de Habitação, ao abrigo do qual foram assinados, até final do 1º trimestre de 2024, um total de 63 acordos de comparticipação e submetidas 3 candidaturas que estavam à data ainda em apreciação, no valor global de €28.298.285,01, para aquisição, aquisição e reabilitação, e reabilitação de imóveis. Este montante representa uma contratação de 83,8% do valor global do referido contrato de financiamento.

Os imóveis adquiridos e reabilitados ao abrigo do 1º direito/PRR destinam-se a serem colocados no mercado de arrendamento acessível, sob o regime de rendas condicionadas.

No decorrer do presente relatório será dado também destaque aos diversos investimentos realizados com a aquisição, aquisição e reabilitação e reabilitação de imóveis, quer com o financiamento oriundo do Plano de Recuperação Resiliência, quer com fundos próprios.

Arrendamento acessível

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 aumentar a oferta de habitação compatível com os rendimentos da classe média e média/baixa.

O acesso à habitação consagrado na Constituição da República Portuguesa e na Lei de Bases da Habitação, vem enfrentando, ao longo do tempo, diversas vicissitudes na sua concretização.

Desde logo, 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 Habitação Acessível.

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 aumentar a oferta de habitação compatível com os rendimentos da classe média e média/baixa.

A grande aposta tem sido a de aumentar o número de habitações no mercado de arrendamento da habitação a rendas acessíveis. Desde 2020 e até à data, foram entregues 405 habitações com rendas acessíveis

Para tal, a Porto Vivo, SRU, procede à reabilitação de edifícios, quer de sua propriedade quer da propriedade do Município, através de um vasto conjunto de investimentos a que acima se fez referência e que serão mais adiante densificados.

A interação com os privados é outra vertente essencial da estratégia municipal. O Programa Porto com Sentido, criado em 2020, capta habitações de privados para subarrendamento a valores acessíveis. Este modelo proporciona segurança financeira aos proprietários durante cinco anos e possibilita o acesso a habitação qualificada a custos reduzidos. Assim, através do Programa Municipal “Porto com Sentido”, procede à angariação de imóveis junto dos privados, prontos a habitar e ainda a construir - modalidade Build to Rent (BtR). Neste âmbito, são celebrados contratos de arrendamento com os proprietários, ou promessa de arrendamento (BtR), relativamente aos respetivos imóveis, que posteriormente são destinados a pessoas ou famílias da classe média e média/baixa, com rendas acessíveis.

Deste modo, 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 rendimento mensal. Nesse âmbito, pode ainda ser atribuído um subsídio à renda pelo Município do Porto, considerando a composição do respetivo agregado, de modo a possibilitar que famílias maiores possam também aceder ao programa e a habitações adequadas.

Ainda neste domínio da habitação acessível, a Porto Vivo, SRU, foi incumbida pelo Município do Porto de gerir o Programa 1.º Direito, através do 3.º Aditamento ao Contrato Programa, no sentido de contratualizar o desenvolvimento pela Sociedade de um conjunto de atividades, a seguir descritas, e de a dotar dos respetivos meios financeiros:

- a. Disponibilização de um serviço de atendimento e apoio técnico especializado a terceiros (proprietários de ilhas) para instrução e apresentação de candidaturas ao Programa 1.º Direito, ou a outros programas de financiamento, e, bem assim, fazer o acompanhamento da execução das mesmas, com o objetivo de reabilitar este edificado, propriedade de terceiros;
- b. Gerir o Programa 1.º Direito no que toca às competências municipais previstas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, quanto às demais entidades beneficiárias e beneficiários diretos, enquadrados na Estratégia Local da Habitação do Município do Porto;
- c. Assegurar os levantamentos espaciais e sociais inerentes à promoção das soluções habitacionais, de acordo com a Estratégia Local de Habitação.

Nesta senda, será também feita a abordagem à atividade desenvolvida no âmbito do Programa Porto Com Sentido, dos concursos para arrendamento e subarrendamento de habitações a rendas acessíveis, e no âmbito do Programa 1.º Direito, designadamente no que toca à reabilitação de ilhas privadas e beneficiários diretos.

As atividades desenvolvidas pela Porto Vivo, SRU, durante o ano de 2025, tiveram em consideração o que foi definido no Plano de Atividades de 2025, integrado nos Instrumentos de Gestão Previsional 2025-2029.

2. Objeto de atividade

A Porto Vivo, SRU, de acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional para o período de 2025-2029, tem a sua atividade e negócios organizados em três Eixos Estratégicos, 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.

O crescimento da atividade da Porto Vivo, SRU, devidamente enquadrado pelo alargamento da sua missão decorrente da 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.

Como principais destaques em 2025, a atividade da Porto Vivo, SRU, enquanto Sociedade de Reabilitação Urbana, foi alargada para Lordelo do Ouro, acrescentando-se às responsabilidades neste domínio já assumidas no Centro Histórico e na Zona Oriental da cidade (Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo). No domínio das ORU – Operações de Reabilitação Urbana, foi muito relevante, em 2025, 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 3,25 M€.

A resposta do Município do Porto para o alargamento da oferta de rendas acessíveis assenta em duas linhas de ação, que se complementam: a promoção de parcerias com o sector privado e o investimento direto na construção e reabilitação de habitações.

No domínio da promoção do arrendamento acessível, como resposta de política municipal promovida pelo Município do Porto às dificuldades no acesso da classe média à habitação, cujas competências foram transferidas para a órbita da Porto Vivo, SRU, e que assume um papel cada vez mais marcante no domínio das suas atividades, foi muito relevante a dinamização de parcerias público-privadas, como é exemplo a importância crescente do Programa Porto com Sentido e a realização no período de três operações na modalidade, pioneira no País, de “Build to Rent”, envolvendo 327 novos fogos.

Até à data, foram entregues 405 habitações com rendas acessíveis, sendo 277 angariadas pelo programa Porto com Sentido.

Em termos do investimento direto na construção e reabilitação de habitações, a Porto Vivo, SRU previu, para o período 2022/2027, aumentar o parque habitacional em 292 fogos, através da reabilitação de prédios municipais e de outros propriedade da Empresa, cabendo-lhe a execução das respetivas empreitadas, dos quais 59 fogos já estão concluídos e habitados e 233 a concluir.

O valor total do investimento ascende a 53,1M€, dos quais 39,5€ são comparticipados pelo PRR e 13,6 M€ são capitais próprios do Município e da Porto Vivo, SRU. Neste domínio, a Porto Vivo, SRU apresenta um grau execução do contrato global de incentivos assinado com o UHRU (72% recebidos a 2025.12.31, correspondentes a 20,5M€) e na gestão do contrato assinado por este Instituto com o Município do Porto (58% recebidos no final de 2025, relativo a 6,4M€ de incentivos recebidos).

3. Impacto da envolvente externa

(i) Enquadramento Geral do Mercado Habitacional

O mercado habitacional português caracteriza-se por uma combinação de baixa produção de nova habitação, elevado stock existente e mudanças estruturais na composição das famílias, com uma tendência de redução da dimensão média dos agregados familiares, com aumento de agregados unipessoais e casais sem filhos, o que implica novas necessidades ao nível da tipologia das habitações.

Apesar de Portugal apresentar um dos maiores stocks de habitação por habitante da Europa, uma parte significativa encontra-se desocupada. Em 2021, essas casas desocupadas correspondiam a mais de 720 mil habitações, suficientes para alojar cerca de 1,8 milhões de pessoas.

De acordo com os censos de 2021, o número de fogos vagos em Portugal ascende a 732.215, pelo que, se fosse possível colocar no mercado apenas cerca de 10% deste montante, o impacto sobre a redução dos preços de venda e arrendamento seria muito significativo. Na Área Metropolitana do Porto, o Porto terá 20 mil fogos vagos, enquanto Vila Nova de Gaia apresenta cerca de 13 mil, Matosinhos 5 mil e Maia cerca de 700.

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.

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:

- 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.

Apresentam-se seguidamente as principais características do mercado da habitação em 2025:

(ii) Dinamismo da Construção e Oferta Habitacional

A intensidade de desenvolvimento do parque habitacional permanece reduzida. O rácio entre novas habitações e população residente é baixo no contexto europeu, sendo que as novas habitações construídas atualmente (cerca de 25 mil/ano) são muito inferiores à média 2003-2013 (52,7 mil).

Outros pontos críticos da oferta:

- A construção nova permanece limitada, com licenças e fogos licenciados a níveis cerca de metade dos observados antes de 2008.
- Os custos de construção continuam a aumentar, sobretudo devido à mão-de-obra (+6,8% homólogo).
- O stock para venda está a diminuir há três trimestres consecutivos.
- Regionalmente, o dinamismo construtivo é desigual: o Norte e as Regiões Autónomas apresentam maior atividade, enquanto o Alentejo regista o menor dinamismo.

(iii) Estrutura do Parque Habitacional

O parque habitacional português apresenta fragilidades estruturais:

- 29,5% da população vive em alojamentos com más condições, e 11,2% em situação de sobrelotação.
- A habitação social representa apenas 1,1% do parque habitacional, muito abaixo da média da UE (8%).
- O investimento público em habitação é reduzido: o stock de capital público afeto a habitação representa apenas 2,6% do total do setor público.
- As habitações secundárias representam 19% do total, com forte concentração no Algarve (39%). Apenas 7% destas estão em regime de Alojamento Local.

(iv) Procura de Imóveis

A procura tem mostrado resiliência, apesar do impacto das taxas de juro em 2023. Em 2025 verificou-se uma média trimestral de 41,3 mil transações, valor superior à média histórica pré-pandemia.

Destaques adicionais:

- A Grande Lisboa e Porto representaram 35% das transações em 2025.
- Os compradores estrangeiros tiveram peso significativo: 28,6% das transações envolveram pessoas de nacionalidade estrangeira.

- Os compradores com domicílio fiscal fora de Portugal representaram 10,2% do valor total transacionado.

(v) Evolução dos Preços da Habitação

Os preços mantêm uma trajetória de forte valorização:

- No 1º trimestre de 2025, o Índice de Preços na Habitação registou uma variação homóloga de 16,3%, a mais elevada da série.
- Desde 2015, Portugal apresenta um crescimento real acumulado de +24,1%, muito acima da média da UE (0,3%).
- A valorização tem sido particularmente intensa em zonas periféricas das grandes cidades, onde desde 2020 os municípios a mais de 40 km passaram a registar maiores aumentos.

(vi) Acessibilidade e Condições de Acesso à Habitação

A acessibilidade deteriorou-se de forma significativa, sendo que Portugal apresentou em 2025 a pior métrica do indicador “House price-to-income” ratio da OCDE.

Outros indicadores relevantes:

- São necessários cerca de 13 anos de rendimento disponível para adquirir uma habitação de 100 m².
- A taxa de sobrecarga das despesas com habitação atingiu 6,9% em 2025, o valor mais elevado desde 2016.
- A prestação média do crédito à habitação tem vindo a descer, situando-se em 394€ em junho de 2025.

(vii) Perspetivas para o Mercado em 2026

As previsões apontam para uma estabilidade dos preços em 2026, após um desempenho excepcional do 1T 2025, que estabilizaria ao longo do ano.

Fatores que suportam o mercado:

- Descidas das taxas de juro.
- Aumento do rendimento real das famílias.
- Incentivos fiscais para jovens compradores.
- Procura externa robusta (cerca de 30% das transações em 2025).

(viii) Mercado de arrendamento

A estrutura de mercado é marcada por uma procura estruturalmente forte (universidades, serviços, estrangeiros) versus uma oferta limitada e parcialmente desviada para usos turísticos.

O ano de 2025 marcou uma viragem de ciclo: de crescimento acelerado para estabilização/ajuste ligeiro, sem, contudo, resolver o problema de acessibilidade à habitação. Registou-se uma quebra anual de cerca de -1,6% nas rendas dos novos contratos na cidade, após vários anos de subidas fortes

O valor mediano das rendas por m², de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no Porto, ascendia no 1º trimestre de 2025 (últimos dados do INE disponíveis) a 12,94€/m², sendo o valor médio no 3º trimestre de 2025 de 16,00/m².

O mercado de arrendamento no Porto deverá entrar em 2026 num ciclo de estabilidade moderada, após dois anos de ajustamentos ligeiros. A combinação de procura estruturalmente elevada — impulsionada por estudantes, trabalhadores qualificados e residentes estrangeiros — com uma oferta que cresce de forma lenta, mas mais consistente do que no passado recente, sugere que as rendas tenderão a manter-se próximas dos níveis de 2025, com oscilações marginais. A execução gradual de projetos públicos e cooperativos de habitação contribuirá para atenuar pressões, embora ainda sem capacidade para alterar de forma significativa o equilíbrio global do mercado.

Do lado macroeconómico, a normalização das taxas de juro, a desaceleração do crescimento económico europeu e a maior regulação do alojamento local criam um ambiente menos propenso a aumentos acentuados de preços. Assim, 2026 deverá caracterizar-se por um mercado mais previsível, com rendas estáveis ou ligeiramente ajustadas, mantendo-se, contudo, níveis de acessibilidade reduzidos para jovens e famílias de rendimentos médios.

Apresenta-se, seguidamente, uma descrição da atividade realizada em 2025 nos Eixos Estratégico definidos nos IGP – Indicadores de Gestão Previsional 2025/2029.

[E1] OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

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

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

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

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

Com o intuito de tornar o processo de monitorização mais transparente, a Porto Vivo, SRU, efetuou a elaboração e lançou em 2025 o 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, Azevedo e Lordelo do Ouro.

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.

O Microsite reúne informações bases sobre as ORU, e oferece ao público um mapa interativo que mostra as Projetos Estruturantes, Ações e Dados de Indicadores. 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.

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

Em 2025, a Porto Vivo, SRU, procedeu à monitorização das edificações das Operações de Reabilitação Urbana da Zona Oriental do Porto, nomeadamente as ORU de Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo, com o intuito de analisar as dinâmicas de mudança funcional na área através do estado de conservação, da ocupação e do uso do edificado. A monitorização da ORU de Lordelo do Ouro será realizada diretamente no ano de 2026, em linha com o cronograma previsto das ações no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A Figura 3 apresenta o levantamento do edificado realizado em 2025, iniciado em meados de dezembro, o qual se prolongará até ao ano de 2026, com o objetivo de concluir a análise do edificado referente ao ano de 2025.

A Figura 4, por sua vez, mostra a distribuição espacial do edificado, a contemplar seis categoriais principais do estado de conservação: bom, razoável a necessitar de obras ligeiras, razoável a necessitar de obras profundas, mau, ruínas e em obras. Os edifícios sem informação referem-se a anexos e edificados onde não é possível ter acesso, uma vez que o levantamento incide sobre as edificações dominantes das frentes urbanas que confluam com as vias e os acessos públicos. Por este motivo, os mesmos não foram considerados nas análises a seguir.

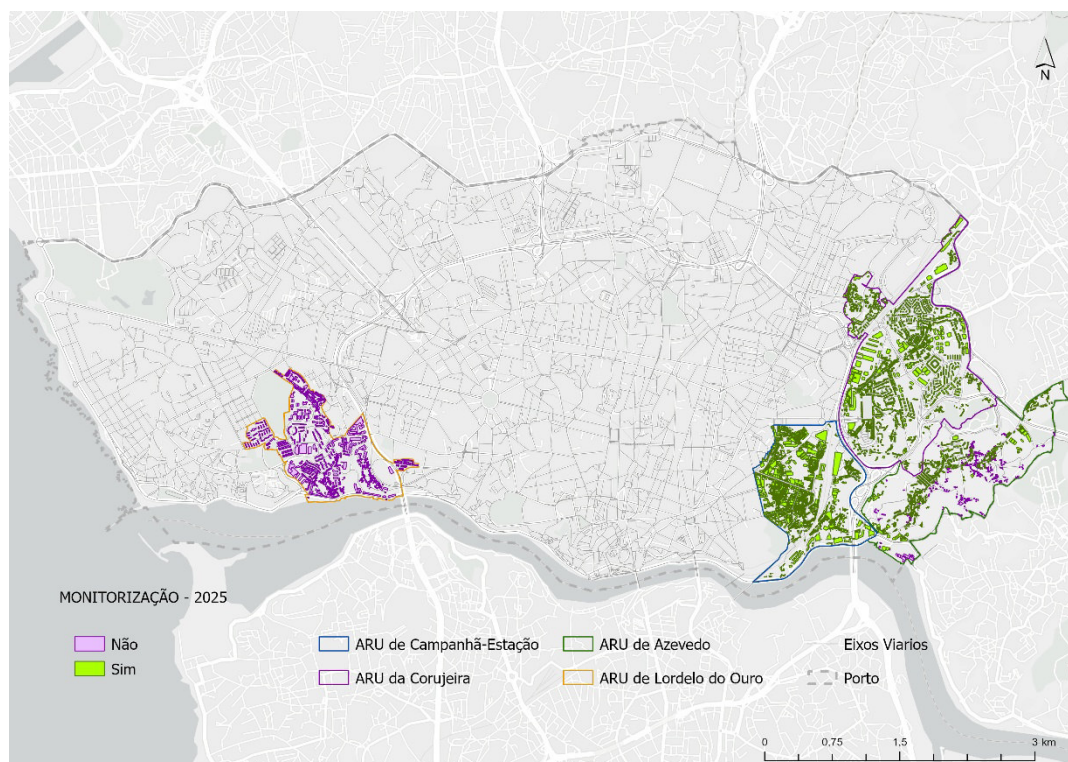


Figura 3 - Edifícios levantados no ano de 2025 nas ORU da Zona Oriental do Porto e na ORU de Lordelo do Ouro.

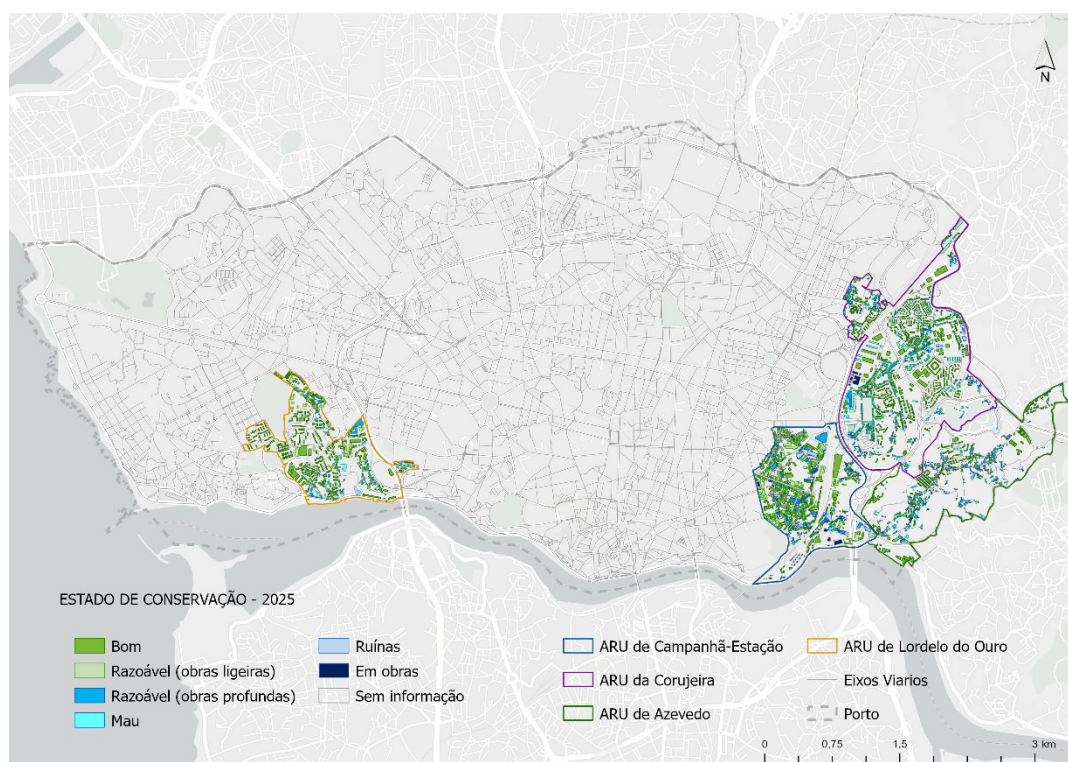


Figura 4 - Estado de Conservação do edificado por ORU referente ao ano de 2025.

É importante ressaltar que as comparações que se seguirão nesta secção, relativas às percentagens dos edificados das Operações de Reabilitação Urbana, são referentes a quantidade total das edificações dentro das respetivas ARU, de modo que não pode ser interpretado como se as quatro 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 e de Lordelo do Ouro ao longo dos períodos que se seguirão face à execução das mesmas.

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

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

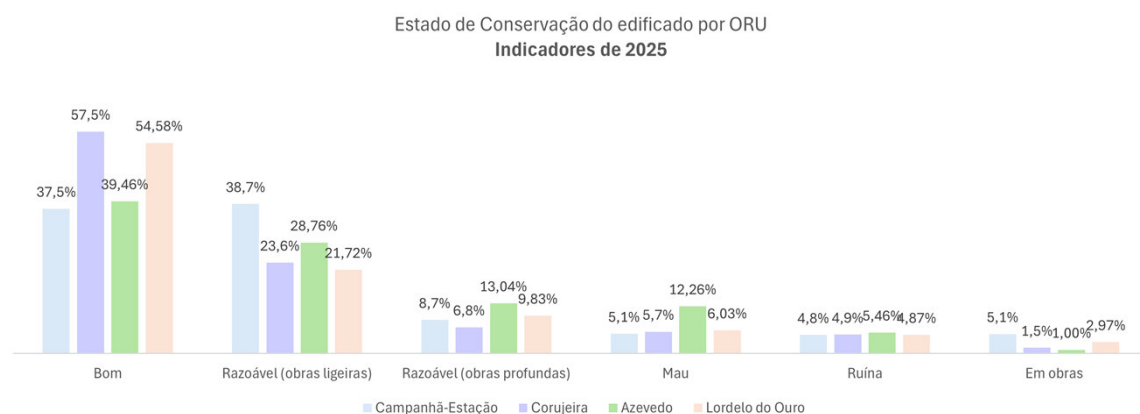


Figura 5 - Estado de Conservação do edificado por ORU

Os levantamentos efetuados pela Porto Vivo, SRU, contêm, da mesma forma, informação sobre a ocupação dos edifícios, sistematizado em três categorias: ocupado, parcialmente ocupado e desocupado. A Figura 6 ilustra a informação mais recente dos edifícios nas quatro ORU em questão, de modo a expressar a estrutura territorial em que se verifica as maiores concentrações por categoria.

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

Ocupação do edificado por ORU Indicadores de 2025

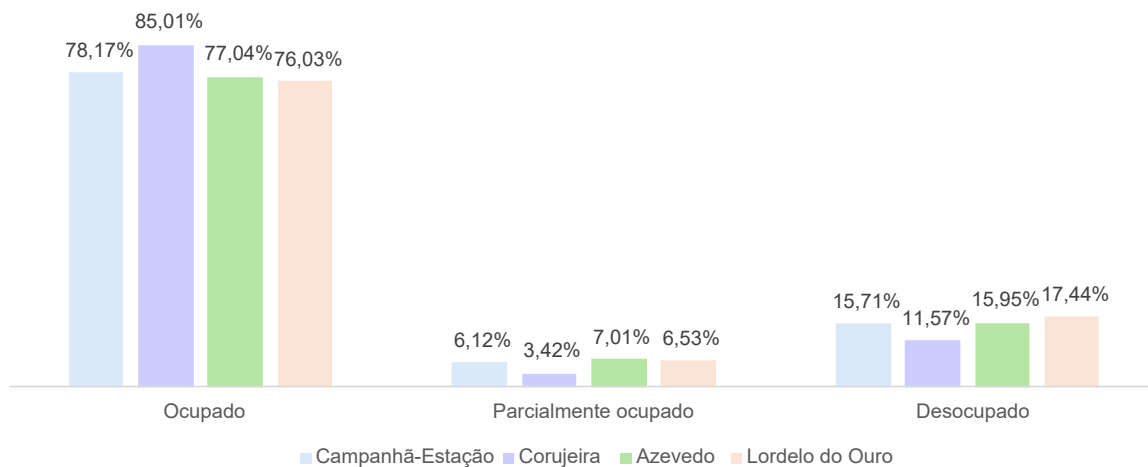


Figura 6 - Ocupação do edificado por ORU.

A partir dos dados analisados, percebe-se que o uso geral predominante do edificado corresponde à função habitacional, onde Azevedo concentra o maior índice habitacional com cerca de quase 85% das edificações analisadas em sua ARU. O segundo maior tipo de uso também se relaciona ao uso habitacional, com edificações de uso misto com habitação, onde Campanhã-Estação tem a representação mais expressiva com 19,4% da totalidade de sua ARU. Lordelo do Ouro e Campanhã-Estação, no entanto, concentram o maior número de equipamento, respetivamente 2,27% e 2,26%, enquanto Corujeira e Azevedo compreendem cerca de 1,63% e 1,28%, respetivamente. O comércio já parece um pouco mais expressivo em Lordelo do Ouro e 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 e Azevedo são as únicas ORU que contém empreendimento turístico. Esta última análise, por exemplo, reflete na predominância das diferentes tipologias acerca do turismo.

Tabela 1 - Distribuição do uso por ORU referente ao ano de 2025

Tipos de Uso	Campanhã-Estação	Corujeira	Azevedo	Lordelo do Ouro
Alojamento Local	1,42%	0,14%	0,00%	0,84%
Armazenagem	3,42%	1,72%	0,46%	0,50%
Comércio	0,97%	0,86%	1,16%	1,59%
Empreendimento turístico	0,32%	0,00%	0,35%	0,00%
Equipamento	2,26%	1,63%	1,27%	2,27%
Garagem	0,65%	0,48%	0,00%	0,00%
Habituação	65,81%	82,88%	85,98%	79,78%
Indústria	1,29%	0,53%	0,70%	0,67%
Infraestrutura	0,13%	0,10%	0,70%	1,68%
Misto (com habitação)	19,42%	9,56%	7,18%	10,40%
Misto (sem habitação)	0,84%	0,57%	0,23%	0,25%
Oficina	0,26%	0,00%	0,00%	0,00%
Religioso	0,32%	0,53%	0,46%	0,34%
Serviços	2,90%	1,00%	1,51%	1,68%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

A Porto Vivo, SRU procederá com a monitorização do edificado de todas as ORU no decurso de 2026, para conclusão de uma primeira avaliação completa do território.

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, Azevedo e Lordelo do Ouro. A monitorização será atualizada anualmente para o público no geral, dentro da plataforma digital (Figura 7).



Figura 7 - Página inicial do Microsite.

Um importante acontecimento no 2º trimestre de 2025 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.

A ORU da Lordelo do Ouro contém 8 Eixos Estratégicos, 8 Projetos Estruturantes e 42 ações. Foram recebidos pela Porto Vivo, SRU todos os dados georreferenciados pela Câmara Municipal do Porto, pelo qual se destaca o diagnóstico do estado de conservação do edificado, em que, dos 1.211 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 8). No cálculo efetuado, não foram considerados as edificações sem informação.

Deste modo a classificação de usos contém 14 tipos, atualizados para se aproximar à classificação da Câmara Municipal do Porto (Figura 8).



Figura 8 - Classificação de tipos de uso segundo a Porto Vivo, SRU

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

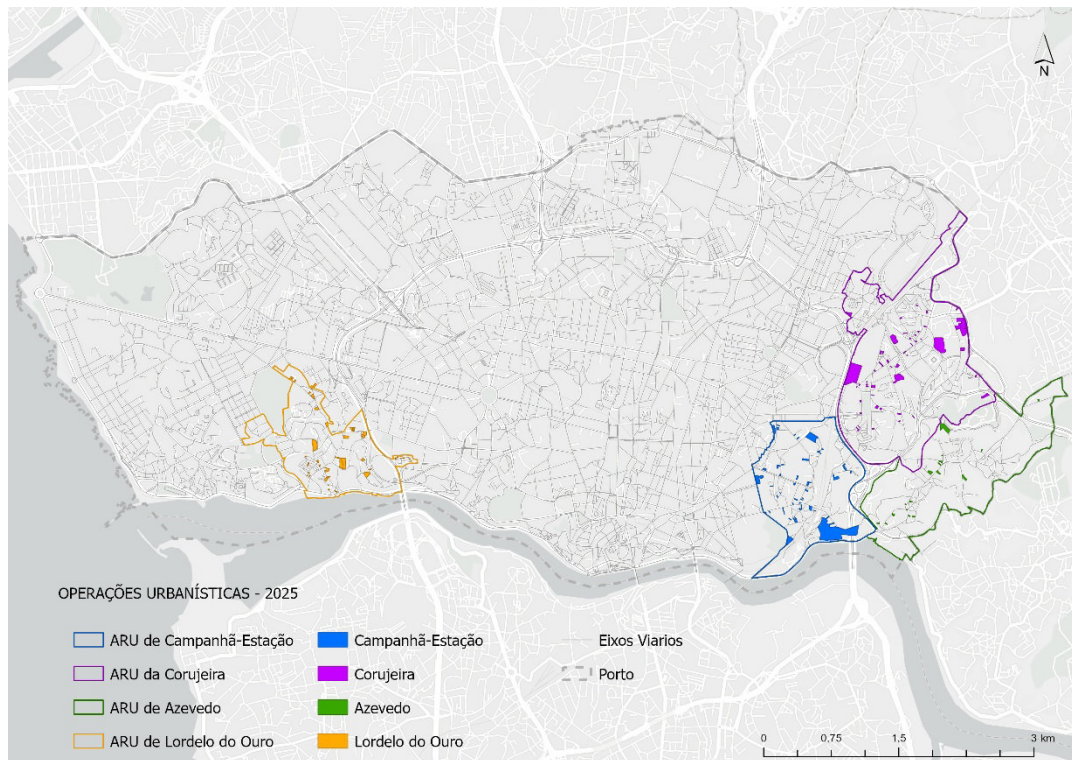


Figura 9 - Operações Urbanísticas por ORU no ano de 2025.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Em 2025, foram realizadas um total de 175 operações nas quatro ARU, das quais se destaca o Licenciamento, com 72 pedidos e a Mera Comunicação de Utilização, com 38 operações. Ainda foram realizados os pedidos de Legalização, Pedido de Informação Prévia, Comunicação Prévia de Utilização com Prazo e Parecer Não Vinculativo. Corujeira obteve os maiores números de pedidos com 56 operações, seguido de Corujeira e Lordelo do Ouro, com 53 e 48 operações, respetivamente. Em Azevedo, foram efetuadas apenas 18 operações. (Figura 10)

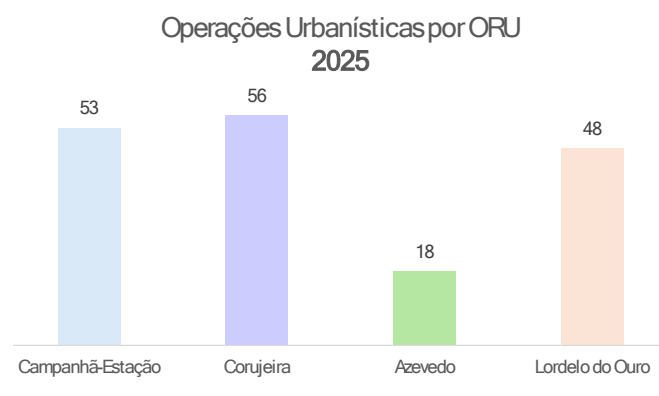


Figura 10 - Número de operações urbanísticas por ORU em 2025.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 82, deferidas entre as ARU, das quais 18 são Obras de Construção Nova, sendo a ARU de Corujeira a conter o maior número de obras, juntamente com Campanhã-Estação. Observa-se, também, que as obras de ampliação/alteração apresentam o maior volume no ano, com especial incidência na Corujeira, com um total de 18 operações. (Figura 11).

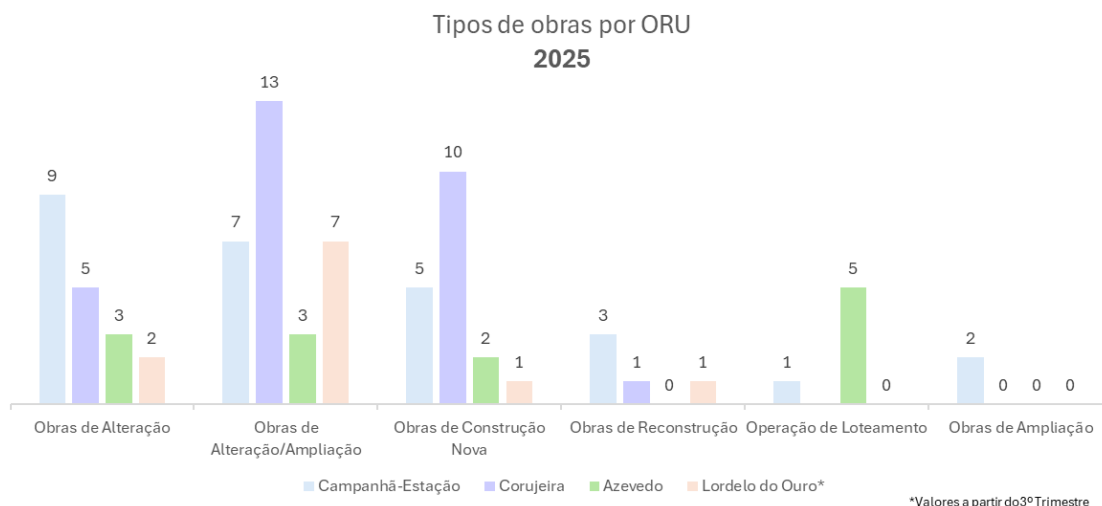
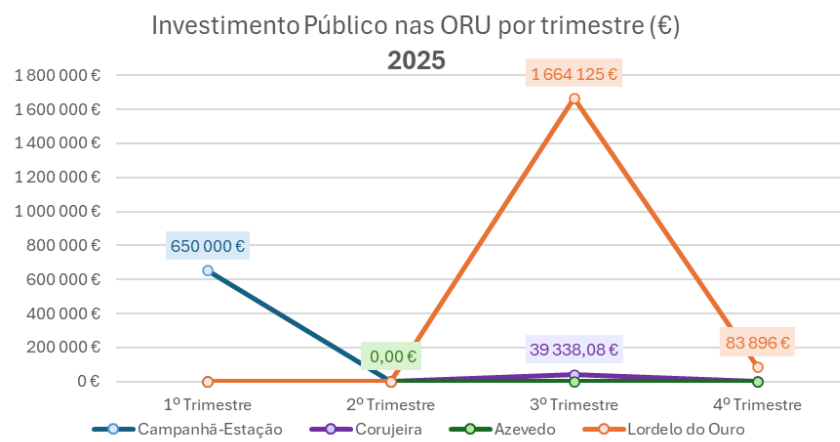
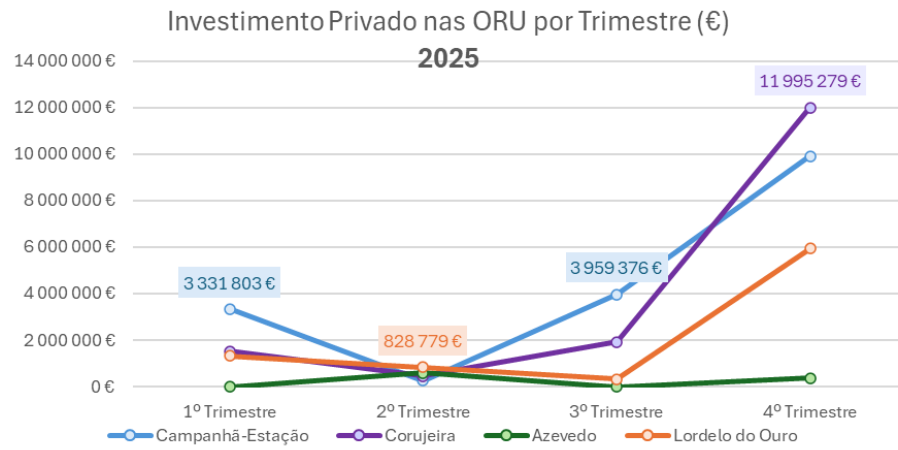


Figura 11 - Tipos de obras por ORU. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado às operações urbanísticas analisadas, compreendendo um total de 45,2M€. Campanhã-Estação destaca-se por ser a ORU com maior investimento privado, com cerca de 17,5M€. Estima-se, em Corujeira, um investimento privado de 15,9 M€, enquanto em Lordelo do Ouro compreende 8,4M€ e Azevedo apenas 0,9M€.

Os quadros seguintes apresentam uma evolução das estimativas de investimento público desenvolvido nestas ORU, na lógica estratégia deste tipo de investimento ser o indutor das ações privadas no território, bem como a repartição do total de investimento por cada uma das ORU (cf. Figura 12).



Total de Investimento por ORU (%)

2025

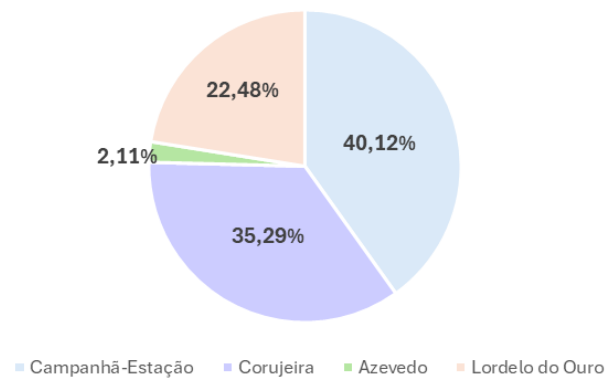


Figura 12 - Investimento privado e público estimado por ORU referente às operações urbanísticas em 2025.

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Procedeu-se no ano à gestão das ORU, mediante a monitorização dos Projetos Estruturantes e o acompanhamento das suas ações no local, onde foram identificadas 50 ações em curso e 21 ações concluídas.

- Na ORU de Campanhã-Estação, foram identificadas 20 ações em curso, das quais uma ação da CMP e Departamento Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos - a ação 1.2. Elaboração de um 'Estudo urbanístico de reordenamento, requalificação e reconversão dos Espaços Industriais' para a área norte e área sul; 6 ações da GO Porto nomeadamente: a ação 2.3. Deslocalização do campo de jogos Ruy Navega; 5.2. Via de Godim; 5.3. Acessos à Lomba e à avenida 25 de Abril; 9.1 Ampliação do polo desportivo de Godim; 4.1 Jardim do polo desportivo de Godim; 4.3. Quinta do Mitra, avenida 25 de Abril e Praça da Corujeira; Da Porto Vivo, SRU e Privados todas as ações (8 ações) referentes ao Projeto Estruturante: Resolução dos graves problemas habitacionais e de salubridade pública, de degradação e abandono do edificado, e recomposição dos tecidos urbanos; 1 ação do Departamento do Ambiente: 4.5. Áreas verdes de enquadramento nos principais eixos viários; 2 ações da CMP e DMPOT, nomeadamente as ações 10.2. Participação de proprietários, investidores e outros agentes económicos e a 10.4 Articulação com o Governo, com os seus órgãos de administração central descentralizada e com as empresas públicas; E também uma ação 8.3. Intensificar o papel da Escola Pública nos processos de mudança social da população, correspondente ao Projeto Estruturante 8.
- Na ORU da Corujeira foram identificadas que 11 ações foram concluídas, das quais a GO Porto foi responsável pela conclusão de 6 dessas ações, nomeadamente: 1.5 Melhoria das ligações pedonais sob o viaduto da VCI, 3.2 Requalificação da Travessa de Maceda, 3,5 Requalificação da Rua São Roque da Lameira, 5.1 Melhoria dos acessos aos Bairros do Falcão, do Agrupamento Habitacional do Falcão e do Cerco, 5.2 Criação da ciclovia de ligação à Praça da Corujeira e ao Parque Urbano Oriental e 5.3 Criação do Parque da Alameda de Cartes; o Departamento Municipal de Coesão Social, por sua vez, concluiu 3 ações do Projeto Estruturante 9: 9.2 Apoio à formação, à educação, ao empreendedorismo e ao emprego; 9.3 Apoio à prevenção de comportamentos desviantes e da marginalidade; 9.4 Reforço dos níveis de participação, de intervenção e de envolvimento dos atores locais; a Câmara Municipal do Porto foi responsável por concluir a ação 8.1 Enquadramento do projeto no quadro da revisão do PDM e a Domus Social concluiu a ação 4.3 Reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal e nova construção. Por sua vez, foram 12 ações em curso em 2025. A GO Porto é responsável por metade destas ações, nomeadamente: 1.1 Criação da Praça do Matadouro e do novo arruamento de ligação à Praça da Corujeira, 2.1 Requalificação da Praça da Corujeira, 2.2 Requalificação e valorização do Jardim da Corujeira, 3.1 Requalificação do espaço público dos quarteirões localizados na envolvente do Antigo Matadouro Municipal e da Praça da Corujeira, 3.6 Requalificação do eixo formado pelas Ruas das Escolas, de Emílio Biel e de Nossa Sra. do Calvário e 4.7 Criação do Centro de Saúde; A Porto Vivo, SRU, por sua vez, tem 3 ações em curso sob sua responsabilidade: 4.1 Programa de promoção e de dinamização da ORU, 4.2 Reabilitação

do edificado degradado e 4.5 Análise de edificações classificadas como “ilhas”; o Departamento Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos contém duas ações em curso: 8.2 Elaboração de um estudo urbanístico de reordenamento, requalificação e reconversão do Parque de recolhas dos STCP e dos Espaços Industriais envolventes e 7.4 Ligação da Rua Professor Bonfim Barreiros à rua Amorim de Carvalho. Por fim, a Domus Social tem sob sua gestão a ação 4.4 Reabilitação do espaço público envolvente ao Parque de Habitação Pública Municipal. As 19 ações restantes, no entanto, ainda estão por iniciar.

- Na ORU de Azevedo, foram identificadas 8 ações em curso, das quais quatro ações desenvolvidas pelas Águas e Energia do Porto: 2.1. Requalificação viária dos núcleos Urbanos históricos - Bacelo, Levada, Granja e Furamontes; 2.4 Intervenção nos arruamentos locais promovendo redes pedonais inclusivas e a hierarquização de percursos; 3.1 Requalificação ambiental e paisagística do vale de rio tinto e continuidade ecológica do parque Oriental e 4.1 Continuidade ecológica nas margens do rio Torto e salvaguarda da prática agrícola; duas ações da Porto vivo, SRU e Privados, nomeadamente as ações 6.3 Reabilitação do edificado degradado e 6.4 Reabilitação do edificado tipo "ilha". Por fim, pela GO Porto foi iniciada 1 ação, 7.3 Instalação da extensão da unidade de saúde familiar de Azevedo de Campanhã em parcela da junta de freguesia e a Porto Vivo, SRU também iniciou uma ação - 9.1 Desenvolver um plano de comunicação de PERU.
- Na ORU de Lordelo do Ouro, foram identificadas 10 ações em curso, das quais duas ações da Domus Social, 1.1 Reabilitação urbana dos conjuntos do Ouro, Arrábida, Bairro Sidónio Pais, Colónia Viterbo de Campos e Condominhas; 1.5. Promoção de Habitação Acessível, UOPG 5- Aleixo, Projeto Municipal no Bairro de Lordelo e Quartel Militar de Lordelo do Ouro; duas ações da Porto Vivo, SRU, nomeadamente as ações: 1.2 Reabilitação do edificado tipo “ilha”; 6.3. Plano de comunicação do PERU; uma ação da CMP e o Departamento Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos - 3.1. Instalação de atividades terciárias nos Edifícios da Antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro; pela GO Porto, foram identificadas 2 ações em curso: 2.1. Ligação Lordelo do Ouro ao bairro da Pasteleira e 2.4. Requalificação da Travessa da Mouteira; e pela GO Porto juntamente com a Administração Regional de Saúde do Norte iniciaram uma ação: 4.1. Reconversão da EB1 para Centro de Saúde. Foram ainda iniciadas 2 ações pelas Águas e Energia do Porto: 7.2. Valorização do Corredor Ribeirinho do Vale da Granja e a ação 7.3. Elaboração de Estudo Hidrológico e Hidráulico para as ribeiras do Ouro e da Granja.

A Porto Vivo, SRU, por sua vez, procedeu à análise das edificações classificadas como “ilhas”, ação comum entre as quatro ORU analisadas neste relatório, através da realização de um estudo interno com vista à caracterização do respetivo ponto de situação. A análise efetuada evidencia uma redução do número de edificações com esta tipologia, seja por construção nova, ou pela transformação em terreno. A Figura 13 mostra o ponto de situação das mesmas, determinando, em conjunto, o estado de reabilitação que se encontram.

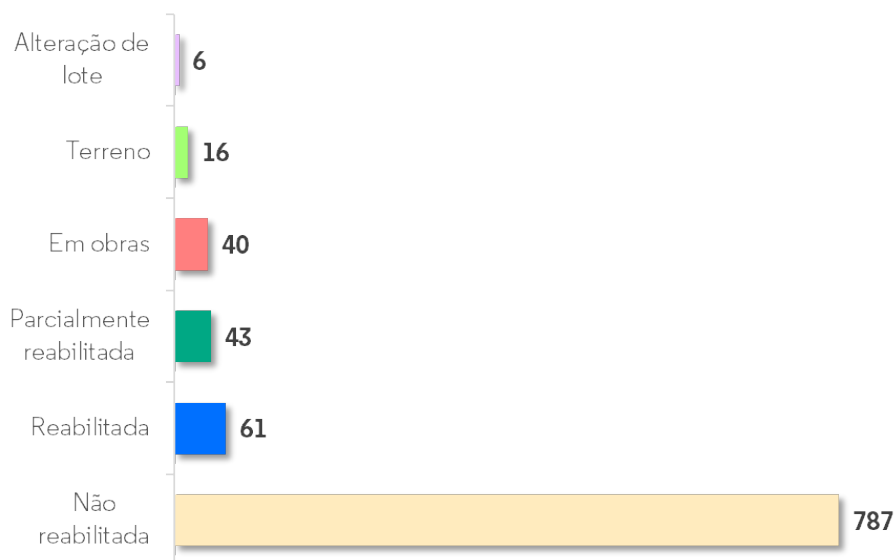


Figura 13 - Estado de reabilitação das ilhas. Fonte: Porto Vivo, SRU (2025).

Do total de 957 ilhas identificadas, constatou-se que 61 das ilhas foram reabilitadas, 43 que foram parcialmente reabilitadas e 40 estão em obras. A análise também indicou que pelo menos 79 deixaram de apresentar as características associadas a esta tipologia edificada. Paralelamente, foram registadas situações de alteração de uso, nomeadamente para alojamento local e empreendimentos turísticos.

Das Operações de Reabilitação Urbana, a ORU de Campanhã-Estação apresenta o maior número de ilhas, num total de 90 unidades, das quais 3 se encontram reabilitadas e 7 em fase de obra, incluindo as Ilhas da Lomba, cuja intervenção em curso determinará a alteração da sua tipologia, deixando de ser classificadas como ilhas. A Figura 14 espacializa a distribuição das ilhas no Porto e nas ORU, de acordo com o ponto de situação apurado até ao final de 2025.

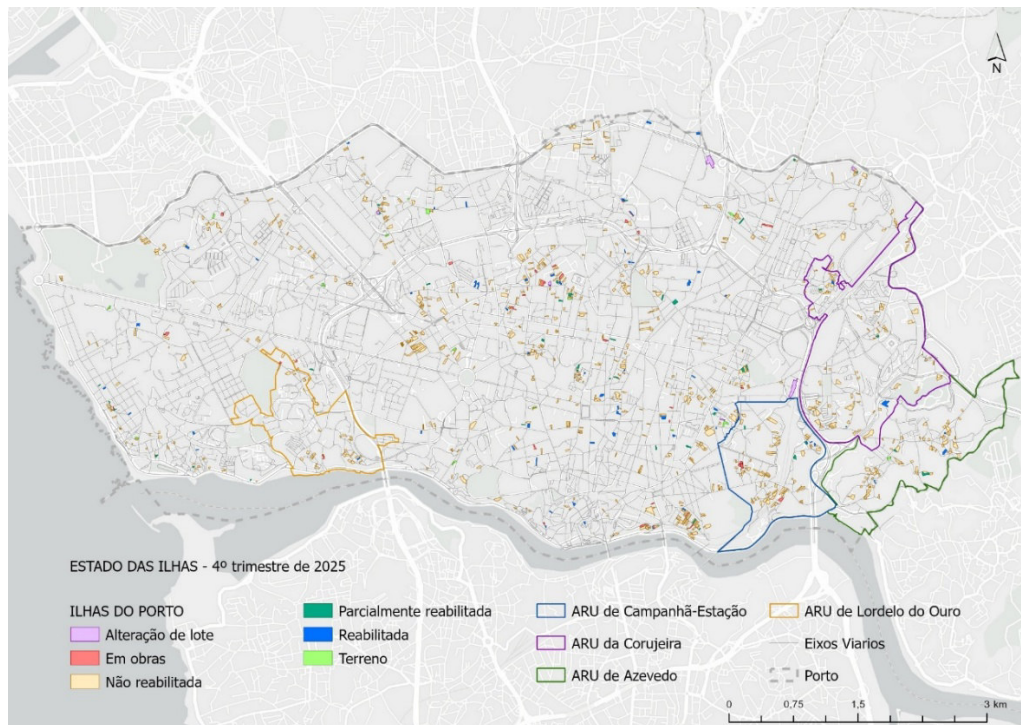


Figura 14 - Ponto de situação das Ilhas do Porto em 2025. Fonte: Porto Vivo, SRU (2025).

O estado das ações por ORU, de modo a identificar em conjunto o andamento das ORU da Zona Oriental do Porto, bem como a ORU de Lordelo do Ouro está relevado na **Error! Reference source not found.** É possível observar que as ORU de Campanhã-Estação e Corujeira contêm o maior número de ações concluídas. Para ações em curso, a ORU de Campanhã-Estação contém o maior número, em virtude de ser a ORU mais antiga entre elas, seguida da ORU da Corujeira. No entanto, vale a pena ressaltar que o número de ações não iniciadas só é bastante elevado pela incidência das novas ORU, nomeadamente Azevedo e Lordelo do Ouro, de modo a serem muito recentes. Apesar de serem as ORU mais recentes, tiveram um rápido progresso relativamente ao número de ações em curso. No geral, a ORU de Campanhã-Estação e ORU da Corujeira mantêm-se equivalentes, mas observa-se que a ORU de Campanhã-Estação segue tendo o menor número de ações não iniciadas até ao momento (**Error! Reference source not found.**).

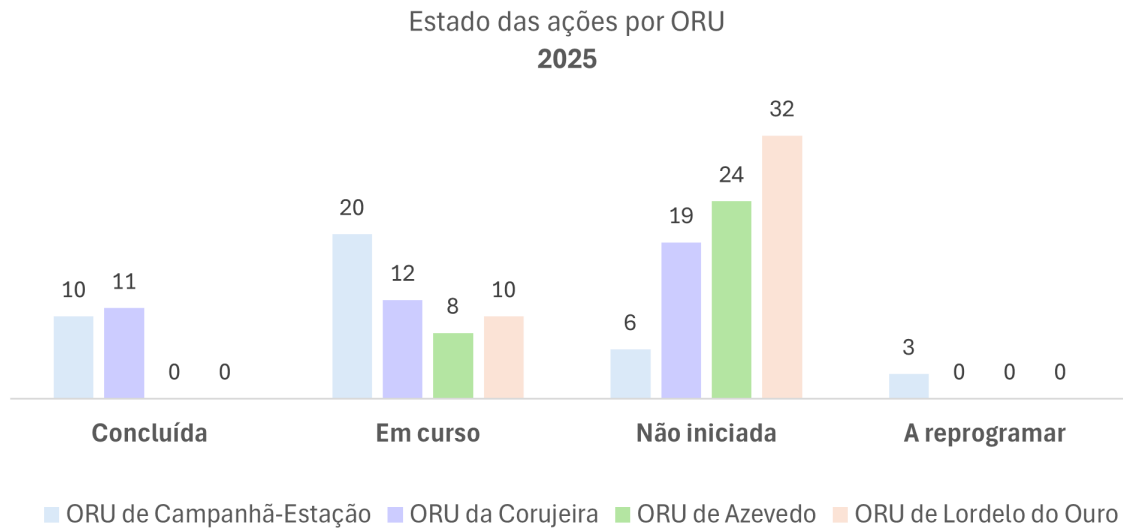


Gráfico 1 - Estado das Ações por ORU

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

Em 2025 deu-se continuidade 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.

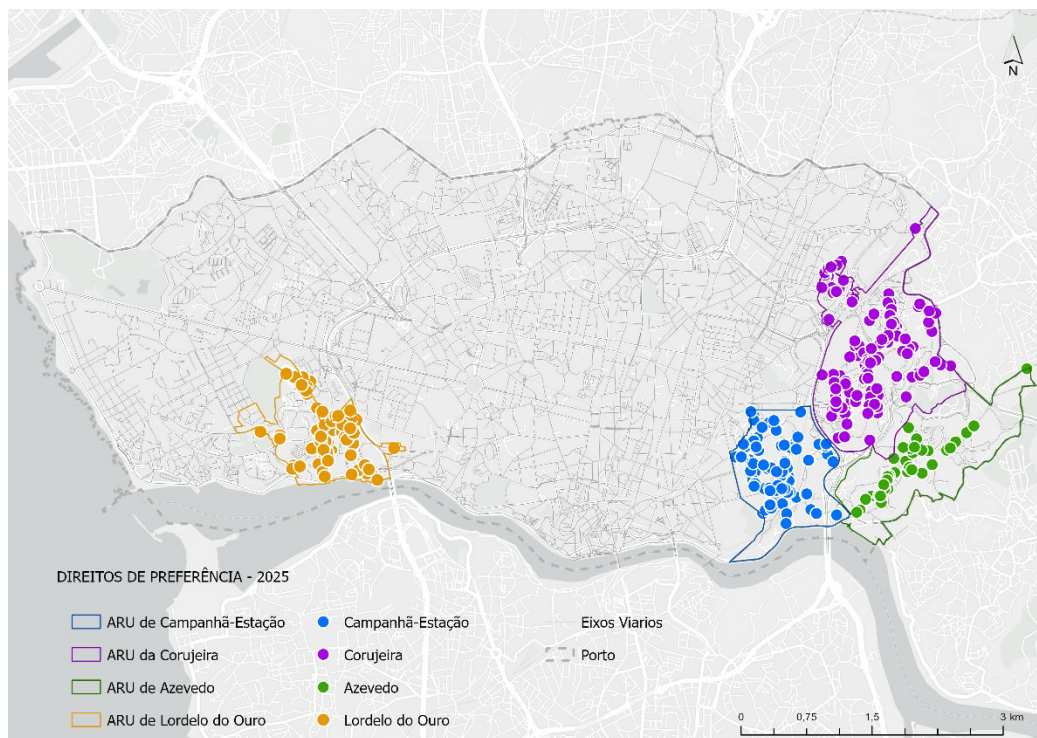


Figura 15 - Direitos de Preferência nas ARU sob a gestão da Porto Vivo, SRU.

A monitorização das transações de imóveis e a consequente análise das dinâmicas de mercado, em quantidade e valor, permitiu verificar que, em 2025, foram transacionados 283 imóveis na ARU de Campanhã-Estação, com um valor médio por m² de 1.732 €, relativos a um volume de negócio de 57 M€.

Relativamente à Corujeira, foram 218 imóveis com um valor médio por m² de 2.248 €, e um volume de negócio de 55,5 M€.

Na ARU de Azevedo, foram transacionados 68 imóveis, com um valor médio por m² de 1.660 €, relativos a um volume de negócio de 9,4M€ €.

Em Lordelo do Ouro, por sua vez, foram transacionados 82 imóveis, com um valor médio por m² de 2.838 € e um volume de negócio de 31,2 M€.

A Tabela 2 resume as informações por ORU, permitindo analisar em conjunto o volume de pedidos. Observa-se que em Corujeira e Campanhã-Estação lideram destacadamente em número e valor de transações.

A Figura 16 ilustra os valores e as dinâmicas dos direitos de preferência por ARU.

Tabela 2 - Valores relativos às transações de direito de preferência por ORU em 2025

ORU	Valor total de transações (€)	Valor médio de transações (€)	Valor médio por m ² (€)
Campanhã-Estação	57 024 297,89€	201 499,29€	1 731,95€
Corujeira	55 464 582,40€	254 424,69€	2 248,08€
Azevedo	9 415 250,00€	138 459,56€	1 660,86€
Lordelo do Ouro	31 173 041,72€	380 159,05€	2 837,62€
Total	153 077 172,01€	243 635,64€	2 119,63€

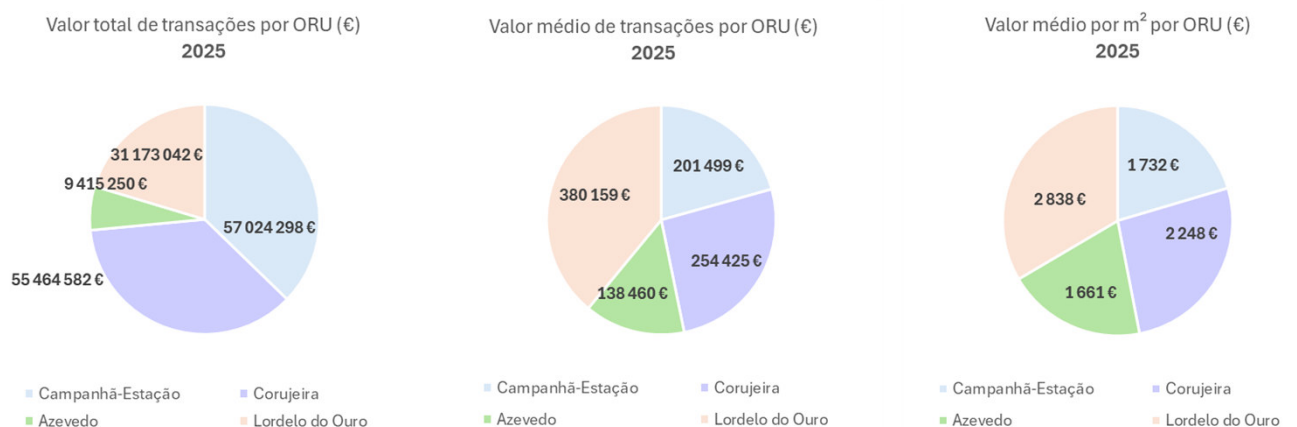


Figura 16 - Valor total de transações por ORU.

A Figura 17 permite visualizar que Campanhã-Estação liderou em número de transações – 283 – seguida de perto pela Corujeira – 218 -, representando em conjunto cerca de 77% do total de 651 transações registadas em 2025.

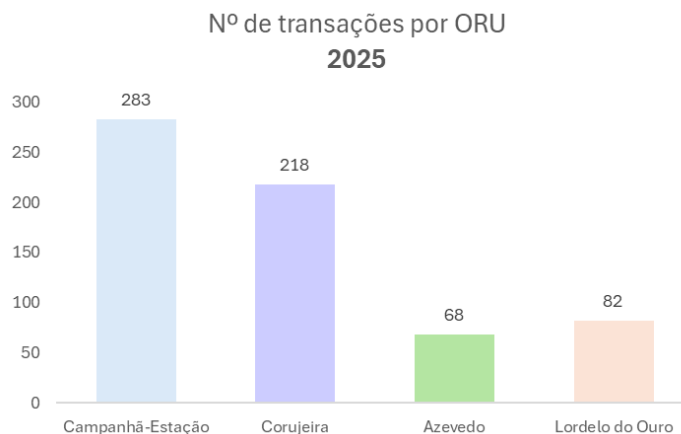


Figura 17 - Número de transações por ORU

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

A Porto Vivo, SRU, realizou o “Plano de Gestão das Operações de Reabilitação Urbana”, cuja finalidade é a criação de um modelo de gestão para garantir a execução eficiente e dentro do prazo das Operações de Reabilitação Urbana, 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, abrange 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.

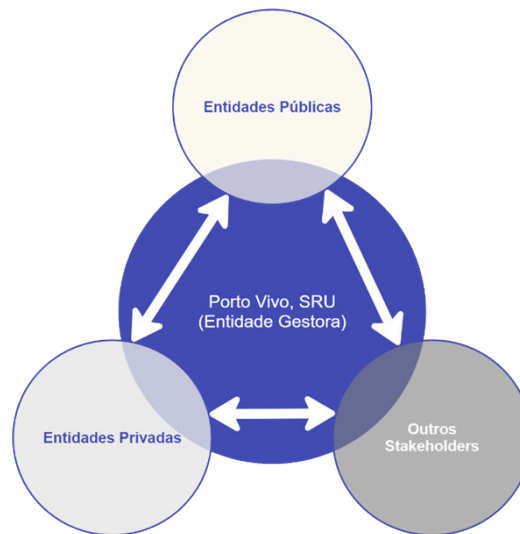


Figura 18 - Diagrama representativo do papel da Porto Vivo, SRU na gestão e colaboração entre as Entidades Envolvidas

A estratégia incide 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.

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

Nesse sentido foi realizada uma parceria com a associação BUILT CoLAB que promove a dupla transição – ecológica e digital – do sector da construção e ambiente contruído, visando a realização das seguintes tarefas, abaixo descritas:

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

- Construção do modelo matemático.

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

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

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

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



Figura 19 - Delimitação da ARU do CHP Património Mundial

Em 2025 continuaram a ser realizados os levantamentos relativos à monitorização do CHP, os indicadores referentes à gestão de operações urbanísticas, os direitos de preferência, a Unidade de Intervenção de Santa Clara e a Av. da Ponte. 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

Conforme referido, a Porto Vivo, SRU, efetuou, em 2025, a organização dos mapas e dados da ARU do Centro Histórico do Porto, 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 20 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.

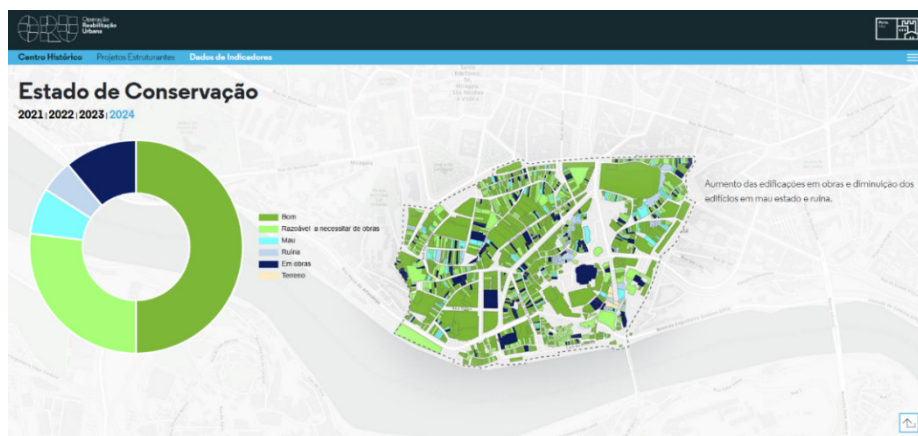


Figura 20 - Mapa e gráfico do estado de Conservação dos edifícios da ARU do Centro Histórico do Porto no Microsite

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

No final do ano, iniciaram-se os levantamentos necessários à monitorização da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do CHP, área que coincide com a delimitação do Centro Histórico do Porto, classificado como Património Mundial.

Devido a condições meteorológicas adversas, não foi possível concluir os levantamentos nesse período, estando os trabalhos ainda a decorrer durante o mês de janeiro.

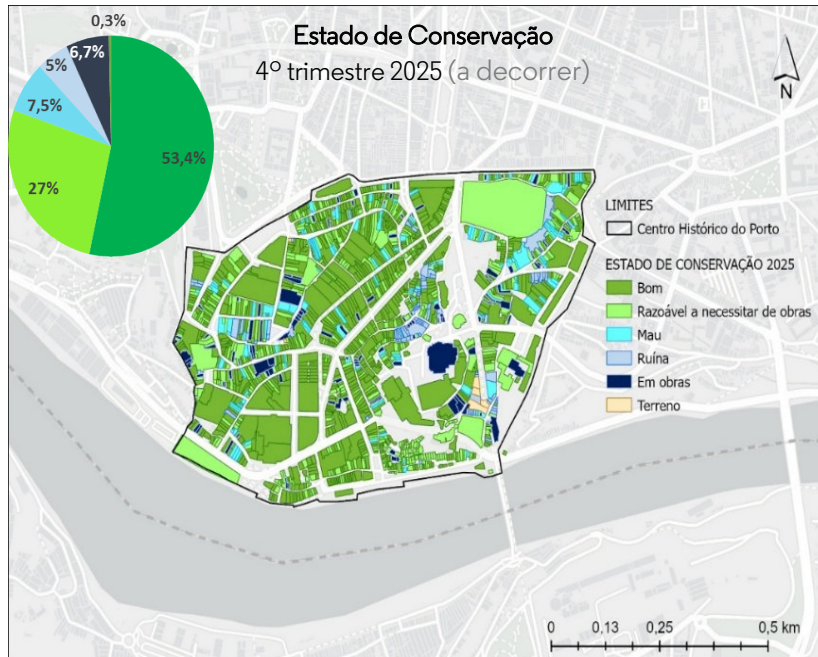


Figura 21 - Estado de Conservação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.

Fonte: Porto Vivo SRU

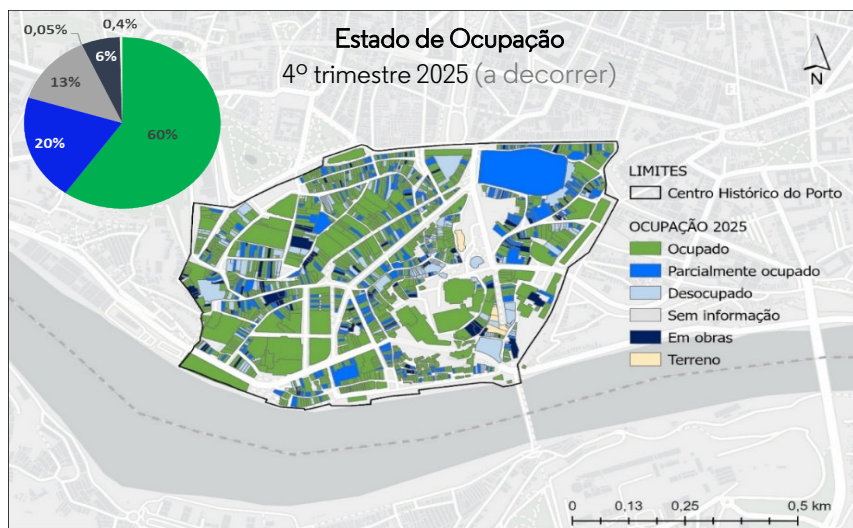


Figura 22 - Estado de Ocupação dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.

Fonte: Porto Vivo SRU

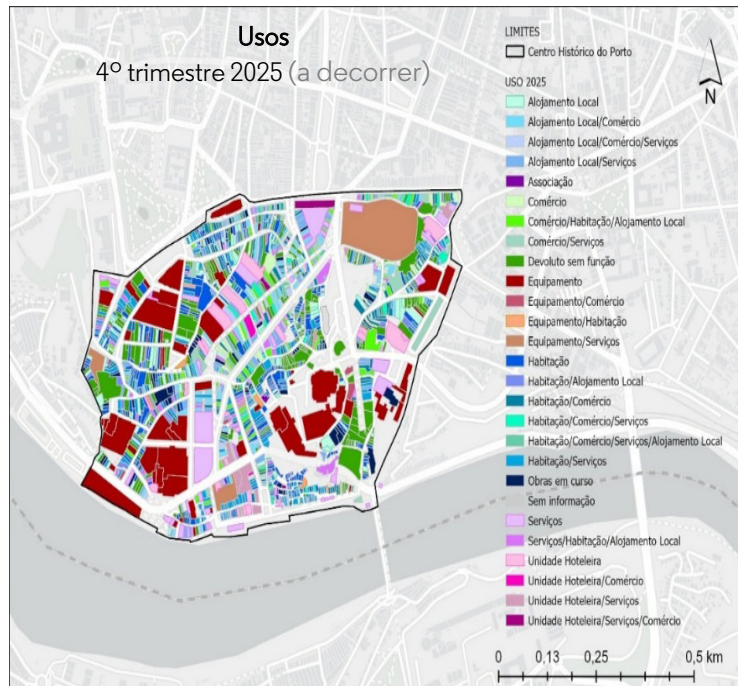


Figura 23 - Usos dos edifícios na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.

Fonte: Porto Vivo, SRU

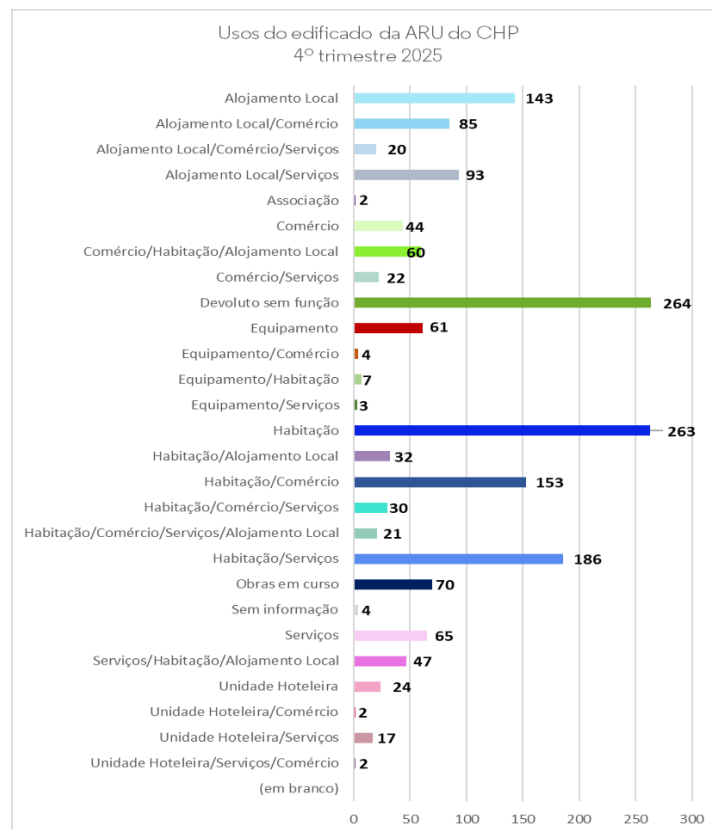


Gráfico 2 - Número de edifícios por Usos na ARU do CHP referente à monitorização no final de 2025.

Fonte: Porto Vivo SRU

Nos levantamentos realizados até à data pode-se verificar que 53% do edificado se encontra em bom estado e 27% em razoável estado de conservação e que 80% dos edifícios têm ocupação.

Comparando com o ano de 2024 e evidenciando-se que ainda não se acabaram os levantamentos, verifica-se que houve um aumento de 3% no estado de conservação e 5% nos Edifícios com ocupação total.

Relativamente aos usos, a maioria ainda é habitação havendo vários espaços devolutos.

Gestão de Operações Urbanísticas

A partir dos dados cedidos pela Divisão Municipal de Informação Estatística, foi possível analisar o dinamismo de investimento no que concerne aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas através da Gestão de Operações Urbanísticas.

A figura 25 sintetiza a informação existente, de modo a identificar a concentração das operações no território.

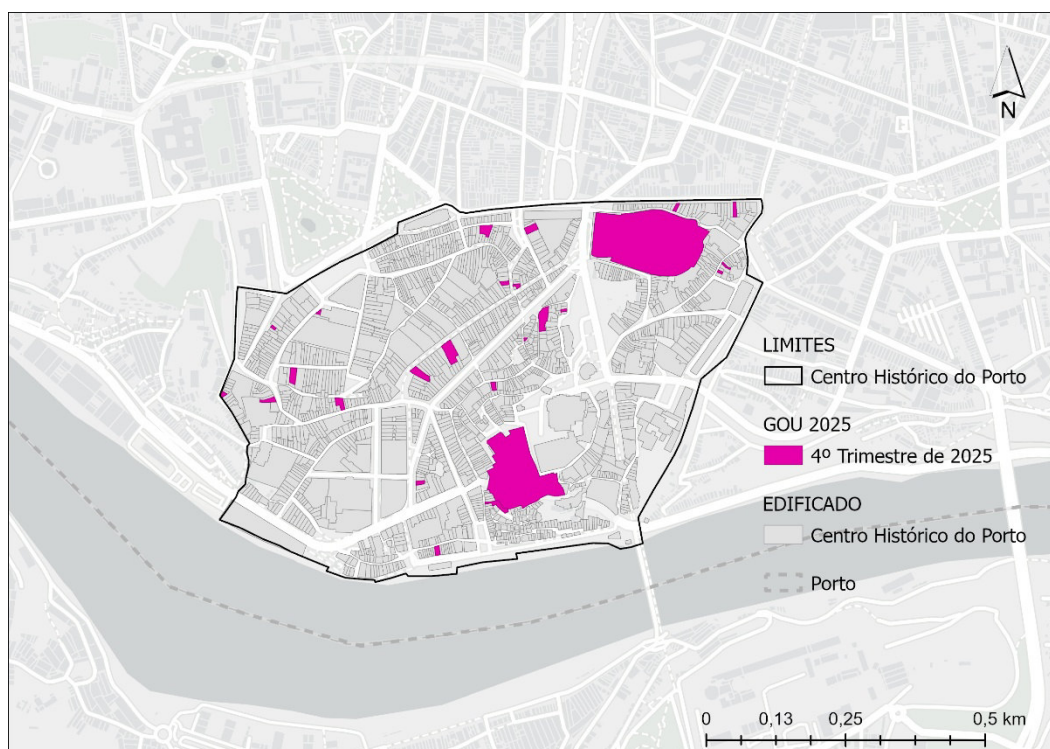


Figura 24 - Operações Urbanísticas na ARU do Centro Histórico do Porto no final de 2025

Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística.

Em 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 93 operações, das quais destacam-se em especial a Mera Comunicação de Utilização, com 29 pedidos, seguido de Licenciamento com 41 pedidos. Ainda foram realizados 23 pedidos de Comunicação Prévia de Utilização com Prazo, Parecer Não Vinculativo e Pedido de Informação Prévia

Na qualidade das obras realizadas no território, foram contabilizadas um total de 50 intervenções, das quais 30 são Obras de Alteração, 19 equivalem às Obras de Alteração / Ampliação e 1 de Reconstrução (gráfico 4)

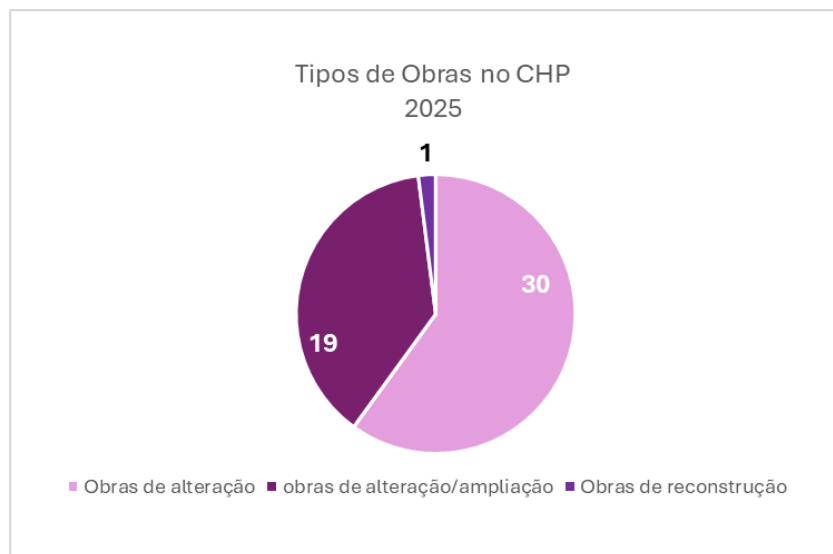


Gráfico 3 - Tipos de obras no Centro Histórico do Porto. Fonte: Dados da Divisão Municipal de Informação Estatística

A base de dados da Gestão de Operações Urbanísticas contém uma estimativa do investimento associado à operação urbanística analisada, em 2025, um total de cerca de 133,5 M€. Da totalidade, estima-se que 68,4 M€ seja investimento público (51,2%), muito bem repartido com o setor privado, neste domínio.

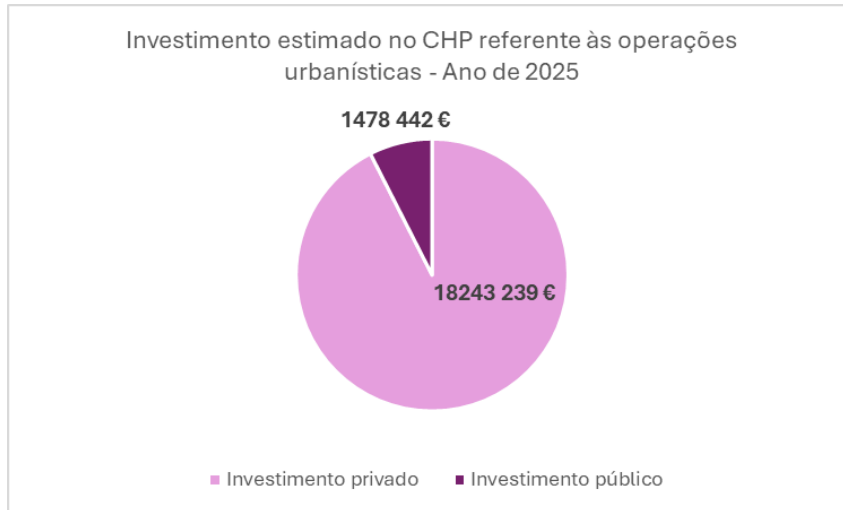


Gráfico 4 - Investimento estimado no Centro Histórico do Porto referente às operações urbanísticas.

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

Em 2025 procedeu-se à georreferenciação da informação recolhida, permitindo a sua representação espacial, conforme ilustrado na Figura 25. Observa-se que, durante esse período, a distribuição das comunicações se apresenta de forma relativamente homogénea tanto na ARU do CHP como na respetiva Buffer Zone (Zona Tampão).

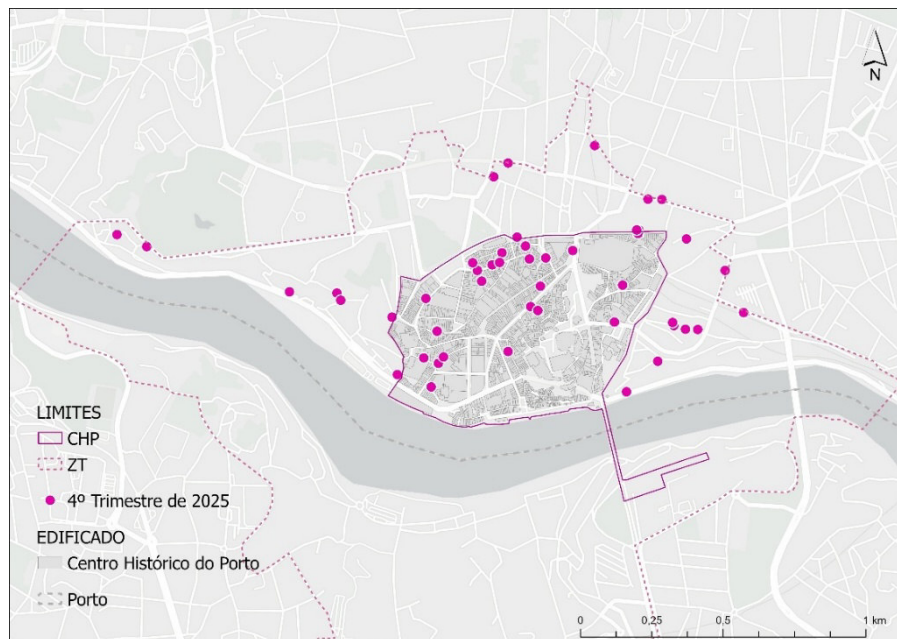


Figura 25 - Comunicações para o Direito de Preferência na ARU do Centro Histórico do Porto em 2025.

Fonte: casa pronta

No que diz respeito às transações imobiliárias e à análise das dinâmicas de mercado, em termos de número e valor, verificaram-se em 2025 um total de 140 comunicações no CHP e 155 comunicações na Buffer Zone (Zona Tampão). Estes valores correspondem a um valor total de vendas de 68,4 M€ no CHP e de 75,2 4M€ na Buffer Zone, bem como a um investimento médio por metro quadrado de 3 869,35€ e 4 521,97€, respetivamente.

O quadro seguinte sintetiza os dados apurados, permitindo uma análise estruturada do volume de pedidos registados.

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

ARU	Valor de venda ('000 €)	Valor médio de venda ('000 €)	Valor médio por m2 (€)
Centro Histórico do Porto	68 356,70	533 870,97	3 869,53
Zona Tampão	75 265,30	616 481,25	5 216,97

O gráfico seguinte permite visualizar que o mês de novembro foi o que teve o maior número de transações do ano contabilizando um total de 17 transações no CHP e apenas 13% do total das transações respeitam a habitações ocupadas.

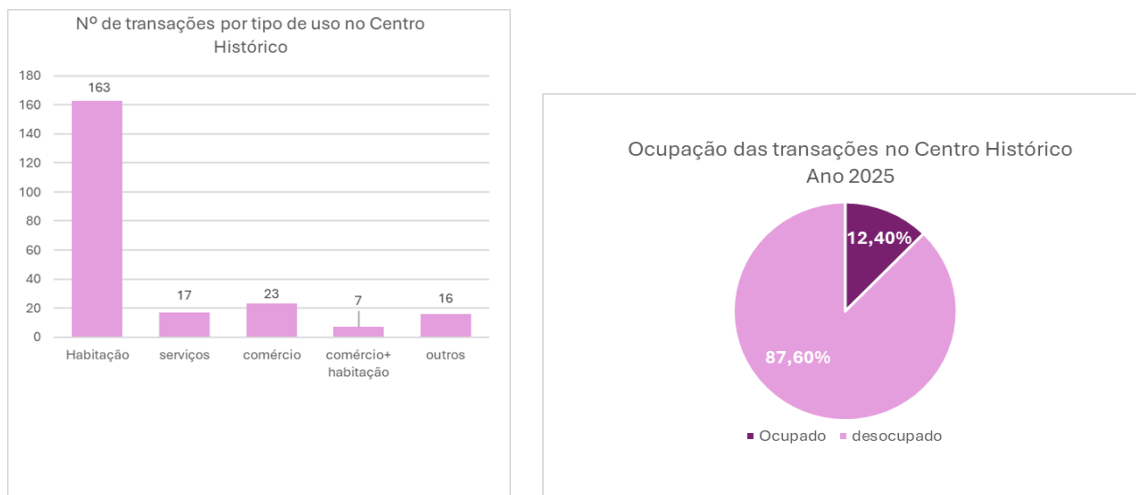


Gráfico 5 - Número de transações e ocupação na ARU do Centro Histórico do Porto no 4º Trimestre de 2025

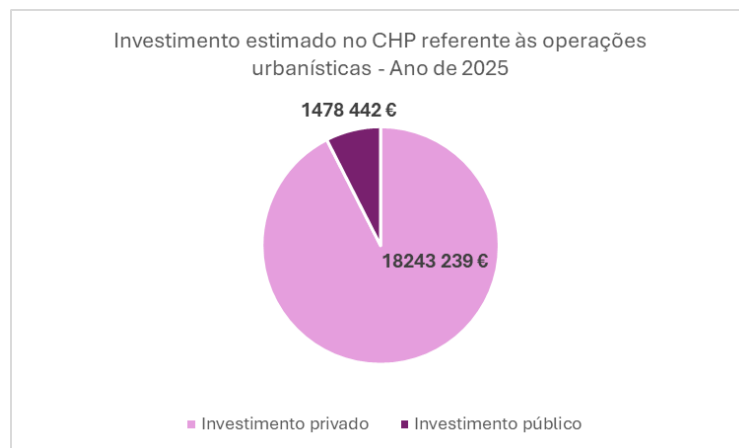


Gráfico 6 - Número de transações por tipo de Operação no Centro Histórico do Porto

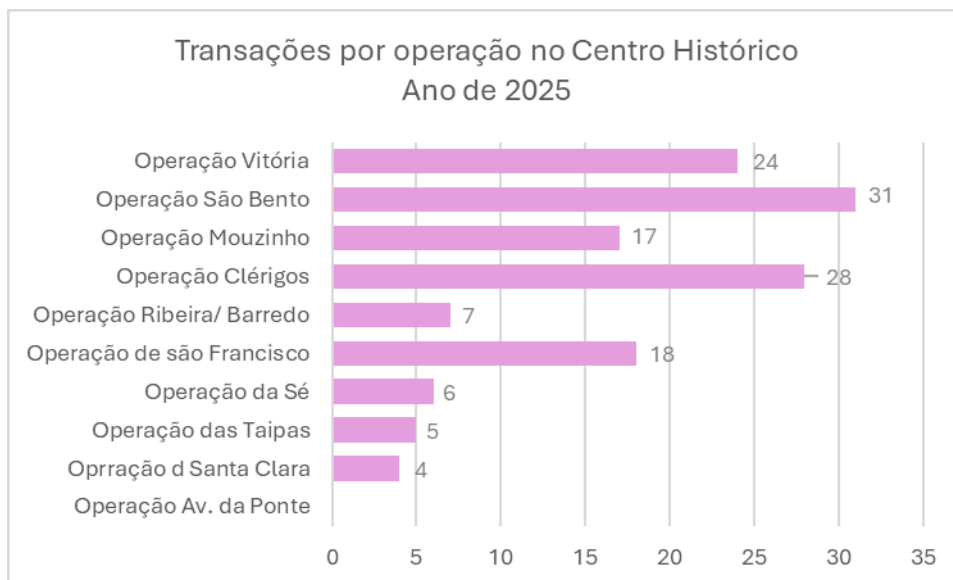


Gráfico 7 - Número de transações por tipo de uso no Centro Histórico do Porto em 2025

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

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

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

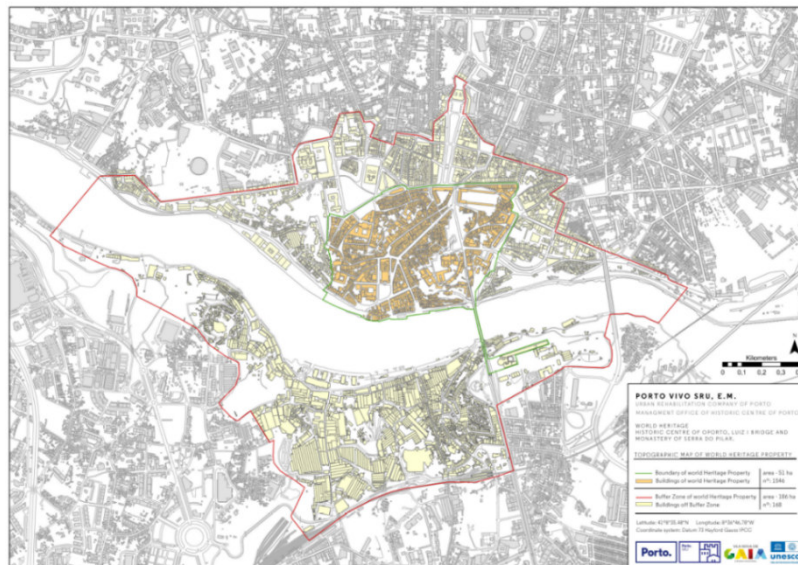


Figura 26 - Planta com a indicação do edificado do Centro Histórico do Porto, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar e respetivo “buffer zone”

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

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

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

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

- Com o objetivo de capacitação e reconhecimento iniciou-se, no trimestre, um projeto de educação patrimonial, o projeto Programa Porto Património Mundial, a desenvolver em conjunto com a Escola Básica de 2.º e 3.º CEB de Miragaia, com o intuito de dar continuidade às ações de sensibilização para crianças e jovens numa abordagem interdisciplinar de salvaguarda do Património e promover o

conhecimento dos bens culturais e naturais de valor universal inscritos na lista do património mundial da UNESCO, em particular o Centro Histórico do Porto. Neste Trimestre fizemos 2 das 4 sessões que constituem o projeto.

- Com o objetivo de “divulgação de Bem excepcional”, desenvolvimento de um Projeto de dinamização de eventos e animação cultural para um maior conhecimento do valor universal excepcional 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.
- De 6 a 12 de junho de 2025, uma comitiva da Porto Vivo, SRU foi convidada pelo Shanghai Urban Planning and Design Research Institute a visitar Shangai, com o objetivo de partilhar boas práticas na área da reabilitação do património classificado.
- No dia 10 de junho, realizou-se nos Paços do Concelho uma exposição intitulada “Reabilitar Garante Histórias para Contar”, assinalando os 20 anos de intervenção da Porto Vivo, SRU no território. A iniciativa teve como objetivo comemorar este marco e também divulgar o trabalho desenvolvido na reabilitação física do edificado do Centro Histórico do Porto, classificado como Património Mundial.
- No dia 16 de junho de 2025, teve lugar, na Sala da Assembleia dos Paços do Concelho, a primeira apresentação pública do projeto de loteamento para a Avenida D. Afonso Henriques (Avenida da Ponte). O projeto é da autoria do Arquiteto Siza Vieira, com gestão a cargo da Porto Vivo, SRU.
- No dia 22 de julho de 2025, foi promovida uma reunião com uma comitiva da cidade do Recife, liderada pelo Secretário Executivo de Relações Internacionais do Recife e pela Divisão Municipal de Internacionalização da Câmara Municipal do Porto, com o objetivo de estabelecer um protocolo de troca de boas práticas entre as duas cidades.
- A 20 de setembro, realizaram-se as Jornadas Europeias do Património, este ano subordinadas ao tema “Arquitetura”. A Porto Vivo, SRU participou na iniciativa dinamizando uma visita pelo Centro Histórico do Porto – Património Mundial, onde foram destacadas algumas das suas intervenções no património edificado e urbano.
- De 17 a 19 de outubro de 2025, participámos na nona edição do The International Festival of City Making, realizada em Turim, Itália. Este evento de referência internacional reúne alguns dos mais elevados níveis de inovação urbana a nível mundial. O Utopian Hours – United Cities proporcionou, ao longo de três dias, um espaço de debate e reflexão através de reuniões, masterclasses, workshops

e outras iniciativas, centradas em visões e processos exemplares de transformação dos ambientes urbanos. Estas experiências foram apresentadas por profissionais e líderes que se encontram na vanguarda das mudanças sociais e urbanas. A participação no evento permitiu a partilha das nossas boas práticas, bem como o reforço das competências da equipa, contribuindo para uma atuação mais qualificada e eficaz no território.

- Dia 20 outubro participação no Webinar "Patrimónios, Contextos e Sociedade (2005-2025)" organizado pela Comissão Nacional da UNESCO e a Rede do Património Mundial de Portugal, em parceria com o ICOMOS Portugal.
- Dia 26 de novembro de 2025 - Reunião da Rede do Património Mundial de Portugal no Ministério dos Negócios Estrangeiros, fez-se o ponto de situação do Plano de Atividades de 2025, a proposta para o Plano de Atividades de 2026, a análise do Website da RPMP e da página do sítio Património Mundial.
- Dia 28 de novembro participação na reunião inicial do programa comemorativo do Dia Nacional dos Centros Históricos.
- Em cumprimento do Plano de Atividades da RPMP e em parceria com o Departamento da Cultura desenvolveu-se a informação a ser publicada no livro sobre a história de Portugal através dos sítios Património Mundial, redigido pelo Prof. Doutor João Paulo Oliveira e Costa que foi publicado no final do mês de novembro.

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

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

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

A 20 de maio de 2025 conclui-se o procedimento de aquisição de serviços de projeto de especialidades do prédio sito na Av. Vimara Peres n.º 21 a 23, 25 a 27.

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

Durante o terceiro trimestre de 2025, a Tabique Engenharia, Lda. começou a elaborar o projeto de Especialidades do prédio sito na Av. Vimara Peres nº21 a 23, 25 a 27. Entretanto, tem-se realizado a coordenação do projeto entre as diferentes Especialidades e a Arquitetura. Paralelamente, têm-se feito as diligências para a realização da vistoria ad perpetuum rei memoriam e da posse administrativa da parcela H08.



Figura 27 - Imagem da localização e projeto do prédio sito na Av. Vimara Peres nº 21 a 27

Em 21 de julho de 2025 foi aprovada, pelo Executivo Municipal, a delimitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara.

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

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

Durante o 4.º trimestre de 2025 e após a entrega do processo de licenciamento, o processo encontra-se suspenso para discussão pública, tendo-se concluído processo de aquisição da maquete.



Figura 28 - Planta de implantação do Loteamento da Av. da Ponte

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

O Município do Porto, de há anos a esta parte, tem demonstrado o interesse na reabilitação e revitalização global do CHP, de garantir a coesão urbana, a salvaguarda do património, a segurança e a motivação de investimento privado que contribua para a revitalização deste local. Santa Clara corresponde a uma das 10 suboperações integrantes da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, 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 Unidade de Intervenção 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, concretizada a sua aprovação em 21 de julho,

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

No âmbito do documento estratégico da unidade de intervenção da Unidade 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.

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

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

Os trabalhos arqueológicos preliminares já foram iniciados, com vista à elaboração do relatório arqueológico exigido no âmbito do processo. Os resultados obtidos até ao momento indicam a existência de vestígios com relevância patrimonial, sendo, por isso, necessário prolongar as escavações por um período estimado de mais seis meses, de forma a garantir o registo completo e rigoroso da área intervencionada.

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

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

Foi desenvolvido um estudo interno no domínio da integração do Plano no sistema de monitorização já implementado.

9. Unidade de Alojamento Turístico

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

O plano inicial previa 1 ano para a fase de elaboração e aprovação dos projetos, mas esse prazo revelou-se irrealista devido à complexidade do projeto, que envolve imóveis classificados no Centro Histórico do Porto,

exigindo cuidados patrimoniais, acompanhamento arqueológico e aprovação por diversas entidades, incluindo a administração central.

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

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

O projeto já foi aprovado estando em fase de apreciação do pedido para ocupação de via para a montagem de estaleiro de obra.

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

No domínio espacial das ORU foram realizadas algumas obras de reabilitação do parque de habitação municipal para o aumento da oferta de fogos com arrendamento acessível.

Obras em fase de projeto:

- a) Rua de Baixo nº 13, R/CH (T1), em fase de aprovação do procedimento de despesa para a elaboração do PSS e PPGRCD;
- b) Rua do Souto, nºs 2 a 8 e Rua dos Pelames, nºs 3 a 7, o projeto de execução da Arquitetura encontra-se fechado, o projeto de execução das estruturas continua em elaboração e o projeto de execução das restantes especialidades já se encontra concluído. Após reunião interna, ficou decidido que esta obra não irá avançar, encontra-se a aguardar por decisão superior.
- c) Processo de expropriação e início da empreitada de reabilitação do edificado na Av. Vimara Peres. Durante o anterior trimestre fechou-se o processo de expropriação do prédio sito na Av. Vimara Peres nº 21 a 23, 25 a 27 que resultará num edifício com a 3 frações habitacionais e 1 fração para serviços. No 4º trimestre de 2025 em conjunto com a Tabique Engenharia, Lda. elaborou-se o projeto de Especialidades e execução do prédio estando-se a fechar o mapa de quantidades e as peças para se lançar o concurso.

Realização de projetos com recursos externos:

- a) 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, o projeto de execução das especialidades está concluído. O processo para o realojamento dos agregados que lá residem, deu início em setembro. O início da empreitada está previsto para o 2º Trimestre de 2026.

- b) Rua das Aldas, nº 10-16, no dia 13 de outubro foi consignada a empreitada de demolição e remoção de escombros do interior do imóvel à empresa António Costa Almeida S.A.
- c) Rua Chã, nº139-143, no dia 13 de outubro foi consignada a empreitada de demolição e remoção de escombros do interior do imóvel à empresa António Costa Almeida S.A e no dia 20 de novembro já foi feita a receção provisória. O projeto encontra-se em fase de estudo prévio e está adjudicado à empresa Norte Magnético – Reabilitação e Investimentos Imobiliários, Lda.

Procedimentos e concursos:

- a) Calçada das Virtudes, nº1, foi lançado concurso para empreitada de reabilitação de fachadas caixilharias, coberturas e zonas comuns e foi adjudicada em outubro à empresa LSM- Serviços e Manutenção, Lda.
- b) A 14/06/2025 foi aprovado, pelo Conselho de Administração, o lançamento do concurso público atinente à empreitada de reabilitação do edifício sito na Rua D. Hugo nº 14 e Beco dos Redemoinhos, s/nº, Porto", que contempla uma fração habitacional e um serviço.

A 22/10/2025 recebemos uma notificação da What Else, LDA a informar que se encontra temporariamente indisponível para celebrar o contrato, uma vez que assumiu novas obrigações que inviabilizam a disponibilidade necessária para assegurar a execução da empreitada sita na rua de D. Hugo, 14 e Beco do Redemoinhos s/n. Neste sentido, o processo de concurso de empreitada foi extinto e aguarda o lançamento de novo concurso de empreitada.

Obras em curso:

Rua da Ribeira Negra nº 53, 3º frente (T1), neste trimestre a obra ficou concluída.



Figura 29 - Fotografias da obra da Rua da Ribeira Negra, nº 53, 3º Frente

- a) Reabilitação dos edifícios sitos na Rua Francisco Rocha Soares, nº 36 a 48 que contempla 7 frações habitacionais. Durante o quarto trimestre, foi concluída a cobertura visitável da fração 7,

todos os pavimentos exteriores. Neste trimestre tiveram ainda a acabar paredes interiores das zonas comuns, instalações elétricas, pinturas e ramal de águas.



Figura 30 - Fotografias da obra da Rua Francisco da Rocha Soares, n.º 36 a 48

- b) Reabilitação do edifício sito Rua Mouzinho da Silveira, n.º 133 a 137 destinado a 5 frações habitacionais. Durante o quarto trimestre, acabaram-se as escadas a parede que encerra o último piso, carpintarias, eletricidade, a cobertura estão em falta alguns trabalhos no R/C. Foi realizada uma vistoria de receção provisória da obra, mas não foi aprovada por ainda haver trabalhos em falta.



Figura 31 - Fotografias da obra da Rua Mouzinho da Silveira, n.º 133 a 137

- a) 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. Neste trimestre deu-se continuidade aos trabalhos de demolição e das lajes colaborantes. Foi concluída a execução da parede meeira em alvenaria de tijolo. Iniciou-se a aplicação do reboco nas paredes de alvenaria de pedra, o desmonte da cobertura e colocação da nova estrutura de madeira da cobertura.



Figura 32 - Fotografias da obra sita na Rua dos Mercadores, nº 168-170

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

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

No desenvolvimento dos processos de reabilitação deste edificado realizam-se uma série de procedimentos que não são detalhados para os indicadores de eficiência e de eficácia, mas que se revelam indispensáveis para o cumprimento dos objetivos definidos no Plano de Atividades para 2025.

Neste domínio, destacam-se os procedimentos de concursos para a contratação de serviços de projeto de arquitetura e especialidades, de segurança e fiscalização de obra, de revisão de projeto de arquitetura e especialidades, vistoria e levantamento do estado de conservação inicial para obtenção dos benefícios fiscais, acompanhamento de obra e gestão dos contratos de empreitada, entre outros.

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

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

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

Ações associadas a OE2.1

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

O valor previsto do investimento nestes projetos é de 53,1M€, tendo sido aprovados apoios do 1.º Direito/PRR de 39,545M€, dos quais 28,485M€ correspondem a prédios da Porto Vivo, SRU e 11,059M€ a prédios municipais. Acresce a este montante um pagamento em espécie, no âmbito do concurso público de empreitada de conceção/ construção de alojamentos nos prédios da Rua Senhora da Lapa, 32 a 60, que será efetuado pela entrega, para reabilitação pelo adjudicatário, dos imóveis sitos na Rua da Maternidade, nº 19 a 27 e no Campo dos Mártires da Pátria, nº 19 a 21.

A situação quanto ao investimento e pedidos de desembolso, colocados na plataforma do IHRU e já recebidos, era a seguinte no final de 2025:

Imóveis Porto Vivo, SRU

Tabela 4 - Execução dos contratos de incentivos assinados pela Porto Vivo, SRU

Acordo IHRU	33 775 000,00 €	
Contratos de participação	28 485 994,62 €	100%
Investimento	21 196 008,53 €	74%
Pedidos de desembolso	19 360 315,00 €	68%
Recebido	18 622 446,07 €	65%
Adiantamentos disponíveis	1 890 996,54 €	7%
Rácio de cobertura investimento / IHRU	96,8%	

Imóveis do Município do Porto sob gestão Porto Vivo, SRU

Tabela 5 - Execução dos contratos de incentivos assinados pelo Município do Porto e sob gestão da Porto Vivo, SRU

Acordo IHRU	56 216 758,00 €	
Contratos de participação	11 059 243,84 €	100%
Investimento / faturas	7 176 734,35 €	65%
Pedidos de desembolso	4 819 899,68 €	44%
Recebido	4 789 511,11 €	43%
Adiantamentos disponíveis	1 608 564,76 €	15%
Rácio de cobertura investimento / IHRU	89,2%	

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

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

Ações associadas a OE2.2

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

No final de 2025 estavam concluídos 13 projetos de reabilitação, envolvendo 59 novos fogos e 7,205M€ de investimento.

Tabela 6 - Projetos reabilitação concluídos

Tipo	Local	Zona	N.º Fogos	Conclusão	Conclusão/ previsão	Estado	Apoios PRR / 1º Direito	Investimento Total(c/IVA)
SRU	Rua da Bainharia - Operação D	Centro Histórico	14	2022	Concluída	Habitada	0,00 €	2 589 282,23 €
SRU	Rua de Sá de Noronha, parcela 14	Carlos Alberto	3	2023	Concluída	Habitada	0,00 €	417 266,25 €
GPV	Rua da Bainharia Entrada 27	Centro Histórico	4	2023	Concluída	Habitada	150 738,82 €	194 040,39 €
GPV	Rua de Pena Ventosa Entrada 40	Centro Histórico	3	2023	Concluída	Habitada	140 832,53 €	169 081,39 €
GPV	Rua Fonte Taurina, 62 - 4º	Centro Histórico	1	2023	Concluída	Habitada	0,00 €	59 901,96 €
GPV	Rua de Costa Cabral nº 703/717 (andares)	Paranhos	6	2024	Concluída	Habitada	0,00 €	859 807,50 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 84	Lapa	1	2024	Concluída	Habitada	92 759,30 €	100 433,60 €
SRU	Rua Central de Francos, 765	Ramalde	6	2024	Concluída	Habitada	1 866 085,00 €	1 723 689,30 €
GPV	Escadas do Barredo - Casa 14	Centro Histórico	1	2024	Concluída	Habitada	123 807,76 €	130 345,15 €
GPV	Rua da Fonte Taurina, 48, 56 e 62	Centro Histórico	16	2024	Concluída	Habitada	330 203,99 €	333 532,14 €
GPV	Rua do Dr. Alberto de Aguiar, 48	Bonfim	2	2025	Concluída	Habitada	196 208,10 €	286 949,37 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 96	Lapa	1	2025	Concluída	Habitada	92 297,14 €	126 922,34 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 100	Lapa	1	2025	Concluída	Habitada	92 297,14 €	213 868,36 €
	TOTAL		59				3 085 229,78 €	7 205 119,97 €

No final de 2025, a atividade de obras de reabilitação de imóveis abrangia 18 projetos, sendo 9 imóveis da Porto Vivo, SRU e 9 propriedade do Município do Porto sob gestão da Empresa, contemplando um total de 25,185M€ de investimento em obras de empreitada, conforme quadro seguinte:

Tabela 7 - Projetos de reabilitação de imóveis Porto Vivo, SRU em curso

Tipo	Local	Zona	N.º Fogos	Conclusão	Estado	Nº de fogos Apoios PRR / 1º Direito	Empreitada (€) + TC + TM + RP	
SRU	Praça Carlos Alberto - Rua de Sá Noronha - Parcela 6	Carlos Alberto	3	2026	Em obra	3	0,00 €	510 529,25 €
SRU	Rua Matias de Albuquerque, 263	Campanhã	8	2026	Em obra	8	1 776 262,96 €	818 627,89 €
SRU	Rua Nove de Abril, n.º 628 a 632	Cedofeita	12	2026	Em obra	12	1 979 902,32 €	703 362,08 €
SRU	Rua da Glória 71/77	Lapa	2	2026	Em obra	2	417 367,16 €	378 872,03 €
GPV	Passeio das Fontainhas, 37, 39 - 1.º, 2.º e 3.º	Bonfim	3	2026	Em obra	3	571 780,37 €	477 137,63 €
SRU	Travessa da Senhora da Lapa, 16 - 22	Lapa	3	2026	Em obra	3	401 077,28 €	396 039,05 €
SRU	Ilhas da Lomba	Bonfim	47	2026	Em obra	47	8 143 839,93 €	4 578 948,37 €
SRU	Rua do Heroísmo, 70-72	Bonfim	3	2026	Em obra	3	498 006,15 €	498 177,81 €
GPV	Rua de Cedofeita, 475 e 477	Cedofeita	4	2026	Em obra	4	604 461,44 €	687 885,35 €
GPV	Rua Francisco Rocha Soares, 36 a 48	Centro Histórico	7	2026	Em obra	7	1 287 973,12 €	1 215 284,36 €
GPV	Rua Mouzinho da Silveira, 133 a 137	Centro Histórico	5	2026	Em obra	5	606 938,91 €	609 362,62 €
GPV	Travessa das Eirinhas	Bonfim	32	2026	Em obra	32	5 301 651,61 €	4 544 924,13 €
GPV	Rua dos Mercadores 168 - 170	Centro Histórico	3	2026	Em obra	3	388 623,00 €	590 161,14 €
SRU	Rua do Heroísmo, 185-193	Bonfim	4	2026	Em obra	4	803 959,59 €	766 922,18 €
GPV	Rua da Igreja de Ramalde, 168	Ramalde	6	2026	Em obra	6	1 122 190,09 €	884 801,15 €
GPV	Rua da Pena, 63/75	Massarelos	12	2027	Em obra	12		1 769 923,31 €
SRU	Rua Senhora da Lapa, 32 a 60	Lapa	14	2026	Em obra	14		1 775 000,00 €
GPV	Rua de Cedofeita, 442 a 460	Cedofeita	15	2027	Em obra	15		3 979 473,43 €
	Total		183				23 904 033,93 €	25 185 431,78 €

Noutras fases, encontravam-se 9 projetos, envolvendo 6,303M€ de investimento e a construção de mais 33 fogos.

Tabela 8 - Projetos de reabilitação de imóveis do Município do Porto sob gestão da Porto Vivo, SRU em curso

Tipo	Local	N.º Fogos	Conclusão	Estado	Apoios PRR / 1º Direito	Investimento Total(c/IVA)
SRU	Rua Antero Quental, 225	7	2027	Procedimento empreitada	1 596 670,02 €	1 901 378,06 €
GPV	Rua de D. Hugo, 14	1	2027	Em análise empreitada		
GPV	Travessa da Senhora da Lapa nº 37/39	2	2027	Procedimento empreitada	232 257,02 €	1 007 574,00 €
SRU	Ilha das Antas	4	2027	Procedimento empreitada	630 494,66 €	839 864,37 €
GPV	Rua de Costa Cabral nº 703/717 r/chão	0	2026	Contrato		
GPV	Rua de S. João Entrada 24 - 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 5.º AF	5	2027	Realojamento em análise		
SRU	Rua dos Pelames, 3 a 7 e Rua do Souto, 2 a 10	5	2027	Projeto concluído	1 035 165,48 €	1 643 163,46 €
SRU	Av. Vimara Peres, 21-23 e 25-27	3	2027	Posse e conclusão projeto	435 520,14 €	911 478,00 €
SRU	Rua de Mouzinho da Silveira, 208-214	6	2027	Aguarda libertação espaço		
		33			3 930 107,32 €	6 303 457,89 €

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

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

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

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

- Implementação de práticas de eficiência energética em edifícios: Estratégias de eficiência energética que incluem a utilização de sistemas de iluminação e climatização mais eficientes, a integração de tecnologias inteligentes para o controlo e monitorização do consumo de energia e a adoção de medidas para a melhoria da eficiência dos equipamentos e da envolvente dos edifícios., 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 4º trimestre de 2025, um parque habitacional de 818 imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução, constituído por um conjunto de imóveis de diferentes proveniências:

Tabela 9 - Parque habitacional de imóveis, para arrendamento acessível e para reconstrução de diferentes proveniências

31/03/2025				
Estado / Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/ Ocupadas	182	244	213	639
Devolutas	100	13	63	176
Total	282	257	276	815

30/06/2025				
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

30/09/2025				
Estado / Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/ Ocupadas	182	263	210	655
Devolutas	77	13	80	170
Total	259	276	290	825

31/12/2025				
Estado / Proveniência	Porto Vivo, SRU	Porto com Sentido	Gestão Porto Vivo	Total
Arrendadas/ Ocupadas	182	261	209	652
Devolutas	71	15	80	166
Total	253	276	289	818

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

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

A evolução no 4.º trimestre, ao nível do PcS, decorre de renovações e de novas adesões ao programa.

Em termos de resposta às necessidades dos inquilinos, foram recebidos em 2025 um total de 661 pedidos de intervenção, com a seguinte eficácia na resolução;

Tabela 10 - Pedidos e resposta de manutenção do edificado

1º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	181	181 100%	171 94,5%	10 5,5%
2º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	165	165 100%	135 81,8%	30 18,2%
3º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	123	123 100%	82 66,7%	41 33,3%
4º Trimestre 2025	Nº de pedidos	Resposta	Resolvido	Por resolver
Pedidos de manutenção	192	192 100%	153 79,7%	41 21,4%

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

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

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

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

Ações associadas a OE2.3

1. Reabilitação das Ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU

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

UI Lomba

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

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

No final do 4º trimestre, tendo em vista a reabilitação de 44 fogos, o valor do investimento ascendia a 5,3M€, dos 8 milhões previstos.

Ilha das Antas

O projeto de Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação - 4 fogos - Rua das Antas, 224 teve no 3º trimestre de 2025 o lançamento de um novo concurso para a realização das obras da empreitada, procurando adequação ao preço que poderá ser aceite por parte de empreiteiros.

Ilha de Souto Contumil

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 2025, foi dada continuidade ao acompanhamento das situações de realojamento em curso e analisados pedidos de realojamento fora deste contexto, que tiveram já resposta e resolução possíveis.

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

Apresentado com mais detalhe no eixo 3.

[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. Assim, se em 1970 o arrendamento representava 46% do alojamento, em 2021 representava apenas 30%.

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 de 2025 a Porto Vivo, SRU dispõe de um parque habitacional destinado ao arrendamento acessível, composto por habitações de diversas proveniências com particular ênfase nos imóveis angariados junto de entidades privadas, cujo crescimento trimestral se evidencia no seguinte quadro:

Tabela 11 - Parque habitacional Porto com Sentido

Frações/ Parque habitacional	31/12/24	31/03/25	30/06/25	30/09/2025	31/12/2025
Porto com Sentido	238	257	264	276	277
Evolução trimestral		19	7	12	1

No contexto do mercado de arrendamento na cidade do Porto, os indicadores da Confidencial Imobiliário revelam que foram celebrados 688 novos contratos durante o ano de 2025.

Deste universo, a Porto Vivo, SRU foi responsável pela contratualização de 39 habitações com rendas acessíveis, o que representa uma quota de aproximadamente 6% do total de arrendamentos registados na cidade no período em análise.

Estratégia de Captação e Confiança do Mercado

A captação de imóveis através do programa municipal "Porto com Sentido" (PcS) continua a suscitar o interesse por parte de proprietários e investidores privados, consolidando a confiança na gestão dos seus ativos assegurada pela Porto Vivo, SRU. Registou-se, contudo, uma desaceleração pontual no volume de novas adesões. Segundo a auscultação realizada no Balcão da Habitação Acessível, este comportamento deveu-se a dois fatores de incerteza externa: o período de Consulta Pública sobre o futuro do programa (concluído em dezembro de 2025) e a expectativa em torno do novo pacote legislativo do Governo para a habitação, que motivou uma atitude de prudência por parte dos proprietários na comparação de benefícios.

Ciclo de Renovação de Contratos (2020-2025)

O ano de 2025 marcou o início de uma etapa fundamental: a renovação dos contratos de arrendamento acessível celebrados originalmente em 2020, cujos prazos contratuais atingiram o seu termo em outubro de 2025.

Neste âmbito, foi identificado um primeiro lote de 44 contratos com término entre julho e dezembro de 2025. O processo permitiu avaliar o interesse mútuo da Porto Vivo, SRU e dos proprietários na continuidade da parceria. Os resultados até ao final do 4.º trimestre foram os seguintes:

- 34 contratos renovados, garantindo a continuidade do ativo no mercado acessível;
- 7 denúncias por iniciativa dos proprietários;
- 3 denúncias por iniciativa da Porto Vivo, SRU, com base em critérios de gestão de portefólio.

Planeamento e Continuidade para 2026

Em dezembro de 2025, a Porto Vivo, SRU antecipou o próximo ciclo de gestão com a identificação de um segundo lote de 44 contratos (cujo término ocorrerá entre março e dezembro de 2026). Deste novo grupo, 13 processos de renovação encontram-se já em fase operacional, tendo sido iniciadas as respetivas vistorias técnicas aos imóveis para validação das condições de habitabilidade e manutenção.

Atividade Concursal e Atribuição de Habitações

No 4º trimestre de 2025, o Programa de Arrendamento Acessível foi reforçado com o lançamento de dois novos concursos, elevando para nove o total de procedimentos realizados ao longo do ano. A esta atividade acresce a realização de um sorteio no âmbito do Programa 1.º Direito, perfazendo um total anual de onze concursos e sorteios.

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

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

Em termos de resultados operacionais, o quarto trimestre encerrou com 11 habitações colocadas a concurso, contribuindo para o total anual de 53 fogos disponibilizados. No que respeita à formalização de soluções habitacionais, foram celebrados 13 novos contratos no último trimestre, perfazendo um total acumulado de 53 contratos de arrendamento até ao final de 2025, com uma predominância da tipologia T2.

Monitorização da Procura e Gestão de Renovação de Contratos

A elevada adesão aos programas de habitação reflete-se no volume de procura registado: apenas no quarto trimestre de 2025, foram apresentadas 765 candidaturas, elevando o total anual para 2.950. Estes números evidenciam uma procura robusta e constante, sublinhando a premência de continuar a reforçar a oferta habitacional no segmento do arrendamento acessível na cidade.

Paralelamente, no âmbito da 1.^a Edição de Renovação de Contratos de Subarrendamento (processo iniciado no terceiro trimestre), os resultados demonstram a eficácia da estratégia de retenção de inquilinos. Até ao momento, foram formalizados 30 novos contratos, garantindo a continuidade e estabilidade habitacional dos agregados familiares residentes.

No sentido de otimizar a experiência do utilizador e a eficiência administrativa, foi implementado um novo módulo na plataforma de concursos. Esta ferramenta digital permite que os atuais subarrendatários manifestem formalmente o seu interesse na renovação e submetam a documentação obrigatória de forma simplificada, assegurando a conformidade imediata com os requisitos legais do Regime do Arrendamento Acessível (RAA).

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

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

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

Esta nova modalidade de oferta direcionada ao arrendamento acessível, representará num futuro próximo um total de 327 novas habitações, direcionadas para famílias da classe média, com a garantia de habitação compatível com uma taxa de esforço adequada ao nível de rendimento de uma parte significativa das famílias portuenses.

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

Tabela 12 - Dados das candidaturas do PcS - Proprietários Privados e Promotores BtR (2025)

Programa "Porto com Sentido"			
Modalidade - Candidaturas Individuais - "Proprietários Privados"			
Nº Candidaturas Rececionadas	17		
Nº Candidaturas "Em Análise"	2		
Nº Candidaturas Aprovadas	7		
Nº Contratos de Arrendamento	7		

Modalidade - Candidaturas "Build to Rent"			
Nº Contratos-Promessa de Arrendamento	2	Frações	132
Nº Propostas Aprovadas	1	Frações	195
Nº Propostas "Em Análise"	1	Frações	136

3. Gestão do Parque Habitacional: Taxas de Ocupação e Caracterização da Procura

A eficácia na gestão do parque habitacional reflete-se numa taxa de ocupação de aproximadamente 97%, a manutenção de um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis.

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

No que concerne aos valores praticados, a renda média mensal neste trimestre fixou-se em 521,51€, sendo apoiada por um subsídio médio à renda de 192,16€. Numa análise consolidada do ano de 2025, a renda média mensal situou-se nos 529,31€, com o subsídio médio anual a fixar-se nos 216,90€, evidenciando a preocupação da Porto Vivo, SRU no apoio contínuo à redução do esforço financeiro das famílias.

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

Ações associadas a OE3.2

1. Colaborar na instrução de candidaturas

No fim 2025, encontravam-se em curso, em diferentes fases, 178 candidaturas correspondentes a 524 soluções habitacionais, identificadas no quadro que se segue:

Tabela 13 - Candidaturas submetidas ao Programa 1º Direito até final 2025

Entidades beneficiárias/Beneficiários diretos	N.º de candidaturas em curso	N.º de soluções habitacionais	Valor do investimento
Porto Vivo, SRU	49	164	33 064 501,10 €
Município do Porto	14	95	11 546 737,76 €
Juntas de Freguesia	3	10	1 525 943,35 €
SCMP	3	27	5 000 000,00€
Proprietários de núcleos degradados	14	133	18 780 899,17 €
Beneficiários Diretos	95	95	4 282 899,86 €
Total	178	524	69 200 981,24 €

Atualmente, no que respeita às candidaturas de iniciativa privada — excluindo os três processos de beneficiários diretos integrados no Projeto da Lomba — mantêm-se em execução quatro candidaturas destinadas à reabilitação de **núcleos degradados (ilhas)** e duas de beneficiários diretos.

As restantes candidaturas, submetidas ao abrigo do Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, têm sido enquadradas por novos normativos, com destaque para a Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024 e o Decreto-Lei n.º 44/2025, de 27 de março. Este último procedeu à revisão do Decreto-Lei n.º 37/2018, introduzindo um **regime especial de financiamento** que visa conferir maior celeridade e suporte aos processos em curso.

Articulação com o IHRU e Maturidade dos Projetos

Dando continuidade à colaboração com o IHRU, a Porto Vivo, SRU prosseguiu com a análise prévia das candidaturas de beneficiários diretos e proprietários de núcleos degradados. Este trabalho envolveu:

- Reforço da recolha documental e prestação de esclarecimentos técnicos;
- Avaliação rigorosa do estado de maturidade dos projetos.

Como resultado desta monitorização, somam-se às 72 candidaturas enviadas no trimestre anterior mais 27 processos remetidos ao IHRU no período em análise. Importa registar que, após este escrutínio, verificou-se a desistência de 6 titulares e o indeferimento de uma candidatura pelo IHRU. Os restantes candidatos manifestaram formalmente a intenção de transitar para o referido regime especial de financiamento (Artigos 83.º e 83.º-A do D.L. n.º 37/2018), decisão que já foi comunicada ao Instituto para os devidos efeitos.

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

Esta atividade continuou focada no acompanhamento da execução física e financeira das candidaturas aprovadas, abrangendo, em particular, dois beneficiários diretos e quatro proprietários de núcleos habitacionais degradados, visando a conclusão da solução habitacional, com celebração de contratos de arrendamento e entrega das habitações e dentro do prazo estipulado pelo Aviso n.º 01/CO2-i01/2021, ou seja, até 30 de junho de 2026. Para além disso, envolveu uma estreita articulação com o IHRU, I.P., assegurando o cumprimento rigoroso de todas as fases do processo, nomeadamente: a celebração dos

contratos de comparticipação, a elaboração dos projetos, os procedimentos de licenciamento, a execução das empreitadas e a gestão dos alojamentos temporários.

Tabela 14 - Candidaturas Programa 1º Direito em Execução

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

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

Assim, no decurso do 4º trimestre de 2025, foram promovidas pela equipa do 1º Direito cerca de 35 reuniões presenciais e telefónicas, incluindo reuniões de obra, com os diversos prestadores de serviços e demais interessados (proprietários de núcleos degradados e beneficiários diretos).

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

De destacar, que a articulação da equipa do 1º Direito da Porto Vivo, SRU com o IHRU tem assumido um papel fundamental na resolução dos diversos constrangimentos associados à execução das candidaturas dos beneficiários diretos e dos proprietários dos núcleos degradados (ilhas). Esta cooperação contínua tem permitido agilizar processos, garantir maior eficácia na implementação das intervenções e assegurar o cumprimento dos objetivos definidos, designadamente no que se refere à execução física e financeira das candidaturas executadas. Neste âmbito, e até ao final do 4.º trimestre, registaram-se cerca de 95 interações (contactos) com o IHRU, evidenciando o empenho e a proatividade da Porto Vivo, SRU na promoção de uma coordenação institucional eficiente e orientada para resultados concretos.

Em termos globais, e considerando a submissão de 5 novos pedidos de libertação de verbas no Portal MY IHRU durante o 4º trimestre de 2025, até à data foram realizados um total de 35 pedidos de desembolso, correspondendo a uma execução financeira média global de 60%, o que contribuiu para que à data de 31 de dezembro de 2025, fossem efetuados pagamentos às entidades beneficiárias no valor total de 1.828.095,45€, dos quais 87% foram destinados a proprietários de núcleos degradados (ilhas) e 13% a beneficiários diretos.

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

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

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

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

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

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

Relativamente à monitorização do estado das candidaturas, durante o 4º trimestre de 2025, foram elaborados e submetidos ao IHRU e ao Município do Porto (DMFF) diversos relatórios sobre o estado das candidaturas, incluindo:

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

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

O Balcão da Habitação Acessível (BHA) assegura uma resposta integrada e multicanal às solicitações de habitação no concelho, operando através de canais presenciais, telefónicos e digitais. A sua atuação abrange o suporte técnico ao Programa 1.º Direito — desde a triagem de elegibilidade à instrução de candidaturas —

bem como a prestação de esclarecimentos sobre as competências centrais da Porto Vivo, SRU, nomeadamente:

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

No ano de 2025, o Balcão da Habitação Acessível assegurou um total de 9.463 atendimentos, sendo o valor mais alto desde a abertura em 2022.

Relativamente ao canal de entrada dos atendimentos:

- 59,1% foram efetuados por telefone,
- 29,7% presencialmente,
- 4,3% presencial/assistido,
- 6,6% através da plataforma online,
- 0,3% via simulador do Programa 1.º Direito.

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

Do ponto de vista da gestão interna, no ano de 2025, o BHA garantiu o atendimento de 93% das chamadas telefónicas, sendo as restantes atendidas em resposta a chamadas devolvidas. Além disso, o tempo médio de espera no atendimento presencial foi de 4 minutos e 38 segundos, sem registo de reclamações.

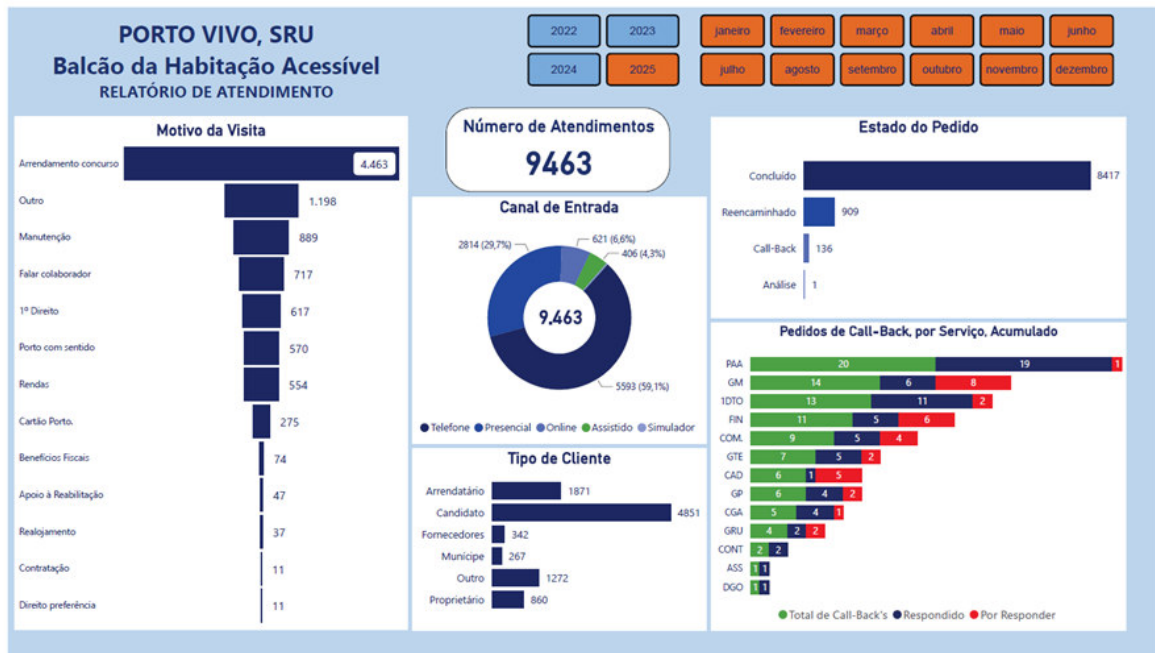


Gráfico 8 - Dados de Atendimento – valores acumulados ano 2025

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 a sua atuação ao longo do tempo tem permitido qualificar significativamente o serviço prestado pela empresa nas diversas áreas.

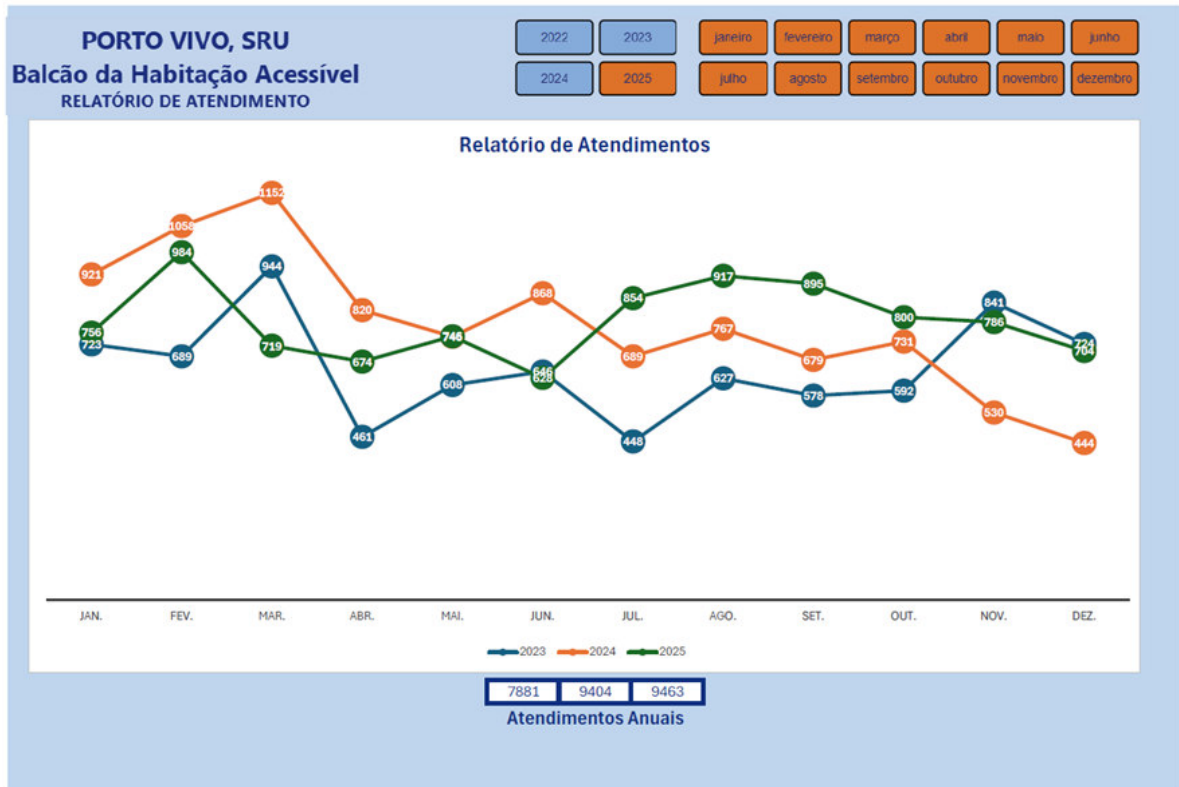


Gráfico 9 - Evolução do atendimento desde a constituição do BHA

4. Indicadores de Eficácia

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

O presente capítulo apresenta, assim, o grau de execução de cada atividade desenvolvida ao longo de 2025:

Tabela 15 - Eixo 1 [E1] – ORU Centro Histórico

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

Tabela 16 - Eixo 2 [E2] – Reabilitação e Manutenção do Edificado Próprio e sob gestão

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2029	Indicador	Anual	Base de Cálculo/Métrica	Anual	
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacitação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	Maximização do reembolso dos investimentos por fundos já contratados do 1º Direito	I3 = 0,4A+0,3B+0,3C	(A) Garantir a execução de 80% de pedidos de desembolso e de 70% de recebimentos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Captação de fontes alternativas de financiamento público e parceria privada		(B) Apresentação de evidências de candidaturas (1 por semestre)	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Desenvolvimento de produtos inovadores no domínio do fomento da reabilitação do edificado		(C) Apresentação e aprovação de 1 proposta pelo Conselho de Administração	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.2 - Conciliar o investimento em reabilitação com os princípios de sustentabilidade ambiental, promovendo práticas ecológicas que maximizem a eficiência energética e reduzam a pegada ecológica	Reabilitação dos imóveis da Porto Vivo e do Município do Porto sob a gestão da Sociedade	I4 = 0,4A + 0,2B + 0,4C	(A) Garantir a reabilitação de 33 imóveis, visando a colocação no mercado de arrendamento acessível de 227 novos fogos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	1
		Implementação de normas nacionais e europeias neste processo de construção e reabilitação		(B) Apresentação de evidências para 50% das obras em curso	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	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE2.3 - Potenciar a reabilitação das Ilhas da Cidade, dotando-as de condições habitacionais dignas, assegurando a qualidade de vida dos seus habitantes e a plena integração no tecido urbano	Reabilitação de ilhas adquiridas pela Porto Vivo, SRU	I5 = 0,4A+0,3B+0,3C	(A) Concretização de 60% 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 quer em imóveis da Porto Vivo, quer de imóveis sob a sua gestão		(B) Níveis de resposta a solicitações e tempos de resposta superior a 75%	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoio a outros proprietários na obtenção de financiamentos público/incentivos para esta missão		(C) Parâmetros de avaliação do tempo de resposta e nível de satisfação superior a 90% das solicitações	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Tabela 17 - Eixo 3 [E3] – Habitação para Rendas Acessíveis

Eixo	Objetivos Estratégicos (Específicos)	Ações a desenvolver em 2025/2029	Indicador	Anual	Base de Cálculo/Métrica	Anual	
[E3] Arrendamento Acessível	OE3.1 - Promover o acesso a habitação adequada para agregados com rendimentos médios que não consigam aceder ao mercado de arrendamento livre	Promover junto de potenciais parceiros privados o programa Porto com Sentido	I6=0,15A+0,35B+0,5C	(A) Obter um crescimento no ano de 10%	0	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,85
		Promover junto de potenciais parceiros privados o programa na vertente Build to Rent		(B) Angariar mais uma parceria por trimestre	1	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar um nível de arrendamento em contínuo dos fogos disponíveis para arrendamento		(C) Superior a 95%	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
	OE3.2 - Apoiar os processos de financiamento e implementação de projetos de reabilitação habitacional por parte de particulares e instituições relevantes da cidade, designadamente, no âmbito do Programa 1º Direito	Colaborar na instrução de candidaturas nomeadamente ao nível da solução urbanística, obtenção de documentos, contratação de prestadores e relações com arrendatários	I7=0,05A+0,3B+0,2C+0,1D+0,1E+0,25F	(A) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	1	(A) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	0,7
		Assegurar o acompanhamento da execução física e financeiro das candidaturas contratualizadas		(B) Níveis mínimos de resposta a 95% dos pedidos	0	(B) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar o atendimento assistido aos candidatos para submissão de candidaturas para obtenção de habitações		(C) Níveis de resposta não inferiores aos de 2024	1	(C) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Apoiar a área de concursos na obtenção de documentação adicional, pós-sorteio, junto dos sorteados		(D) Níveis de resposta não inferiores aos de 2024	1	(D) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Assegurar a conclusão do processo de atribuição de habitações ao abrigo do 1º Direito junto do IHRU		(E) Níveis de resposta não inferiores aos de 2024	1	(E) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	
		Atendimento no Balcão da Habitação Acessível		(F) Níveis de resposta não inferiores aos de 2024	1	(F) assume o valor: 1, se cumprido 0, caso contrário	

Sinteticamente, a performance da Sociedade dada a concretização dos indicadores é de “Excelente”, com 92,5 pontos, conforme destacado na tabela seguinte:

Tabela 18 - Performance da Sociedade para a concretização dos indicadores no ano de 2023

Eixo do Plano	Objetivo	Ponderação	Indicador	Ponderação por Indicador	Annual
[E1] ORU - Operações de Reabilitação Urbana	OE1.1 - Assumir um papel preponderante na dinamização da revitalização urbana das ORU da zona oriental da cidade	30	11	15	15
	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	15
[E2] Reabilitação e manutenção do seu edificado e do que se encontra sob a sua gestão	OE2.1 - Otimizar a capacitação e utilização de cofinanciamento público para maximizar o investimento na reabilitação do edificado, potenciando recursos e ampliando o impacto das intervenções de reabilitação	35	13	10	10
	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	10
	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	17
	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	10,5
		100		100	92,5

03

Outras Informações



1. Balanço Social a 31 de dezembro de 2025

Os objetivos operacionais definidos para o ano de 2025 foram, na sua maioria atingidos, contribuindo assim para a prossecução da missão da empresa, dando continuidade a um conjunto de estratégias de Gestão de Pessoas, durante o seu ciclo de permanência, com a finalidade de promover e desenvolver o capital humano. Tendo-se iniciado, em 2021, a aposta na gestão equilibrada dos recursos humanos da empresa, a fim de se proporcionar condições de trabalho que favoreçam um bom desempenho e o cumprimento dos objetivos e o desenvolvimento das competências a que a Porto Vivo, SRU se tinha proposto, o ano de 2025 deu continuidade à implementação de novos modelos de trabalho.

1.1 Relação jurídica de trabalho

A 31 de dezembro de 2025, além do Conselho de Administração, composto por um Presidente, uma Vice-Presidente e um Vogal, ambos com funções executivas a Porto Vivo, SRU apresentava 46 colaboradores, distribuídos de acordo com o seguinte quadro de pessoal:

Tabela 19 - Quadro de pessoal por área

Área de Especialidade	31/12/2025
Direção de Operações	14
Direção de Habitação	16
Direção Jurídico-Administrativa	8
Direção Financeira	5
Assessoria	2
Comunicação	1
Total	46

Em 31 de dezembro de 2025, a Porto Vivo, SRU contava com 17 dirigentes, dos quais 8 eram do género feminino e 9 do género masculino.

Entre os 46 colaboradores, encontram-se 2 homens que se enquadram no estatuto de pessoa com deficiência.

1.1.1 Movimentos no quadro de pessoal

Tomando como referência a totalidade de pessoas que integravam o quadro de pessoal da empresa no final do ano anterior, durante o ano de 2025, ocorreram três saídas (uma licença sem vencimento, e duas por

caducidade do contrato a termo) e seis entradas (quatro novas admissões para reforçar equipas de trabalho, e duas relativas a contratos a sem termo.

Tabela 20 - Movimentos no quadro de pessoal

Movimentos	2025	Masculino	Feminino
(1) N.º Colaboradores no início do período	43	19	24
Acordo Cedência de Interesse Público	8	3	5
A termo	2	1	1
Sem termo	32	14	18
(2) Entradas	6	3	3
Acordo Cedência de Interesse Público	0	0	0
A termo	4	2	2
Sem termo	2	1	1
(3) Saídas	3	1	2
Acordo Cedência de Interesse Público	0	0	0
A termo	2	1	1
Sem termo	1	0	1
(4) N.º Colaboradores no fim do período	46	20	26
Acordo Cedência de Interesse Público	8	3	5
A termo	4	2	2
Sem termo	34	15	19

1.1.2 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 21 - Quadro de pessoal por vínculo

Vínculo Laboral	31/12/2025
Acordo Cedência de Interesse Público	8
A termo	4
Sem termo	34

1.1.3 Habilitações Literárias

A Porto Vivo, SRU, tem, na sua maioria, trabalhadores com habilitações académicas de nível superior, o que corresponde a uma percentagem 85%.

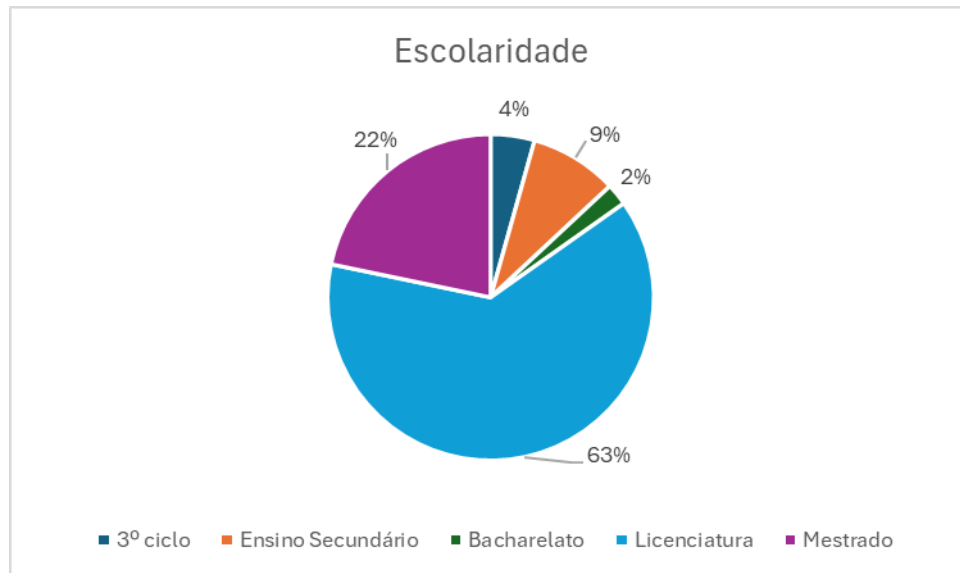


Gráfico 10 - Habilitações literárias

1.1.4 Distribuição por idade

Verifica-se que a média etária dos trabalhadores está situada entre os 41-50 anos, com 43% dos trabalhadores.

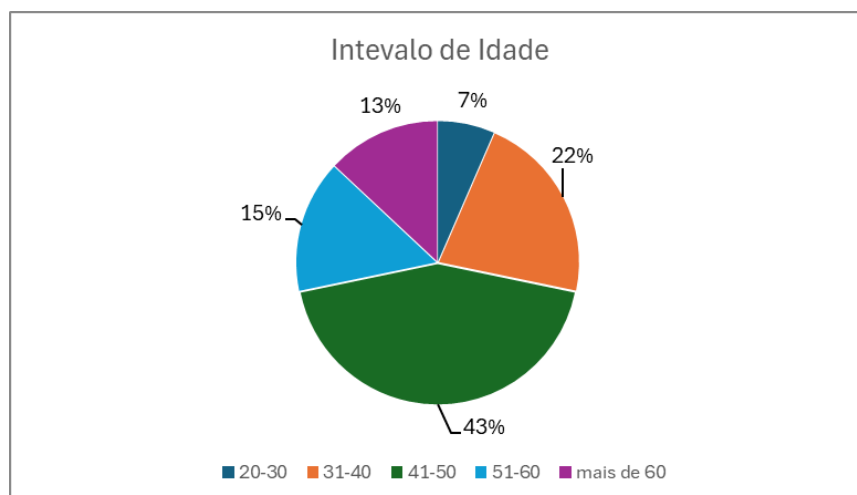


Gráfico 11 - Distribuição por idade

1.1.5 Distribuição por género

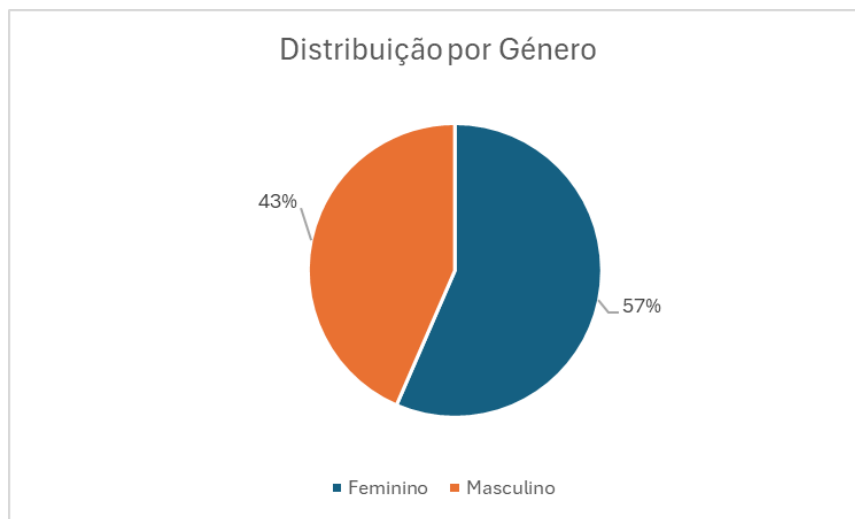


Gráfico 12 - Distribuição por género

A representatividade de género, considerando homens e mulheres, tende ao longo dos últimos anos a encontrar um equilíbrio, quer para as carreiras técnicas quer para as carreiras de dirigentes. A Porto Vivo, SRU, não faz distinção salarial para os mesmos níveis de competências e responsabilidade. Por este motivo, foi em 2024 reconhecida pela Comissão para a Igualdade no Trabalho e no Emprego (CITE) pelas boas práticas no que ao cumprimento da igualdade salarial entre homens e mulheres diz respeito.

A Porto Vivo, SRU, está empenhada em refletir a diversidade da sociedade portuguesa na sua equipa, pelo que incentiva a candidatura de todas as pessoas, independentemente da sua origem.

1.2 Taxa Absentismo

A taxa de absentismo registada é de 1,05% e diz respeito ao conjunto de faltas registadas em 2025, excluindo os dias de férias. A percentagem mais elevada, representa-se pelas baixas médicas.

1.3 Formação

A Porto Vivo, SRU, identifica a formação/capacitação dos seus colaboradores como um investimento, mantendo-se o incentivo à aprendizagem contínua e ao reforço de competências.

Neste propósito, os percursos formativos, constituem uma estratégia e instrumento de trabalho na potenciação de competências, sejam elas de cariz mais transversal ou técnico, dependendo da área de trabalho que cada colaborador assume e as necessidades previamente identificadas.

A qualificação dos recursos humanos é uma das apostas que se tem vindo a desenvolver, garantindo colaboradores mais qualificados para o exercício das tarefas e das funções que lhes estão atribuídas.

Em 2025, foram realizadas e participadas 1323 horas de formação, em temas como: Arquiteturas e Urbanismo, Habitação, Direito, Recursos Humanos, Gestão, Informática e Línguas Estrangeiras.

Tabela 22 - Formação

Formação	2025
Arquitectura e Urbanismo	40
Ciências Sociais e Comportamentais	56
Construção	309
Contabilidade e Fiscalidade	24
Direito	242
Enquadramento na empresa	142
Gestão	210
Línguas Estrangeiras	300
Total	1323

1.4 Valorizações Salariais

Relativamente ao nível remuneratório dos colaboradores da Porto Vivo, SRU, verificaram-se atualizações salariais, por aplicação das medidas de valorização salarial, decorrentes do Decreto-Lei n.º 1/2025, de 16 de janeiro.

1.5 Menção da Inexistência de Dívidas em Mora ao Estado

No final do ano de referência deste relatório a Porto Vivo, SRU, não apresentava quaisquer dívidas em mora à Segurança Social ou à Administração Fiscal.

1.6 Cobertura de Risco

O Conselho de Administração procede ao acompanhamento e avaliação permanente da evolução financeira e operacional, emitindo relatórios trimestrais de atividade e execução financeira, que são enviados ao Acionista.

Encontra-se, similarmente, em vigor o “Plano de Prevenção de Riscos de Gestão, incluindo Riscos de Corrupção e Infrações Conexas” (PGRCIC), em nova versão aprovada pelo Conselho de Administração a 4 de agosto de 2025.

1.7 Eventos Subsequentes

Informa-se que, após o término do exercício e até à presente data, não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e/ou divulgação nas contas do exercício, ficando estas autorizadas para emissão em 26 de março de 2026.

1.8 Proposta de Aplicação de Resultados

O Conselho de Administração propõe que, do Resultado Líquido apurado no período de 2025, positivo no valor de 1.005.173,17€ (um milhão e cinco mil, cento e setenta e três euros e dezassete cêntimos), 5% seja transferido para Reservas Legais, correspondente a 50.258,66€ (cinquenta mil, duzentos e cinquenta e oito euros e sessenta e seis cêntimos), sendo que o restante, 954.914,51€ (novecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e catorze euros e cinquenta e um cêntimos), seja transferido para a conta de Resultados Transitados.

Nos termos da alínea f) do n.º 5 do artigo 66.º do CSC, esta proposta visa o reforço dos capitais próprios da empresa e, consequentemente, o aumento da sua autonomia financeira.

1.9 Informações Previstas no artigo 447.º do CSC

Sendo a Sociedade detida a 100% pelo Município do Porto, durante o ano de 2025, nenhum dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização, ou das pessoas mencionadas no ponto 2 do artigo 447.º do Código das Sociedades Comerciais, detiveram qualquer ação ou obrigação da Sociedade.

04

Relatório de Contas



1. Sumário

O presente capítulo pretende expor os principais indicadores económicos e financeiros respeitantes à atividade da Porto Vivo, SRU ao longo do ano 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. Nota-se ainda que, como instrumento de gestão que pretende suportar e acompanhar as decisões operacionais e económicas, neste relatório é apresentada, igualmente, a execução do orçamento anual. Destacam-se, assim, os seguintes aspetos nas diferentes dimensões:

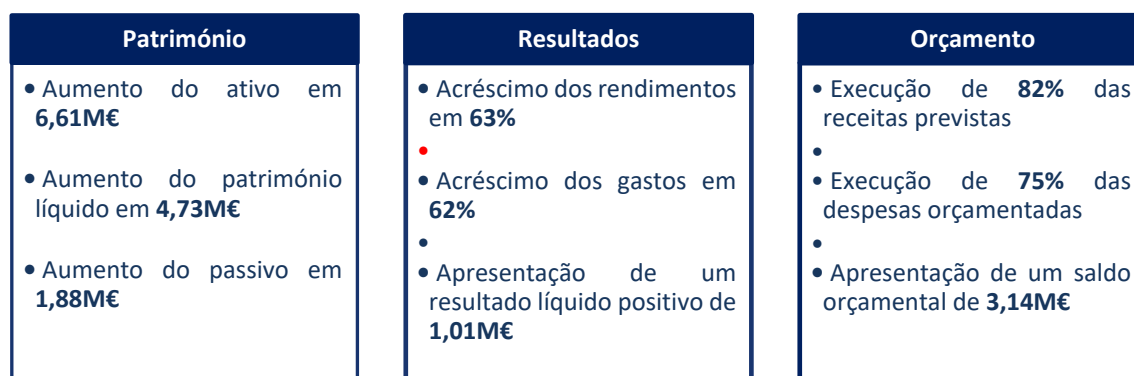


Figura 33 - Análise do Património, dos Resultados e do Orçamento

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

- O reconhecimento como subsídio à exploração do valor de 2,38M€, enquanto entidade gestora das ORU's do Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo; do Programa Porto com Sentido; da Gestão, Manutenção e Reabilitação de Imóveis do Município do Porto; bem como pelo exercício das competências delegadas associadas à gestão do Programa "1.º Direito", nos termos do disposto no Contrato-Programa celebrado com o Município do Porto em 2024;
- A amortização do Desembolso IHRU/BEI no valor total de 0,34M€, correspondendo ao total contratualizado à data;
- O pagamento, na modalidade de reembolso ou adiantamento, por parte do IHRU, do valor total de 5,61M€, no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR;
- A alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, para criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, pelo valor de 3,25M€, e o reconhecimento de 25% deste total como rendimento, com o diferimento do restante valor para 2029;
- O reconhecimento como rendimento do valor de 1,41M€ associado à alienação, no exercício de 2022, dos imóveis sitos no Quarteirão dos Pelames, destinados à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico no Morro da Sé;

- A execução de 73% das despesas de investimento associadas ao processo de reabilitação de imóveis da propriedade da Porto Vivo, SRU;
- A constituição de depósitos a prazo no valor de 3,00M€, com vencimento no ano, e o recebimento dos respetivos juros;
- A reversão de imparidades associadas a imóveis contabilizados como Propriedades de Investimento, na sequência das avaliações efetuadas e do apuramento do respetivo justo valor;
- O reconhecimento, para efeitos fiscais, dos benefícios fiscais associados à isenção de IRC, dos rendimentos obtidos com o arrendamento de frações a preços acessíveis.

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.

2. Situação Patrimonial

A 31 de dezembro de 2025 a situação patrimonial da Porto Vivo, SRU, registava, relativamente ao apresentado no final de 2024, uma variação positiva de 6,61M€, devida, sobretudo, (i) ao total do investimento realizado no processo de reabilitação urbana e (ii) ao aumento das disponibilidades financeiras por força da alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia (no Morro da Sé) e destinados à criação de uma Residência de Estudantes.

Tabela 23 - Balanço Sintético

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo	40 797 259,29	34 191 495,69	6 605 763,60	19,32%
Património Líquido	26 646 563,15	21 916 484,24	4 730 078,91	21,58%
Passivo	14 150 696,14	12 275 011,45	1 875 684,69	15,28%
Património Líquido e Passivo	40 797 259,29	34 191 495,69	6 605 763,60	19,32%

unidade: euros

2.1 Ativo

De acordo com o exposto na tabela seguinte, verifica-se um aumento do Ativo da Sociedade comparativamente a 31 de dezembro de 2024 de 6,61M€, apresentando este, no final de 2025, um saldo de 40,80M€, conforme destacado nas alíneas correspondentes.

Tabela 24 - Ativo

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativo Não Corrente	33 593 699,31	28 117 155,39	5 476 543,92	19,48%
Ativo Corrente	7 203 559,98	6 074 340,30	1 129 219,68	18,59%
Total	40 797 259,29	34 191 495,69	6 605 763,60	19,32%

unidade: euros

2.1.1 Ativo Não Corrente

Com um total de 33,59M€, o Ativo Não Corrente da Sociedade apresenta um acréscimo absoluto de 5,48M€ 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 apresentado seguidamente.

Tabela 25 - Ativo Não Corrente

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Ativos Fixos Tangíveis	52 941,99	49 393,69	3 548,30	7,18%
Equipamento Básico	2 037,00	2 390,06	-353,06	-14,77%
Equipamento Administrativo	41 897,28	35 362,39	6 534,89	18,48%
Outros Ativos Fixos Tangíveis	9 007,71	11 641,24	-2 633,53	-22,62%
Propriedades de Investimento	33 326 562,43	27 756 730,88	5 569 831,55	20,07%
Com processo de reabilitação concluído	18 868 530,36	18 477 098,29	391 432,07	2,12%
Fração A - Rua das Flores	575 765,78	587 969,09	-12 203,31	-2,08%
Fração H, P, R - Q. Corpo da Guarda	473 845,47	482 349,79	-8 504,32	-1,76%
Frações A, B e D - Rua de Miragaia	210 729,74	214 509,72	-3 779,98	-1,76%
Frações A e D - Rua Comércio do Porto	155 376,71	158 147,17	-2 770,46	-1,75%
Fração G - Empreendimento Pátio Luso	122 452,32	124 419,43	-1 967,11	-1,58%
Prédio sito na Rua Sá de Noronha	304 161,28	308 944,96	-4 783,68	-1,55%
Prédio sito na Rua Mouzinho da Silveira, n.º 208 a 214	207 127,32	210 419,37	-3 292,05	-1,56%
Fração sito na Rua Monte Alegre n.º 185 2.º andar	138 260,00	96 121,04	42 138,96	43,84%
Fração sito na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	187 480,00	120 348,70	67 131,30	55,78%
Fração sito na Rua Honório de Lima, n.º 18	263 170,12	263 235,41	-65,29	-0,02%
Fração sito na Travessa da Pisca, n.º 120	223 451,93	211 746,72	11 705,21	5,53%
Fração sito na Travessa do Regado n.º 108, 3.º	225 500,00	216 196,65	9 303,35	4,30%
Fração sito na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	280 333,33	265 964,74	14 368,59	5,40%
Fração sito na Rua Diogo Botelho, n.º 137	222 400,00	235 390,62	-12 990,62	-5,52%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 327	254 162,62	254 402,67	-240,05	-0,09%
Fração sito na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	195 624,21	187 471,91	8 152,30	4,35%
Fração sito na Rua do Monsanto, n.º 530	244 531,58	241 466,65	3 064,93	1,27%
Fração sito na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	219 769,07	192 265,70	27 503,37	14,30%
Fração sito na Rua do Moreira, n.º 147	241 528,98	228 275,10	13 253,88	5,81%
Fração sito na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	259 354,83	241 053,29	18 301,54	7,59%
Fração sito na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	196 120,00	229 260,83	-33 140,83	-14,46%
Fração sito na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	184 260,00	183 821,14	438,86	0,24%
Fração sito na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	318 432,92	329 308,20	-10 875,28	-3,30%
Fração sito na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	225 504,70	233 392,58	-7 887,88	-3,38%
Fração sito na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	246 049,38	244 024,99	2 024,39	0,83%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 2417	181 395,77	187 033,54	-5 637,77	-3,01%
Fração sito na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	247 378,07	260 168,00	-12 789,93	-4,92%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	254 075,14	256 215,58	-2 140,44	-0,84%
Fração sito na Rua Estrela de Vigorosa e Sport, n.º 605, 3.º B	279 220,00	288 359,16	-9 139,16	-3,17%
Fração sito na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	280 080,00	277 252,62	2 827,38	1,02%
Fração sito na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	250 031,26	256 313,95	-6 282,69	-2,45%
Fração sito na Rua Maria de Sousa, n.º 372 R/C	348 101,36	353 480,36	-5 379,00	-1,52%
Fração sito na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	301 797,48	318 787,67	-16 990,19	-5,33%
Fração sito na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	307 580,00	324 065,66	-16 485,66	-5,09%
Fração sito na Rua Direita do Viso, n.º 352 R/C	206 710,32	209 903,20	-3 192,88	-1,52%
Fração sito na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	185 200,00	194 116,52	-8 916,52	-4,59%
Fração sito na Rua Costa Cabral, n.º 1894	181 540,00	194 116,52	-12 576,52	-6,48%
Fração sito na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	262 540,00	284 722,88	-22 182,88	-7,79%
Fração sito na Travessa Silva Porto, n.º 51, 2.º	272 360,00	303 884,32	-31 524,32	-10,37%
Prédio sito na Rua Central de Francos n.º 757	1 703 049,20	1 584 800,00	118 249,20	7,46%
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 84	118 894,63	-	118 894,63	-
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 100	146 472,84	-	146 472,84	-
Prédio sito na Rua Senhora da Lapa, n.º 96	135 946,78	-	135 946,78	-
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	7 030 765,22	7 123 371,84	-92 606,62	-1,30%
Operação A	435 143,18	442 436,08	-7 292,90	-1,65%
Operação B	359 383,34	365 849,38	-6 466,04	-1,77%
Operação C	619 490,00	629 701,38	-10 211,38	-1,62%
Operação D	2 478 867,91	2 528 953,84	-50 085,93	-1,98%
Operação E1	586 076,89	560 229,88	25 847,01	4,61%
Operação E2	541 775,69	551 210,75	-9 435,06	-1,71%
Operação F	207 793,82	211 521,06	-3 727,24	-1,76%
Operação G	910 845,67	926 669,45	-15 823,78	-1,71%
Operação H	891 388,72	906 800,02	-15 411,30	-1,70%
Com processo de reabilitação em curso	14 458 032,07	9 279 632,59	5 178 399,48	55,80%
Prédio sito na Rua Vímara Peres, n.º 21 a 27	299 434,30	73 596,82	225 837,48	306,86%
Prédios sito na Rua Senhora da Lapa n.º 16/18, 188	898 791,04	733 001,27	165 789,77	22,62%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 70 a 72	685 218,42	503 580,20	181 638,22	36,07%
Unidade de Intervenção da Lomba	6 020 598,73	3 727 139,34	2 293 459,39	61,53%
Prédio sito na Rua Nove de Abril n.º 628	2 091 482,38	1 420 287,86	671 194,52	47,26%
Prédio sito na Rua Matias de Albuquerque n.º 263	1 692 969,99	978 535,59	714 434,40	73,01%
Prédio sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	763 414,25	337 513,78	425 900,47	126,19%
Prédio sito na Rua Antero de Quental, n.º 225	247 136,06	230 387,15	16 748,91	7,27%
Parcela 6 - Quarteirão Carlos Alberto	1 134 136,80	832 739,58	301 397,22	36,19%
Prédios sitos na Rua Senhora da Lapa, 32, 38, 42, 44, 46, 50, 52, 56, 60	157 063,64	122 525,24	34 538,40	28,19%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	132 269,53	132 101,02	168,51	0,13%
Prédio sito na Rua do Souto nº 2/4, 6/8	335 516,93	188 224,74	147 292,19	78,25%
Ativos Intangíveis	12 901,19	33 657,37	-20 756,18	-61,67%
Ativos por Impostos Diferidos	197 707,78	273 787,53	-76 079,75	-27,79%
Outros Ativos Financeiros	3 585,92	3 585,92	-	-
Total	33 593 699,31	28 117 155,39	5 476 543,92	19,48%

unidade: euros

Conforme é possível verificar na tabela anterior, no que respeita às Propriedades de Investimento, releva-se o seguinte:

- i. A realização de um investimento total de 5,58M€, com maior relevo no que respeita à intervenção nas Ilhas da Lomba (2,29M€), não obstante em termos relativos se destacar o investimento nos imóveis sítos na Rua Vímara Peres, n.º 21 a 27 (306,86%) e na Rua do Heroísmo, n.º 185 (126,19%), associados à aquisição de um imóvel para integrar a reabilitação conjunta e à execução de empreitada de reabilitação, respetivamente;
- ii. A conclusão do processo de reabilitação e a consequente entrada para o mercado de arrendamento dos imóveis sítos na Rua Senhora da Lapa, n.º 84, 96 e 100.

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 0,20M€, a qual reflete, a) o apuramento do imposto recuperável em períodos futuros pelo reconhecimento, em 2024 e 2025, de perdas por imparidade, bem como b) o imposto a recuperar em períodos futuros dado os prejuízos fiscais acumulados a 31 de dezembro de 2025 e dedutíveis, uma vez que é expectável que a Sociedade apresente, nos próximos períodos, resultados líquidos positivos.

2.1.2 Ativo Corrente

O aumento de cerca 1,13M€ 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.

Tabela 26 - Ativo Corrente

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Inventários	1 320 154,74	3 314 019,10	-1 993 864,36	-60,16%
Clientes, Contribuintes e Utentes	132 674,00	115 473,72	17 200,28	14,90%
Estado e Outros Entes Públicos	95 185,11	127 986,27	-32 801,16	-25,63%
Outras Contas a Receber	382 247,66	472 754,61	-90 506,95	-19,14%
Diferimentos	52 395,75	134 760,47	-82 364,72	-61,12%
Caixa e Depósitos Bancários	5 220 902,72	1 909 346,13	3 311 556,59	173,44%
Total	7 203 559,98	6 074 340,30	1 129 219,68	18,59%

unidade: euros

As restantes rubricas constituintes, “Clientes, Contribuintes e Utentes”, “Estado e Outros Entes Públicos”, “Outras Contas a Receber” e “Diferimentos”, representam, respetiva e principalmente, a) o valor devido pelos beneficiários diretos integrados no processo de intervenção das Ilhas da Lomba, associada à imputação dos respetivos encargos, conforme permissão prevista no total do empreendimento; b) as retenções na fonte efetuadas sobre os rendimentos prediais e de capitais (juros) obtidos; c) o Imposto Municipal sobre as

Transmissões Onerosas de Imóveis pago e cuja isenção já foi reconhecida pela Autoridade Tributária acrescido das cauções pagas a proprietários integrados no Programa Porto com Sentido; bem como d) as despesas pagas e que serão reconhecidas como gastos ao longo de todo o exercício de 2026.

2.1.2.1 Inventários

De acordo com o exposto anteriormente, a 31 de dezembro 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 a 2024 associada à alienação de imóveis sítos no Morro da Sé, conforme o seguinte:

Tabela 27 - Inventários

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Prédio sito na Rua da Maternidade	79 070,22	79 070,22	-	-
Prédio sito no Campo dos Mátires da Pátria	1 241 084,52	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

2.1.2.2 Caixa e Depósitos Bancários

A rubrica de Caixa e Depósitos Bancários, no total de 5,22M€, e decomposta na tabela seguinte, apresenta um aumento de 3,31M€ face ao apresentado no final do exercício de 2024, tendo em consideração as participações financeiras recebidas do IHRU no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR, no total de 5,61M€, 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 28 - Caixa e Depósitos Bancários

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fundos Próprios	4 184 121,38	1 044 276,86	3 139 844,52	300,67%
Fundos Alheios	1 036 781,34	865 069,27	171 712,07	19,85%
Total	5 220 902,72	1 909 346,13	3 311 556,59	173,44%

unidade: euros

2.2 Passivo

O Passivo da Sociedade, no total de 14,15M€, traduz um acréscimo comparativamente ao verificado a 31 de dezembro de 2024 no valor de 1,88M€, conforme apresentado nos pontos seguintes.

Tabela 29 - Passivo

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Passivo Não Corrente	11 907 418,12	10 158 755,72	1 748 662,40	17,21%
Passivo Corrente	2 243 278,02	2 116 255,73	127 022,29	6,00%
Total	14 150 696,14	12 275 011,45	1 875 684,69	15,28%

unidade: euros

2.2.1 Passivo não Corrente

Com um saldo de 11,91M€ 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, justificado pelas penalizações aplicadas no decurso do incumprimento do respetivo contrato por factos imputáveis ao mesmo;
- ii. O montante de 4,81M€ contabilizado na rubrica de “Financiamentos Obtidos” correspondente à parte do desembolso obtido junto do IHRU/BEL em 2010 (destinado à intervenção da Sociedade no Morro da Sé), no âmbito da celebração do Contrato de Financiamento para a execução das Operações de Reabilitação Urbana, que será amortizada contratualmente entre 2027 e 2040;
- iii. O total de 2,44M€ 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 4,64M€ da rubrica de “Outras Contas a Pagar”, referente, maioritariamente, ao imposto a pagar em períodos futuros pelas comparticipações recebidas no âmbito da execução do PRR, tendo em consideração que o reconhecimento como rendimento está a ser efetuado à razão das depreciações anuais, isto é, 1/50. Inclui, ainda, as retenções efetuadas nos pagamentos no âmbito da execução de empreitadas, no total de 5% das respetivas faturas pagas, de acordo com o definido nas cláusulas contratuais e tendo em consideração o prazo de libertação das mesmas, bem como as cauções prestadas pelos arrendatários e sub-arrendatários no âmbito dos diversos contratos de arrendamento e sub-arrendamento celebrados.

Tabela 30 - Passivo Não Corrente

Rubrica	31.12.2025	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	2 437 500,00	1 432 220,00	1 005 280,00	70,19%
Outras Contas a Pagar	4 637 568,70	3 550 436,30	1 087 132,40	30,62%
Total	11 907 418,12	10 158 755,72	1 748 662,40	17,21%

unidade: euros

2.2.2 Passivo Corrente

Apresentando um total de 2,24M€, o Passivo Corrente da Sociedade regista um aumento de 0,13M€ face ao verificado no final do exercício de 2024, tendo em consideração, principalmente, a variação e o peso das seguintes rubricas:

- i. A rubrica de “Financiamentos Obtidos” reflete o valor da amortização contratualizada do Desembolso IHRU/BEI já efetuada em março de 2026 (0,34M€);
- ii. Na rubrica de “Outras Contas a Pagar”, com um saldo de 1,56M€, estão contempladas, maioritariamente, (i) as remunerações a liquidar aos trabalhadores, designadamente, a previsão de do mês de férias e do subsídio de férias a pagar em 2026 (uma vez que os respetivos direitos são adquiridos no presente ano), (ii) o valor depositado à ordem dos expropriados de parcelas da Unidade de Intervenção da Lomba, no seguimento da respetiva tomada de posse administrativa, bem como (iii) o valor recebido do IHRU, sob a forma de adiantamento, no âmbito dos Contratos de Financiamento associados a três projetos de reabilitação cuja execução física não permite a concretização dos mesmos, estando, assim, o subsídio a receber dependente da reformulação da candidatura e do prazo de conclusão do projeto;
- iii. Na rubrica de “Diferimentos”, no total de 0,20M€, está traduzido, principalmente, o valor de 0,11M€ referente ao subsídio à exploração recebido do Município do Porto (nos termos do Contrato Programa celebrado), que não foi reconhecido como rendimento, por ser superior aos encargos líquidos suportados no período e que será devolvido no ano de 2026.

Tabela 31 - Passivo Corrente

Rubrica	31.12.2025	31.12.2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Fornecedores	32 120,13	326 076,45	-293 956,32	-90,15%
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes	75 000,00	75 000,00	-	-
Estado e Outros Entes Públicos	32 123,58	116 256,97	-84 133,39	-72,37%
Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	-	-
Fornecedores de Investimentos	2 667,24	122 751,01	-120 083,77	-97,83%
Outras Contas a Pagar	1 562 780,16	859 191,77	703 588,39	81,89%
Diferimentos	194 836,91	273 229,53	-78 392,62	-28,69%
Total	2 243 278,02	2 116 255,73	127 022,29	6,00%

unidade: euros

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

- i. Estão contabilizadas nas rubricas de “Fornecedores” e “Fornecedores de Investimentos”, cuja diminuição global foi de 0,41M€, 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, no valor total de 0,03M€;
- ii. 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 e que será anulado, previsivelmente, no ano de 2026;
- iii. Na rubrica de “Estado e Outros Entes Públicos” encontra-se contabilizado o valor a pagar ao Estado associado, IVA e Imposto Estimado.

3. Apuramento de Resultados

Para o resultado apurado no final de 2025, em 1,01M€, e não obstante o aumento das rubricas de rendimentos e de gastos apresentadas face a 2024, por força, principalmente, da execução do Contrato de Mandato Administrativo celebrado com o Município do Porto, há a destacar o impacto da reversão das imparidades relativas aos imóveis registados em imparidades, bem como o imposto sobre o rendimento do período, a receber, tendo em consideração os benefícios fiscais reconhecidos associados aos rendimentos inerentes ao arrendamento a preços acessíveis.

Tabela 32 - Demonstração dos Resultados

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024		
			Valor	%	
Rendimentos	13 436 669,24	8 220 244,01	5 216 425,23	63,46%	
Vendas	2 222 500,00	-	2 222 500,00	-	
Prestações de Serviços e Concessões	9 575 723,26	4 844 176,25	4 731 547,01	97,67%	
Transferências e Subsídios Correntes Obtidos	2 380 765,97	2 578 381,96	-197 615,99	-7,66%	
Variação nos Inventários da Produção	-1 993 864,36	10 575,04	-2 004 439,40	-18954,44%	
Imparidade de Dívidas a Receber (perdas/reversões)	134 462,57	-10 266,28	144 728,85	-1409,75%	
Outros Rendimentos	658 246,95	797 377,04	-139 130,09	-17,45%	
Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (Perdas/Reversões)	440 884,53	-	440 884,53	-	
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	17 950,32	-	17 950,32	-	
Gastos	12 638 525,02	7 817 257,09	4 821 267,93	61,67%	
Fornecimentos e Serviços Externos	9 843 551,71	4 881 410,26	4 962 141,45	101,65%	
Gastos com o Pessoal	1 941 467,25	1 796 499,14	144 968,11	8,07%	
Provisões	-	19 849,42	-19 849,42	-100,00%	
Outros Gastos	347 222,16	236 815,00	110 407,16	46,62%	
Gastos /Reversões de Depreciação e Amortização	339 651,83	326 687,01	12 964,82	3,97%	
Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (Perdas/Reversões)	-	290 555,69	-290 555,69	-100,00%	
Juros e Gastos Similares Suportados	166 632,07	265 440,57	-98 808,50	-37,22%	
imposto sobre rendimento do período	207 028,95	-102 790,15	309 819,10	-301,41%	
	Resultado Líquido	1 005 173,17	300 196,77	704 976,40	234,84%

unidade: euros

3.1 Rendimentos

3.1.1 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 de execução atual do respetivo projeto;

- ii. 25% do valor de venda dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, 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.

3.1.2 Prestações de Serviços e Concessões

Para o total das prestações de serviços contabilizadas, em 9,58M€, 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 (2,39M€), 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 7,18M€).

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

Tabela 33 - Prestações de Serviços

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	573 178,99	473 093,26	100 085,73	21,16%
Fração H, P e R - Q. Corpo da Guarda	18 646,44	17 984,08	662,36	3,68%
Frações B e D - Rua de Miragaia	9 060,77	8 697,80	362,97	4,17%
Fração D - Rua Comércio do Porto	5 193,81	4 904,08	289,73	5,91%
Frações - Parcela 14 Q. Carlos Alberto	14 282,99	11 735,76	2 547,23	21,70%
Imóveis - Rua do Heroísmo	9 668,28	12 162,24	-2 493,96	-20,51%
Imóveis - Rua Senhora da Lapa	1 385,24	721,00	664,24	92,13%
Fração sita na Rua Monte Alegre n.º 185 2º andar	68,52	66,44	2,08	3,13%
Fração sita na Travessa do Covelo n.º 63 R/C	199,60	192,56	7,04	3,66%
Fração sita na Travessa Fonte de Contumil, n.º 274	2 922,72	2 860,92	61,80	2,16%
Fração sita na Rua do Moreira, n.º 147	4 459,56	4 365,24	94,32	2,16%
Fração sita na Travessa Ferreira dos Santos, n.º 89	7 197,24	7 045,08	152,16	2,16%
Fração sita na Rua Diogo Botelho, n.º 137	5 494,32	5 354,33	139,99	2,61%
Fração sita na Travessa da Pisca, n.º 120	5 450,28	5 335,08	115,20	2,16%
Fração sita na Travessa do Regado n.º 108, 3º	4 381,68	4 289,04	92,64	2,16%
Fração sita na Rua Irmã Maria Droste n.º 31, 2.º Esq.	5 957,22	4 876,60	1 080,62	22,16%
Fração sita na Rua Bouça Ribas, n.º 30, Hab. 3	4 391,82	3 595,10	796,72	22,16%
Fração sita na Rua João de Deus, n.º 380, 1.º Esq.	3 486,28	2 853,90	632,38	22,16%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 304, 3.º	3 737,26	3 059,30	677,96	22,16%
Fração sita na Rua Óscar da Silva, n.º 211 3.º Drt Ft	4 063,82	3 326,60	737,22	22,16%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 2417	3 928,22	3 215,60	712,62	22,16%
Fração sita na Rua Cunha Júnior, n.º 304, 1.º	8 865,68	7 257,40	1 608,28	22,16%
Fração sita na Rua Bento Júnior n.º 39, Hab. 3	5 267,86	4 312,30	955,56	22,16%
Fração sita na Rua João Santos Ferreira, n.º 79	7 272,80	5 953,50	1 319,30	22,16%
Fração sita na Rua Francos - 2.3 - 419 2.º	5 595,74	4 580,70	1 015,04	22,16%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 327	6 540,28	5 353,90	1 186,38	22,16%
Fração sita na Rua Conselheiro Correia de Barros, n.º 58	3 795,74	3 107,20	688,54	22,16%
Fração sita na Rua Dr. Joaquim Pires de Lima n.º 213, 1.º Dto Trás	6 251,55	4 613,94	1 637,61	35,49%
Fração sita na Rua Estrela de Vígorsa e Sport, n.º 605, 3.º B	7 290,72	4 200,00	3 090,72	73,59%
Fração sita na Rua Barata Feyo, n.º 17, 1.º	6 318,73	3 640,07	2 678,66	73,59%
Fração sita na Rua das Cegonhas, n.º 35, 1.º	6 873,70	3 959,76	2 913,94	73,59%
Fração sita na Rua Lúcio de Azevedo, n.º 54 R/C	4 503,99	2 594,62	1 909,37	73,59%
Fração sita na Rua Costa Cabral, n.º 1894	4 506,87	2 596,30	1 910,57	73,59%
Fração sita na Rua S. Dinis, n.º 893, 4.º Ctr	5 070,55	2 921,03	2 149,52	73,59%
Fração sita na Rua do Monsanto, n.º 530	6 308,27	3 634,05	2 674,22	73,59%
Fração sita na Rua Direita do Viso, n.º 352, R/C	4 843,20	2 000,00	2 843,20	142,16%
Fração sita na Travessa Silva Porto, 51, 2º	4 843,20	2 000,00	2 843,20	142,16%
Fração sita na Rua Honório de Lima, 18, 2º Frente	5 811,85	2 384,00	3 427,85	143,79%
Fração sita na Rua Maria de Sousa, n.º 372, R/C	5 932,90	2 433,67	3 499,23	143,78%
Frações sitas na Rua Central de Francos, 757	33 469,75	5 080,00	28 389,75	558,85%
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, 96	2 280,00	-	2 280,00	-
Frações sitas na Rua Senhora da Lapa, 100	1 520,00	-	1 520,00	-
Imóveis Lomba	68 882,63	64 971,81	3 910,82	6,02%
Ilha da Rua das Antas, n.º 224	2 422,80	1 604,40	818,40	51,01%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	244 734,11	227 253,86	17 480,25	7,69%
Operação A	16 363,70	15 628,20	735,50	4,71%
Operação B	3 579,65	5 975,27	-2 395,62	-40,09%
Operação C	15 633,01	14 974,42	658,59	4,40%
Operação D	82 318,04	66 655,13	15 662,91	23,50%
Operação E1	12 777,45	14 292,95	-1 515,50	-10,60%
Operação E2	25 454,68	25 100,67	354,01	1,41%
Operação F	7 375,03	6 971,93	403,10	5,78%
Operação G	32 304,57	30 722,60	1 581,97	5,15%
Operação H	48 927,98	46 932,69	1 995,29	4,25%
Programa Porto com Sentido - Contratos de Subarrendamento¹	1 456 042,16	1 017 997,17	438 044,99	43,03%
Gestão de Imóveis do Município do Porto - Contratos de Arrendamento²	365 398,98	302 397,17	63 001,81	20,83%
Contrato de Mandato - Conservação e Reabilitação de Imóveis	6 276 670,05	2 666 568,58	3 610 101,47	135,38%
Contrato de Mandato - Programa Porto com Sentido (Proprietários)³	904 433,08	384 120,07	520 313,01	135,46%
Total	9 575 723,26	4 844 176,25	4 731 547,01	97,67%

unidade: euros

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

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

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

3.1.3 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 2,38M€ 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, deduzidos das rendas recebidas, suportados.

3.1.4 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”.

3.1.5 Imparidade de Dívidas a Receber (Perdas/Reversões)

No exercício de 2022 a Sociedade registou como imparidades de Dívidas a Receber o valor de 0,15M€, correspondente ao montante devido pelo Parceiro Privado da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, consubstanciado na entrega à Porto Vivo, SRU de duas frações reabilitadas por contrapartida da alienação da parcela 12 do Quarteirão do Souto, tendo em consideração o incumprimento, por parte deste, desde o exercício de 2021 e a falta de resposta a qualquer missiva da Porto Vivo, SRU. Não obstante, dada a sentença transitada em julgado, referente à reversão, já efetivada, desta transmissão de propriedade, procede-se, no presente exercício, à anulação da referida imparidade, sendo este o fator principal para o total contabilizado nesta rubrica de 0,13M€.

3.1.6 Outros Rendimentos

O total contabilizado na rubrica de “Outros Rendimentos”, em 0,66M€, traduz um decréscimo face ano de 2024 de 0,14M€, tendo em consideração, principalmente, o facto de nesse ano se ter registado um valor superior de penalizações aplicadas a Parceiros Privados ou Empreiteiros por incumprimentos contratuais, conforme apresentado seguidamente.

Tabela 34 - Outros Rendimentos

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Rendas em Propriedades de Investimento	387 163,24	349 554,36	37 608,88	10,76%
Fração A - Rua das Flores	195 610,41	189 369,00	6 241,41	3,30%
Frações A - Rua Comércio do Porto	2 450,00	-	2 450,00	-
Fração G - Empreendimento Carlos Alberto	5 782,77	5 502,84	279,93	5,09%
Parcela 14 - Q. Carlos Alberto	7 264,08	6 953,22	310,86	4,47%
Prédio - Rua Mouzinho da Silveira	36 466,08	34 905,78	1 560,30	4,47%
Programa de Realojamento Definitivo - Morro da Sé	139 589,90	112 823,52	26 766,38	23,72%
Operação A	6 834,32	6 591,52	242,80	3,68%
Operação B	11 607,11	11 068,02	539,09	4,87%
Operação C	9 970,35	9 507,25	463,10	4,87%
Operação D	72 343,12	43 664,00	28 679,12	65,68%
Operação E1	12 010,20	11 555,40	454,80	3,94%
Operação E2	15 143,24	14 440,38	702,86	4,87%
Operação F	2 739,93	2 612,65	127,28	4,87%
Operação G	8 941,63	13 384,30	-4 442,67	-33,19%
Correções Relativas a Períodos Anteriores	20 709,07	105 313,85	-84 604,78	-80,34%
Indemnizações D. João I	-	183 000,00	-183 000,00	-100,00%
Penalizações - Empreitadas	59 172,30	39 698,86	19 473,44	49,05%
Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos	132 502,24	107 796,25	24 705,99	22,92%
Outros Rendimentos	58 700,10	12 013,72	46 686,38	388,61%
Total	658 246,95	797 377,04	-139 130,09	-17,45%

unidade: euros

3.1.7 Imparidade de Investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (Perdas e Reversões)

Para efeitos de encerramento do exercício de 2025 foi realizada a avaliação, por perito externo e independente, de todos os imóveis contabilizados em Propriedades de Investimento, através do método de rendimento e do método de mercado, tendo sido efetuada uma ponderação de 40%/60% dos métodos para apuramento do justo valor dos imóveis, tendo em consideração que se entende que a utilização isolada de qualquer dos métodos de avaliação pode conduzir a uma mensuração não representativa do justo valor do imóvel, dado que:

- O método de rendimento subestima o potencial económico do ativo, não representando o justo valor no sentido amplo, pois, o valor das rendas a praticar encontra-se legalmente limitado, não refletindo as condições normais de mercado, e regime aplicável decorre de uma política pública de habitação, introduzindo restrições específicas no rendimento potencial a obter;
- O método de mercado sobrestima o justo valor do imóvel na medida em que não reflete as limitações legais associadas ao ativo que, por serem financiados pelo PRR, impedem a desafetação àquele fim durante o período de 20 anos.

Deste modo, e tendo em consideração os referidos pressupostos, encontra-se registadas nesta rubrica a reversão de imparidades no valor de 0,44M€.

3.1.8 Juros e Rendimentos Similares Obtidos

Tendo em consideração a aplicação do valor de 3,00M€ em depósitos a prazo, dadas as disponibilidades financeiras associadas à alienação dos imóveis adquiridos em períodos anteriores com vista à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, a Sociedade obteve um rendimento no valor de 0,02M€ associados a juros.

3.2 Gastos

3.2.1 Fornecimentos e Serviços Externos

Com uma contribuição negativa para o apuramento do Resultado Líquido de 9,84M€, a rubrica de Fornecimentos e Serviços Externos (FSE) é composta pelas contas de Subcontratos; Serviços Especializados; Materiais de Consumo; Energia e Fluídos; Deslocações, Estadas e Transportes e Serviços Diversos, que se encontram quantificadas na tabela apresentada seguidamente.

De acordo com o evidenciado na mesma, e relativamente ao contabilizado no exercício de 2024, verifica-se um acréscimo de 4,96M€ dos FSE suportados, sendo que, do total registado, 8,61M€ 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 0,43M€, conclui-se por um acréscimo de 54% das despesas desta natureza, com principal destaque para as rubricas de “Trabalhos Especializados”, “Publicidade” e “Rendas e Alugueres”, tendo em consideração, respetiva e principalmente, (i) a contratação do serviço de elaboração do projeto da Avenida da Ponte, que é financiado pelo subsídio à exploração estipulado com o Município do Porto, dado se integrar na Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, (ii) os encargos inerentes à realização da Exposição “Reabilitar garante histórias para contar”, que assinalou o fim da evocação dos 20 anos da Porto Vivo, SRU, traduzindo, em imagens e palavras, o trabalho promovido, bem como (iii) os encargos associados ao arrendamento das novas instalações da Sociedade, por força do aumento da equipa.

Tabela 35 - Fornecimentos e Serviços Externos

Rubrica	31.12.2025				31.12.2024				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%	-	-	-	2 710,42	0%	2 710,42	-	-	-	-
Serviços Especializados	7 043 130,80	72%		6 240 833,07	802 297,73	3 136 535,96	64%	7 864,62	2 656 092,23	472 579,11	329 718,62	70%
Trabalhos Especializados	881 458,79	9%		327 823,92	553 634,87	645 659,25	13%	7 864,62	414 780,92	223 013,71	330 621,16	148%
Publicidade	89 337,48	1%			89 337,48	23 055,36	0%			23 055,36	66 282,12	287%
Vigilância e Segurança	368,86	0%			368,86	28,96	0%			28,96	339,90	1174%
Honorários	65 448,97	1%		700,00	64 748,97	65 003,51	1%			65 003,51	-254,54	0%
Comissões	2,40	0%			2,40	-	0%			-	2,40	-
Conservação e Reparação	5 971 521,56	61%		5 912 309,15	59 212,41	2 385 005,27	49%		2 241 311,31	143 693,96	-84 481,55	-59%
Outros Serviços Especializados	34 992,74	0%			34 992,74	17 783,61	0%			17 783,61	17 209,13	97%
Materiais de Consumo	38 210,84	0%			38 210,84	41 515,02	1%			41 515,02	-3 304,18	-8%
Peças, Ferr. e Utensílios de Desgaste Rápido	87,41	0%			87,41	90,14	0%			90,14	-2,73	-3%
Livros e Documentação Técnica	401,14	0%			401,14	215,59	0%			215,59	185,55	86%
Material de Escritório	2 213,62	0%			2 213,62	1 982,57	0%			1 982,57	231,05	12%
Artigos p/ Oferta e de Publicidade e Divulgação	280,00	0%			280,00	2 635,20	0%			2 635,20	-2 355,20	-89%
Material de educação cultura e recreio	108,56	0%			108,56	-	0%			-	108,56	-
Artigos de Hig. e Limpeza, Vestuário e Art. Pessoais	345,16	0%			345,16	2 390,14	0%			2 390,14	-2 044,98	-86%
Medicamentos e artigos para a saúde	137,95	0%			137,95	133,68	0%			133,68	4,27	3%
Outros	34 637,00	0%			34 637,00	34 067,70	1%			34 067,70	569,30	2%
Energia e Flúidos	18 378,00	0%			18 378,00	16 524,94	0%			16 524,94	1 853,06	11%
Eletricidade	6 906,94	0%			6 906,94	6 805,00	0%			6 805,00	101,94	1%
Combustíveis e Lubrificantes	8 024,61	0%			8 024,61	7 314,39	0%			7 314,39	710,22	10%
Água	3 446,45	0%			3 446,45	2 405,55	0%			2 405,55	1 040,90	43%
Deslocações, Estadas e Transportes	30 401,24	0%			30 401,24	13 902,07	0%			13 902,07	16 499,17	119%
Deslocações e Estadas	28 721,25	0%			28 721,25	12 149,97	0%			12 149,97	16 571,28	136%
Outros	1 679,99	0%			1 679,99	1 752,10	0%			1 752,10	-72,11	-4%
Serviços Diversos	2 713 430,83	28%		2 373 193,15	340 237,68	1 670 221,85	34%		1 414 634,22	255 587,63	84 650,05	33%
Rendas e Alugueres	2 643 018,17	27%		2 373 193,15	269 825,02	1 595 962,52	33%		1 410 848,75	185 113,77	84 711,25	46%
Comunicação	37 646,64	0%			37 646,64	37 474,22	1%			37 474,22	172,42	0%
Seguros	8 161,41	0%			8 161,41	11 383,46	0%			11 383,46	-3 222,05	-28%
Contencioso e Notariado	1 272,75	0%			1 272,75	2 354,65	0%			2 354,65	-1 081,90	-46%
Despesas de Representação	1 025,24	0%			1 025,24	1 269,64	0%			1 269,64	-244,40	-19%
Limpeza Higiene e Conforto	19 301,99	0%			19 301,99	20 321,53	0%		3 785,47	16 536,06	2 765,93	17%
Outros Serviços	3 004,63	0%			3 004,63	1 455,83	0%			1 455,83	1 548,80	106%
TOTAL	9 843 551,71	100%	0,00	8 614 026,22	1 229 525,49	4 881 410,26	#	10 575,04	4 070 726,45	800 108,77	429 416,72	54%

unidade: euros

3.2.2 Gastos com o Pessoal

A 31 de dezembro 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 36 - Gastos com o Pessoal

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Remunerações	1 550 351,17	1 430 321,23	120 029,94	8,39%
Encargos Sobre Remunerações	347 681,56	319 886,48	27 795,08	8,69%
Seguros	37 551,31	40 416,09	-2 864,78	-7,09%
Outros	5 883,21	5 875,34	7,87	0,13%
Total	1 941 467,25	1 796 499,14	144 968,11	8,07%

unidade: euros

Face aos gastos contabilizados no ano de 2024 verifica-se um aumento de 0,14M€, justificado, principalmente, pelo aumento de membros do Conselho de Administração com funções executivas e remuneradas (que, no exercício de 2025, passaram a ser dois), bem como pelos aumentos, revisões e incentivos salariais efetuados.

3.2.3 Outros Gastos

Com um peso absoluto de cerca de 0,35M€, 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 0,25M€, 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 26% daquelas, evidenciando um acréscimo face ao apresentado em 2024 (cujo peso era de 21%), por conta dos encargos suportados com o condomínio das frações adquiridas ao abrigo da execução do PRR, bem como de rendas associadas ao realojamento temporário de agregados, necessário ao processo de reabilitação dos imóveis. De relevar, no

entanto, que foi reconhecido como rendimento o valor dos condomínios devidos pelos arrendatários, no âmbito dos respetivos contratos de arrendamento, no montante aproximado de 23.000€ e referente à quota ordinária de condomínio, diminuindo, assim, os encargos líquidos suportados com as propriedades de investimento arrendadas.

Tabela 37 - Gastos em Propriedades de Investimento

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Eletricidade	6 272,64	4 853,69	1 418,95	29,23%
Água	2 879,31	2 444,82	434,49	17,77%
Seguros	24 275,15	18 514,18	5 760,97	31,12%
Condomínio	35 515,41	24 986,13	10 529,28	42,14%
Conservação e Manutenção	55 304,20	44 120,39	11 183,81	25,35%
Realojamentos Temporários	113 441,94	52 814,82	60 627,12	114,79%
Outros	9 586,56	23 714,96	-14 128,40	-59,58%
Total	247 275,21	171 448,99	75 826,22	44,23%

unidade: euros

3.2.4 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 0,34M€ referente a depreciações e amortizações efetuadas das propriedades de investimento e dos ativos fixos tangíveis e intangíveis, verificando-se um ligeiro aumento face ao contabilizado em 2024, tendo em consideração, principalmente, a entrada no mercado de arrendamento de frações reabilitadas, conforme descrito no ponto referente a “Ativo não Corrente”.

3.2.5 Juros e Gastos Similares Suportados

O valor de 0,17M€ 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 38 - Juros e Gastos Similares Suportados

Rubrica	2025	2024	Variação 2025/2024	
			Valor	%
Juros de Financiamento - IHRU / BEI	161 615,23	260 395,15	-98 779,92	-37,93%
Comissões Bancárias	5 000,00	5 000,00	-	0,00%
Outros Juros/ Diferenças de Câmbio	16,84	45,42	-28,58	-62,92%
Total	166 632,07	265 440,57	-98 808,50	-37,22%

unidade: euros

3.2.6 Imposto sobre o Rendimento do Período

No ano de 2025 foi apurado um Imposto sobre o Rendimento do Período no valor de 0,21M€, com um impacto positivo no Resultado Líquido, tendo em consideração o imposto apurado para o período, bem como os impostos diferidos. De notar que no ano de 2025 a Porto Vivo, SRU apresenta um prejuízo fiscal, associado ao reconhecimento da isenção dos rendimentos obtidos com o arrendamento acessível.

4. Execução Orçamental

O presente capítulo pretende expor o grau de execução orçamental da Sociedade durante o exercício de 2025 relativamente ao que foi previsto. Deste modo, e tendo em consideração as quatro Alterações Orçamentais Modificativas aprovadas em Assembleia Geral a 25 de fevereiro, 27 de maio, 8 de setembro e 9 de outubro de 2025, bem como as diferentes alterações orçamentais permutativas efetuadas, a respetiva comparação terá em consideração o orçamentado do exercício no final do ano. De notar que as alterações modificativas referidas visaram, principalmente, a tradução no orçamento do ano das seguintes operações:

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

4.1 Saldo Orçamental

De acordo com o apresentado na tabela seguinte, assiste-se a um recebimento de 82% do total das receitas previstas para o exercício de 2025, tendo sido efetuados pagamentos correspondentes a 75% das despesas

orçamentadas. A 31 de dezembro de 2025, a Sociedade registava, assim, um saldo orçamental positivo de 3,14M€ (sem consideração do saldo de gerência de 2024), dadas as participações recebidas no âmbito da execução de projetos financiados pelo PRR que, no presente ano, alcançaram o valor de 5,61M€ (86% do valor anual orçamentado), bem como a receita associada à alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia, no total de 3,25M€.

Tabela 39 - Saldo Orçamental

Rubrica	Previsão / Dotação						Execução			Taxa de Execução
	Inicial	1.ª Alteração Modificativa	2.ª Alteração Modificativa	3.ª Alteração Modificativa	4.ª Alteração Modificativa	31.12.2025	Cobranças / Obrigações	Recebimentos / Pagamentos	Por Receber / Pagar	Recebimentos / Pagamentos
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (7) - (8)	(10) = (8) / (6)
Receitas	30 146 032,00	31 564 182,00	35 270 432,00	31 826 199,00	31 827 830,00	31 827 830,00	26 400 557,48	26 168 251,92	232 305,56	82%
Contrato - Programa (ORU's Porto com Sentido 1.º Direito GPV)	2 715 247,00	2 715 247,00	2 578 382,00	2 578 382,00	2 578 382,00	2 578 382,00	2 352 111,45	2 352 111,45	-	91%
Prestação de Serviços	11 881 859,00	11 881 859,00	12 131 859,00	12 131 859,00	12 131 859,00	12 131 859,00	8 317 783,46	8 317 783,46	-	69%
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	3 250 000,00	3 250 000,00	-	100%
Complicações Comunitárias (PRR)	8 847 423,00	9 996 073,00	9 996 073,00	6 551 840,00	6 551 840,00	6 553 471,00	5 605 841,45	5 605 841,45	-	86%
Rendas (Propriedade SRU)	936 820,00	936 820,00	938 343,00	938 343,00	938 343,00	954 919,00	997 616,88	965 470,34	32 609,75	101%
Rendas (Gestão SRU)	1 697 212,00	1 697 212,00	1 889 712,00	1 889 712,00	1 889 712,00	1 949 667,00	1 851 616,41	1 800 929,14	50 687,27	92%
Vencimento de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	100%
Juros de Depósitos a Prazo	-	-	18 750,00	18 750,00	18 750,00	18 750,00	17 770,83	17 770,83	-	95%
Outras Receitas	1 067 471,00	1 336 971,00	1 467 313,00	1 467 313,00	1 468 944,00	1 390 782,00	1 007 817,00	858 345,25	114 011,93	62%
Despesas	29 538 068,00	30 787 230,00	34 383 611,00	30 579 463,00	30 709 549,00	30 709 549,00	23 060 444,64	23 028 407,40	32 037,24	75%
Despesas com Pessoal	2 005 935,00	2 156 471,00	2 162 334,00	2 187 784,00	2 187 784,00	2 187 784,00	1 987 306,13	1 986 616,13	690,00	91%
Aquisições de Bens e Serviços	15 213 173,00	15 103 637,00	15 632 268,00	15 636 270,00	15 670 341,00	15 670 341,00	11 113 678,10	11 089 126,12	24 551,98	71%
Amortização de Financiamentos Obtidos	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	343 750,00	-	100%
Juros de Financiamentos Obtidos	198 471,00	198 471,00	170 971,00	170 971,00	164 166,00	164 166,00	163 969,76	163 969,76	-	100%
Outros Encargos Financeiros	13 165,00	13 165,00	13 165,00	13 165,00	13 265,00	13 265,00	11 084,88	11 084,88	-	84%
Impostos e Taxas	1 297 446,00	1 360 226,00	1 366 305,00	1 222 944,00	1 205 120,00	1 205 520,00	690 642,20	690 642,20	-	57%
Outras Despesas	236 620,00	267 232,00	268 640,00	268 339,00	267 232,00	267 232,00	34 328,15	34 328,15	-	13%
Subscrição de Depósitos a Prazo	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00	-	100%
Investimento em Reabilitação Urbana	10 145 566,00	11 260 336,00	11 317 236,00	7 627 298,00	7 748 949,00	7 748 549,00	5 695 341,55	5 688 546,29	6 795,26	73%
Quarteirão Carlos Alberto	351 788,00	351 788,00	351 788,00	351 788,00	372 675,00	372 675,00	298 818,86	298 818,86	-	80%
Unidade de Intervenção de Santa Clara	761 316,00	761 316,00	761 316,00	251 425,00	251 425,00	251 425,00	225 897,44	225 897,44	-	90%
Unidade de Intervenção da Lomba	2 953 162,00	3 606 162,00	3 606 162,00	3 606 162,00	3 637 632,00	3 637 632,00	2 561 971,18	2 557 843,16	4 128,02	70%
Unidades Patrimoniais (Aumento de Capital)	3 041 696,00	3 046 116,00	3 046 116,00	1 908 158,00	1 955 977,00	1 955 977,00	1 266 801,12	1 266 539,62	261,50	65%
Unidades Patrimoniais (Imóveis Adquiridos em Períodos Anteriores)	1 526 070,00	1 983 420,00	2 040 320,00	1 491 190,00	1 512 665,00	1 512 265,00	1 325 996,46	1 323 590,72	2 405,74	88%
Ilha das Antas (Reabilitação)	424 356,00	424 356,00	424 356,00	18 575,00	18 575,00	18 575,00	15 856,49	15 856,49	0,00	85%
Aquisição e Reabilitação de Ilhas (Souto de Contumil e Bouça)	1 087 178,00	1 087 178,00	1 087 178,00	-	-	-	-	-	-	-
Outros Investimentos	83 942,00	83 942,00	108 942,00	108 942,00	108 942,00	108 942,00	20 343,87	20 343,87	-	19%
Saldo Orçamental	607 964,00	776 952,00	886 821,00	1 248 736,00	1 118 281,00	1 118 281,00		3 139 844,52		

unidade: euros

4.1.1 Receitas

O valor total de 26,17M€ relativo às receitas obtidas durante o exercício de 2025, e que traduz uma execução de 82% do orçamento previsto, reflete, maioritariamente, o montante de 10,67M€ 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 5,61M€, bem como a receita de 3,25M€ obtida com a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia.

4.1.2 Despesas

Com um total de despesas pagas de 23,03M€, dos quais 5,69M€ correspondem aos investimentos realizados nos diferentes processos de reabilitação urbana associados a imóveis da Porto Vivo, SRU e 8,28M€ 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 75% do orçamento anual, justificada, principalmente, pelo nível de realização destas operações.

4.1.3 Caixa e Depósitos Bancários

A 31 de dezembro de 2025 a rubrica de “Caixa e Depósitos Bancários” contabilizava o total de 5,22M€, para o qual contribui o Saldo de Gerência de 2024 (1,04M€), o Saldo Orçamental de 2025 (3,14M€), bem como os Fundos Alheios Líquidos no final do exercício (1,04M€).

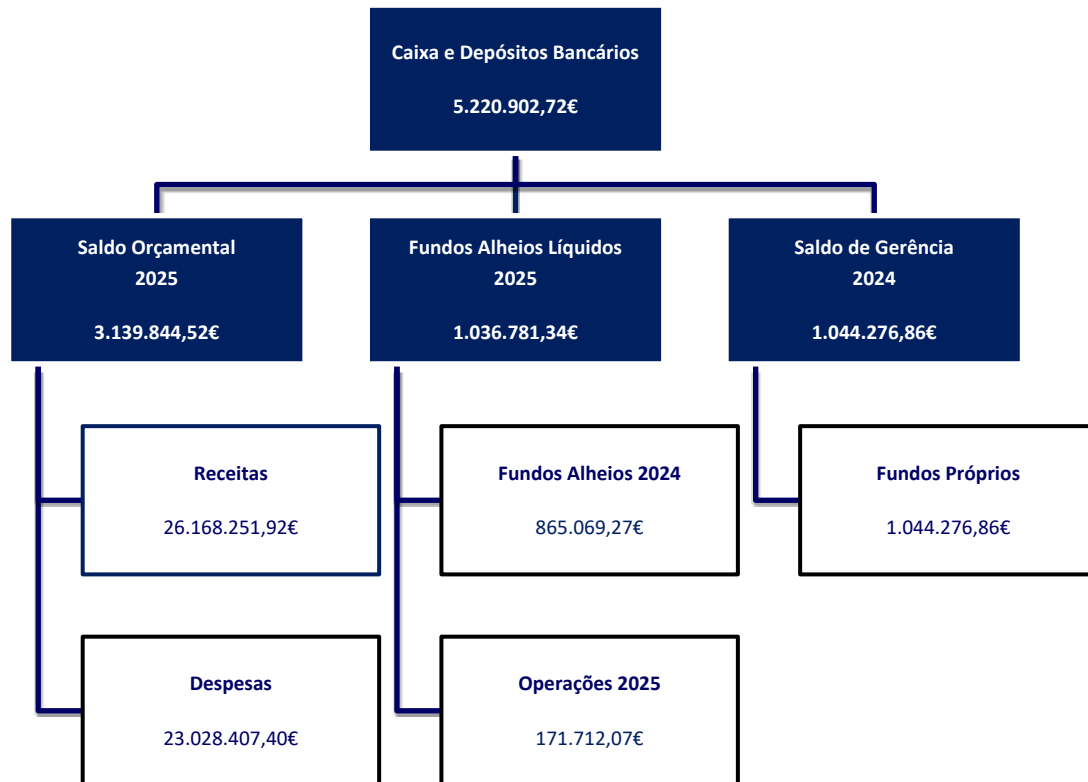


Figura 34 - Caracterização das Disponibilidades Financeiras registadas em Caixa e Depósitos Bancários¹

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

5. Indicadores de Eficiência do Contrato-Programa

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

Com a execução das referidas atividades, e tendo em consideração a imputação de gastos com pessoal (de acordo com a respetiva taxa de afetação), a imputação de gastos de estrutura e os gastos diretos suportados com as mesmas, a Sociedade contabilizou um total de encargos correspondentes a 88% dos subsídios contratualizados, evidenciando, assim, uma execução Muito Eficiente do mesmo, bem como uma execução de 98% dos subsídios efetivamente recebidos, conforme detalhado na tabela seguinte.

Tabela 40 - Indicadores de Eficiência

Atividade	Subsídio à Exploração Anual Contratualizado	Rendimentos		Gastos Suportados	Diferença		Subsídio à Exploração Reconhecido
		Subsídio à Exploração Recebido	Rendas		Valor	%	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (2) - (3)	(6) = (5) / ((2)+(3)) - 1	(7) = (2)+(5)
ORU Centro Histórico	421 964,00	386 800,37	-	563 466,79	176 666,42	46%	563 466,79
ORU Campanhã - Estação	139 839,00	128 185,75	-	144 752,65	16 566,90	13%	144 752,65
ORU Corujeira	164 439,00	150 735,75	-	144 809,57	-5 926,18	-4%	144 809,57
ORU Azevedo	127 539,00	116 910,75	-	135 105,71	18 194,96	16%	135 105,71
Porto com Sentido	572 498,00	524 789,87	-	445 775,29	-79 014,58	-15%	445 775,29
1.º Direito Ilhas	682 677,00	625 787,25	-	678 821,85	53 034,60	8%	678 821,85
Gestão e Manutenção de Imóveis	606 291,00	555 766,75	371 557,85	639 591,96	-287 732,64	-31%	268 034,11
Total	2 715 247,00	2 488 976,49	371 557,85	2 752 323,82	-108 210,52	96%	2 380 765,97

unidade: euros

De relevar, no entanto, a situação da atividade inerente à gestão da ORU do Centro Histórico, cujos encargos suportados foram superiores ao previsto, tendo em consideração o valor de contratação do serviço de elaboração do projeto da Avenida da Ponte. Por sua vez, dado o aumento das rendas contabilizadas, bem como de menores encargos inerentes ao processo de manutenção dos imóveis municipais, verifica-se uma menor execução da atividade associada à Gestão e Manutenção destes.

05

Demonstrações Financeiras



unidade: euros

Tabela 41 - Balanço

Balanço Individual em 31 de Dezembro de 2025			
Rubricas	Notas	Datas	
		31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Ativo não corrente			
Ativos fixos tangíveis	2.2.1; 5	52 941,99	49 393,69
Propriedades de investimento	2.2.3; 8; 9.4	33 326 562,43	27 756 730,88
Ativos intangíveis	2.2.2; 3	12 901,19	33 657,37
Ativos por impostos diferidos	2.2.7; 18.3	197 707,78	273 787,53
Outros Ativos financeiros		3 585,92	3 585,92
		33 593 699,31	28 117 155,39
Ativo corrente			
Inventários	2.2.4; 9.3; 10	1 320 154,74	3 314 019,10
Clientes, contribuintes e utentes	9.1; 18.1	132 674,00	115 473,72
Estado e outros entes públicos	18.3	95 185,11	127 986,27
Outras contas a receber	2.1.2; 2.2.5.2; 9.2; 18.1	382 247,66	472 754,61
Diferimentos	2.1.2; 18.5	52 395,75	134 760,47
Caixa e depósitos bancários	1.2; 2.2.5.1	5 220 902,72	1 909 346,13
		7 203 559,98	6 074 340,30
Total do ativo		40 797 259,29	34 191 495,69
Património Líquido e Passivo			
Património Líquido			
Património/Capital	18.4	8 382 608,52	8 382 608,52
Reservas		273 493,21	258 483,37
Resultados Transitados	18.4	2 143 842,97	2 156 977,99
Outras variações no Património Líquido	14	14 841 445,28	10 818 217,59
Resultado líquido do período		1 005 173,17	300 196,77
Total do património líquido		26 646 563,15	21 916 484,24
Passivo			
Passivo não corrente			
Provisões	2.1.5; 15	19 849,42	19 849,42
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	4 812 500,00	5 156 250,00
Diferimentos	2.1.2; 18.5	2 437 500,00	1 432 220,00
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	4 637 568,70	3 550 436,30
		11 907 418,12	10 158 755,72
Passivo corrente			
Fornecedores	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	32 120,13	326 076,45
Adiantamentos de clientes, contribuintes e utentes		75 000,00	75 000,00
Estado e outros entes públicos	18.3	32 123,58	116 256,97
Financiamentos obtidos	2.2.5.4; 7	343 750,00	343 750,00
Fornecedores de investimentos		2 667,24	122 751,01
Outras contas a pagar	2.1.2; 2.2.5.3; 18.2	1 562 780,16	859 191,77
Diferimentos	2.1.2; 18.5	194 836,91	273 229,53
		2 243 278,02	2 116 255,73
Total do passivo		14 150 696,14	12 275 011,45
Total do património líquido e do passivo		40 797 259,29	34 191 495,69

A Administração

O Contabilista Certificado

Tabela 42 - Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS POR NATUREZAS			
Período findo em 31 de dezembro de 2025			
Rendimentos e Gastos	Notas	Períodos	
		2025	2024
Vendas	2.2.8; 13	2.222.500,00	0,00
Prestações de serviços e concessões	2.2.8; 13	9.575.723,26	4.844.176,25
Transferências e subsídios correntes obtidos	2.2.9; 14	2.380.765,97	2.578.381,96
Variação nos inventários da produção	10	-1.993.864,36	10.575,04
Fornecimentos e serviços externos	6; 18.7	-9.843.551,71	-4.881.410,26
Gastos com o pessoal	18.6	-1.941.467,25	-1.796.499,14
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)	9.1	134.462,57	-10.266,28
Provisões (aumentos/reduções)	2.1.5; 15	0,00	-19.849,42
Outros rendimentos	6; 8; 13	658.246,95	797.377,04
Outros gastos		-347.222,16	-236.815,00
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		845.593,27	1.285.670,19
Gastos/reversões de depreciação e de amortização	3; 5; 8	-339.651,83	-326.687,01
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)	8; 10	440.884,53	-290.555,69
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		946.825,97	668.427,49
Juros e rendimentos similares obtidos	1.3	17.950,32	0,00
Juros e gastos similares suportados	2.2.6; 7	-166.632,07	-265.440,57
Resultado antes de impostos		798.144,22	402.986,92
Imposto sobre o rendimento do período	2.2.7; 18.3	207.028,95	-102.790,15
Resultado líquido do período		1.005.173,17	300.196,77

A Administração

O Contabilista Certificado

unidade: euros

Tabela 43 - Demonstrações das Alterações no Património Líquido

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO NO PERÍODO 2024									
DESCRIÇÃO	NOTAS	Património Líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Total do Património Líquido	
		Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2024	6	18.3	8.382.608,52	200.317,16	1.105.662,41	8.183.993,42	1.163.324,21	19.035.905,72	19.035.905,72
ALTERAÇÕES NO PERÍODO									
Apliação do resultado líquido			58.166,21	1.105.158,00		-1.163.324,21			
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				-53.842,42	2.634.224,17		2.580.381,75	2.580.381,75	
	7		58.166,21	1.051.315,58	2.634.224,17	-1.163.324,21	2.580.381,75	2.580.381,75	
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8					300.196,77	300.196,77	300.196,77	
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8					-863.127,44	2.880.578,52	2.880.578,52	
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	10								
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	11=6+7+8+10		8.382.608,52	258.483,37	2.156.977,99	10.818.217,59	300.196,77	21.916.484,24	21.916.484,24

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO PATRIMÓNIO LÍQUIDO NO PERÍODO 2025									
DESCRIÇÃO	NOTAS	Património Líquido atribuído aos detentores do capital da empresa-mãe						Total do Património Líquido	
		Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Outras variações no património líquido	Resultado líquido do período	Total		
POSIÇÃO EM 01 DE JANEIRO DE 2025	6	18.3	8.382.608,52	258.483,37	2.156.977,99	10.818.217,59	300.196,77	21.916.484,24	21.916.484,24
ALTERAÇÕES NO PERÍODO									
Apliação do resultado líquido				15.009,84	285.186,93		-300.196,77		
Outras alterações reconhecidas no capital próprio				-298.321,95	4.023.227,69		3.724.905,74	3.724.905,74	
	7			15.009,84	-13.135,02	4.023.227,69	-300.196,77	3.724.905,74	3.724.905,74
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	8						1.005.173,17	1.005.173,17	1.005.173,17
RESULTADO INTEGRAL	9=7+8						704.976,40	4.730.078,91	4.730.078,91
OPERAÇÕES COM DETENTORES DE CAPITAL NO PERÍODO	10								
POSIÇÃO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	11=6+7+8+10		8.382.608,52	273.493,21	2.143.842,97	14.841.445,28	1.005.173,17	26.646.563,15	26.646.563,15

A Administração

O Contabilista Certificado

Tabela 44 - Demonstração de Fluxos de Caixa

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA			
Período findo em 31 de dezembro de 2025			
Rubricas	Notas	Períodos	
		2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes		13 629 143,98	5 600 764,95
Pagamentos a fornecedores		-11 429 991,53	-5 889 810,59
Pagamentos ao pessoal		-1 875 137,97	-1 728 848,74
Caixa gerada pelas operações		324 014,48	-2 017 894,38
Recebimentos de transferências e subsídios correntes		2 352 111,45	1 536 628,71
Outros recebimentos/pagamentos		78 196,49	543 270,29
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)		2 754 322,42	62 004,62
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis		-18 020,99	-1 301,28
Propriedades de investimento		-5 401 949,46	-5 480 615,09
Outros ativos		-3 000 000,00	0,00
Recebimentos provenientes de:			
Propriedades de investimento		877 325,69	716 622,21
Outros activos		3 000 000,00	0,00
Subsídios ao investimento		5 605 639,83	3 468 616,78
Juros e rendimentos similares		13 328,12	0,00
Transferências de capital		0,00	1 000 000,00
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)		1 076 323,19	-296 677,38
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos		-343 750,00	-720 000,00
Juros e gastos similares		-175 288,95	-274 588,17
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)		-519 038,95	-994 588,17
Variação de caixa e seus equivalente (a)+(b)+(c)		3 311 606,66	-1 229 260,93
Efeito das diferenças de câmbio	16	-50,07	36,53
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 909 346,13	3 138 570,53
Caixa e seus equivalentes no fim do período	1.2	5 220 902,72	1 909 346,13
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes no início do período		1 909 346,13	3 138 570,53
- Equivalentes a caixa no início do período			
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior		1 909 346,13	3 138 570,53
De execução orçamental		1 044 276,86	2 904 631,74
De operações de tesouraria		865 069,27	233 938,79
Caixa e seus equivalentes no fim do período		5 220 902,72	1 909 346,13
- Equivalentes a caixa no fim do período		0,00	0,00
- Variações cambiais de caixa no fim do período		0,00	0,00
= Saldo para a gerência seguinte		5 220 902,72	1 909 346,13
De execução orçamental		4 184 121,38	1 044 276,86
De operações de tesouraria		1 036 781,34	865 069,27

A Administração

O Contabilista Certificado

06

Notas Explicativas (anexo) às Demonstrações Financeiras



1. IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE, PERÍODO DE RELATO E REFERENCIAL CONTABILÍSTICO

1.1 Identificação da Entidade, Período de Relato

A Sociedade Porto Vivo, SRU, – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., doravante designada por Porto Vivo, SRU, tem sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1868, 9º, 4350-158 Porto, foi constituída por escritura pública de 27 de novembro de 2004, outorgada pela Notária Privativa da Câmara Municipal do Porto, sendo, na altura, Acionistas o Instituto Nacional da Habitação, atualmente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., e o Município do Porto, com as participações no Capital Social de 60% e 40%, respetivamente.

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado em 31 de julho de 2015 entre o Estado Português e o Município do Porto - habitualmente designado como “Acordo do Porto” – e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data, se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, a 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto, na Porto Vivo, SRU, pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que o IHRU, I.P. alienou ao Município do Porto todas as ações detidas nesta Sociedade, passando o Município do Porto a deter a totalidade do Capital Social, a partir de 28 de dezembro de 2018, pelo que, o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2025 do Município, podendo as respetivas demonstrações financeiras consolidadas ser consultadas na sua sede, sita na Praça General Humberto Delgado, no Porto.

Com a transmissão de ações acima referida, em Assembleia Geral de 6 de março de 2019 a Sociedade alterou os seus estatutos, e conseqüentemente alterou o seu objeto social, contemplado no art.º 3.º, cuja redação passou a ser a seguinte:

1. *A Porto Vivo, SRU, tem por objeto social a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, através da:*
 - a. *coordenação e gestão da reabilitação nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;*
 - b. *coordenação, gestão acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, em que a Porto Vivo, SRU, seja designada gestora, nos termos do disposto no Regime*

Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atualmente em vigor;

- c. reabilitação dos edifícios do parque habitacional da cidade, identificados na estratégia municipal de habitação do Porto, com exclusão dos edifícios destinados a habitação de interesse social, designadamente através da construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão dos edifícios destinados a habitação a custos acessíveis ou das habitações localizadas nas denominadas “ilhas” da cidade.*
- 2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, para o cumprimento do seu objeto social, o Presidente e a Câmara Municipal do Porto delegam na Porto Vivo, SRU, todos os poderes e prerrogativas de autoridade administrativa necessárias ao cumprimento do seu objeto social, designadamente as seguintes competências:*
- a. impor a obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
 - b. recorrer à demolição de edifícios como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
 - c. exercer o direito de preferência, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
 - d. promover o arrendamento forçado como instrumento de execução da reabilitação, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 54.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;*
 - e. elaborar projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, de operações de reabilitação urbana ou de planos de pormenor de reabilitação urbana, sempre que para tanto seja mandatada pelo Município e de acordo com os objetivos previamente definidos pela câmara municipal;*
 - f. adquirir, alienar ou onerar todos os imóveis necessários à execução das operações de reabilitação urbana na sua gestão, organizando e mantendo atualizado o seu cadastro de bens imóveis;*
 - g. regulamentar, organizar e executar os processos de aquisição, atribuição, alienação e cessação da ocupação dos prédios e frações sob a sua gestão;*
 - h. cobrar os valores devidos pela ocupação ou oneração dos prédios e frações sob sua gestão e propor a fixação dos seus valores ao Município;*
 - i. executar as atividades de promoção da habitação que lhe sejam indicadas pelo Município;*
 - j. acompanhar e avaliar as operações de reabilitação urbana;*

- k. prestar informação aos munícipes sobre programas de financiamento e medidas de apoio disponíveis para a reabilitação do seu património;*
 - l. exercer todas as atividades complementares e subsidiárias relacionadas com as anteriores ou outras que venham a ser atribuídas pelo Município do Porto, dentro do quadro de atribuições da Sociedade;*
 - m. todas as demais competências delegadas no âmbito dos documentos estratégicos, das estratégias de reabilitação urbana ou dos programas estratégicos de reabilitação urbana sob sua gestão.*
- 3. Não se incluem nas competências delegadas na Porto Vivo, SRU, mantendo-se como competências do Município as competências de gestão urbanística e de fiscalização, designadamente as competências para:*
- a. praticar, em relação a imóveis integrados na respetiva operação de reabilitação urbana, os atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da Câmara Municipal ou do seu Presidente, incluindo a cobrança das taxas municipais;*
 - b. acompanhar a execução dos projetos e fiscalizar as obras de reabilitação urbana promovidas nas áreas sob a sua gestão, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional.*
- 4. A Porto Vivo, SRU, considera-se investida nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhe são delegados através dos presentes estatutos, a partir da data da aprovação das operações de reabilitação urbana em que seja designada como entidade gestora, salvo se outro prazo for definido no documento de aprovação da operação.*
- 5. A competência da Porto Vivo, SRU, tem por objeto todos os edifícios, equipamentos, instalações e infraestruturas integrados nas áreas das operações de reabilitação urbana sob a sua gestão, com exceção dos edifícios destinados a habitação de interesse social.*
- 6. Todas as operações urbanísticas promovidas pela Porto Vivo, SRU, estão isentas do controlo prévio, conforme previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo da sua submissão a parecer prévio não vinculativo.*
- 7. A Porto Vivo, SRU, poderá prestar a sua atividade principal a outras entidades públicas ou privadas, e exercer outras consideradas acessórias ou complementares do seu objeto social principal desde que, em qualquer dos casos, devidamente autorizada pelo Município do Porto e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 49.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.*

8. *Com o objetivo de aproveitar sinergias entre a Porto Vivo, SRU, o Município do Porto e outras empresas locais municipais e de prosseguir uma política de gestão integrada, nomeadamente no que respeita à uniformização de critérios de gestão em diversas áreas, a Porto Vivo, SRU, exercerá também, em relação ao Município ou às restantes empresas locais criadas ou a criar no âmbito municipal, uma atividade de consultoria nas áreas da sua especialidade.*
9. *As obras promovidas pela Porto Vivo, SRU, que devem ser executadas de acordo com as disposições legais para o efeito, não estão sujeitas ao controlo prévio municipal, nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, nem estão sujeitas ao pagamento de taxas ou preços, desde que resultem do exercício das suas atribuições específicas e o projeto seja aprovado pelo Município ou por qualquer outra entidade, quando assim esteja previsto em disposições legais ou regulamentares aplicáveis.*

A Porto Vivo, SRU, foi constituída nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, tendo sido a legislação de base para a atuação da Sociedade.

A 23 de dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que instituiu o novo regime da reabilitação urbana que passa a ser promovida através da delimitação de áreas de reabilitação urbana. Este diploma foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.2 Referencial Contabilístico e Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram elaboradas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Entidade, e de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro. No decorrer do período foram aplicadas. No decorrer do período foram aplicadas as NCRF 22 e 25, relativa aos Subsídios e Outros Apoios das Entidades Públicas e Impostos sobre o Rendimento, respetivamente, tendo em consideração que no SNC-AP estas matérias não estão previstas.

No final de 2025, não existiam quaisquer aplicações financeiras, nomeadamente, depósitos a prazo, depósitos consignados, no entanto, existia uma conta de depósitos de garantias e cauções que a 31/12/2025 apresentava o saldo de 965.643,19€.

Quanto às disponibilidades não disponíveis para uso, as designadas operações de tesouraria, no início de 2025 totalizavam o valor de 865.069,27€. e no final do período registavam o valor de 1.036.781,34€. Estes valores são relativos essencialmente a retenções/cauções efetuadas a fornecedores a título de garantia no âmbito de empreitadas de reabilitação, bem como a valores recebidos a título de caução decorrentes dos contratos de arrendamento celebrados no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido” e do Programa de

Arrendamento Acessível de imóveis, propriedade do Município do Porto, que se encontram sob Gestão da Porto Vivo SRU, de acordo com o Contrato Programa celebrado.

2. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS, ALTERAÇÕES NAS ESTIMATIVAS CONTABILÍSTICAS E ERROS

2.1 Bases de Mensuração usadas na preparação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

Os critérios valorimétricos utilizados na preparação das demonstrações financeiras foram os seguintes:

2.1.1 Pressuposto da Continuidade

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos da Porto Vivo, SRU, mantidos de acordo com o SNC-AP.

2.1.2 Regime do Acréscimo

A Porto Vivo, SRU regista os seus rendimentos e gastos de acordo com o regime do acréscimo, pelo qual os rendimentos e gastos são reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento em que são recebidos ou pagos. As diferenças entre os montantes recebidos e pagos e os correspondentes rendimentos e gastos são registados nas rubricas de Outras Contas a Receber, Outras Contas a Pagar e Diferimentos.

2.1.3 Moeda Funcional e de Apresentação

As demonstrações financeiras da Porto Vivo, SRU, são apresentadas em euros. O euro é a moeda funcional e de apresentação.

As transações em moeda estrangeira são transpostas para a moeda funcional utilizando as taxas de câmbio prevaletentes à data da transação.

Os ganhos ou perdas cambiais resultantes dos pagamentos/recebimentos das transações, bem como da conversão de taxa de câmbio à data de Balanço dos ativos e passivos monetários, denominados em moeda estrangeira, são reconhecidos na Demonstração dos Resultados na rubrica “Outros gastos”.

2.1.4 Classificação dos Ativos e Passivos não Correntes

Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis num período de mais de 12 meses da data do balanço são classificados, respetivamente, como ativos e passivos não correntes. Adicionalmente, pela sua natureza, as Provisões e Impostos Diferidos são sempre classificadas como ativos e passivos não correntes.

2.1.5 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes

São reconhecidas provisões apenas quando a Porto Vivo, SRU, tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante dum acontecimento passado, e seja provável que para a liquidação dessa obrigação ocorra uma saída de recursos e o montante da obrigação possa ser razoavelmente estimado.

O montante reconhecido das provisões consiste no valor presente da melhor estimativa, na data de relato, dos recursos necessários para liquidar a obrigação. Tal estimativa é determinada tendo em consideração os riscos e incertezas associados à obrigação.

As provisões são revistas na data de relato e são ajustadas de modo a refletirem a melhor estimativa a essa data.

Os passivos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados sempre que a possibilidade de existir uma saída de recursos englobando benefícios económicos não seja remota. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, sendo divulgados apenas quando for provável a existência de um influxo económico futuro de recursos.

2.1.6 Passivos Financeiros

Os passivos financeiros são classificados de acordo com a substância contratual independentemente da forma legal que assumam.

2.2 Outras Políticas Contabilísticas Relevantes

2.2.1 Ativos Fixos Tangíveis

Os Ativos Fixos Tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas depreciações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas. As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens:

Equipamento Básico	8 – 15	Anos
Equipamento de Transporte	4	Anos
Equipamento Administrativo	3 – 8	Anos
Outros Ativos Fixos Tangíveis	4 – 8	Anos

2.2.2 Ativos Intangíveis

Os Ativos Intangíveis, constituídos pelos custos com programas de computador, encontram-se registados ao custo de aquisição líquido das respetivas amortizações acumuladas e eventuais perdas por imparidade acumuladas. As depreciações são calculadas pelo método da linha reta, registadas por duodécimos, em conformidade com o período de vida útil estimado (sendo na sua maioria de 3 anos).

2.2.3 Propriedades de Investimento

O critério de mensuração adotado nas propriedades de investimento é o do custo, sendo o seu valor contabilístico o custo de produção, deduzido das respetivas depreciações acumuladas e perdas por imparidade acumuladas. De notar que os terrenos não são depreciados. De acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, a vida útil, em regra, é de 50 anos, uma vez que se trata de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo.

Importa referir que são efetuadas anualmente avaliações por perito externo independente, havendo lugar à contabilização de perdas por imparidade quando o valor realizável líquido (que corresponde ao preço de venda estimado menos os custos estimados de acabamento e custos estimados para efetuar a venda) for inferior ao custo de aquisição ou de produção.

2.2.4 Inventários

Os Inventários constituídos por imóveis, classificados em "produtos e trabalhos em curso", são mensurados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, sendo este último apurado por avaliação efetuada por perito externo independente. No ano de 2025, uma vez que não existiam indícios de imparidade a registar, a Sociedade optou por não avaliar os imóveis incluídos nesta rubrica, estando assim os imóveis mensurados ao custo de aquisição. O custo inclui, para além dos custos com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos mencionados imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos".

Os gastos relativos aos inventários vendidos ou consumidos são registados no mesmo período de reporte em que o rédito é reconhecido.

2.2.5 Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros na Porto Vivo, SRU, classificam-se conforme a seguinte discriminação e a sua mensuração depende da categoria:

2.2.5.1 Caixa e Depósitos

Os montantes incluídos na rubrica Caixa e Depósitos correspondem aos valores em caixa, depósitos à ordem e a prazo, todos eles imediatamente realizáveis e sem perda de valor. Os descobertos bancários são apresentados no Passivo Corrente do Balanço, na rubrica Financiamentos Obtidos.

2.2.5.2 Contas a Receber

As dívidas a receber são registadas pelo seu custo amortizado.

2.2.5.3 Contas a Pagar

As contas a pagar não vencem juros e encontram-se registadas pelo custo amortizado.

2.2.5.4 Financiamentos Obtidos

Os empréstimos são registados no passivo pelo seu custo amortizado.

2.2.6 Custos de Empréstimos Obtidos

Os custos com empréstimos obtidos são reconhecidos como gasto na demonstração dos resultados do período, de acordo com o princípio do acréscimo, uma vez que não afetam diretamente os custos dos imóveis.

2.2.7 Imposto sobre o Rendimento

O imposto sobre o rendimento do período registado na Demonstração dos Resultados corresponde à soma dos impostos correntes com os impostos diferidos. Os impostos correntes e os impostos diferidos são registados em resultados, salvo quando os impostos diferidos se relacionam com itens registados diretamente no Capital Próprio.

O imposto corrente a pagar é calculado com base no lucro tributável da empresa. O lucro tributável difere do resultado contabilístico, uma vez que exclui diversos gastos e rendimentos que apenas serão dedutíveis ou tributáveis em outros exercícios, bem como gastos e rendimentos que nunca serão dedutíveis ou tributáveis.

Os impostos diferidos referem-se às diferenças temporárias entre os montantes dos ativos e passivos para efeitos de relato contabilístico e os respetivos montantes para efeitos de tributação. Os ativos e os passivos por impostos diferidos são mensurados utilizando as taxas de tributação que se espera estarem em vigor à data da reversão das correspondentes diferenças temporárias, com base nas taxas de tributação (e legislação fiscal) que estejam formalmente emitidas na data de relato.

Os passivos por impostos diferidos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis e os ativos por impostos diferidos são reconhecidos para as diferenças temporárias dedutíveis para as quais existem expectativas razoáveis de lucros fiscais futuros suficientes para utilizar esses ativos por impostos diferidos, ou diferenças temporárias tributáveis que se revertam no mesmo período de reversão das diferenças temporárias dedutíveis. Em cada data de relato é efetuada uma revisão dos ativos por impostos diferidos, sendo os mesmos ajustados em função das expectativas quanto à sua utilização futura.

2.2.8 Rédito

O rédito compreende o justo valor da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços decorrentes da atividade normal da Porto Vivo, SRU. O rédito é reconhecido líquido do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), abatimentos e descontos.

A Porto Vivo, SRU reconhece rédito quando este pode ser razoavelmente mensurável, seja provável que a empresa obtenha benefícios económicos futuros, e os critérios específicos descritos a seguir se encontrem

cumpridos. O montante do rédito não é considerado como razoavelmente mensurável até que todas as contingências relativas a uma venda estejam substancialmente resolvidas. A Porto Vivo, SRU baseia as suas estimativas em resultados históricos, considerando o tipo de cliente, a natureza da transação e a especificidade de cada acordo.

Os rendimentos são reconhecidos na data da prestação dos serviços.

Os juros recebidos são reconhecidos atendendo ao regime do acréscimo, tendo em consideração o montante em dívida, a taxa nominal aplicável e o período decorrido.

2.2.9 Subsídios

Os subsídios do governo são reconhecidos pelo valor efetivamente recebido tendo em consideração que o valor total contratualizado está dependente do cumprimento de condições impostas.

O valor contabilizado em Subsídios Correntes destina-se à cobertura de gastos, incorridos e registados, no âmbito do Contrato-Programa celebrado também com o Acionista referente às Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação, da Corujeira e de Azevedo, do projeto “Porto com Sentido”, do Programa “1º Direito”, bem como, no âmbito da transferência para a Porto Vivo, SRU da competência de gestão dos imóveis a afetar pelo Município do Porto ao regime de arrendamento acessível. De mencionar ainda que estes subsídios são reconhecidos em resultados à medida que os gastos são incorridos, independentemente do momento de recebimento do subsídio.

Por fim, o valor apresentado no Capital Próprio, na rubrica “Outras variações do Capital Próprio” representa o valor da comparticipação recebida pelo PRR para aquisição de vários imóveis para persecução do objeto social da Sociedade, deduzido do valor do ajustamento apurado com base no valor do imposto correspondente que será devido em anos futuros.

2.2.10 Erros Materialmente Relevantes de Períodos Anteriores

Não se verificaram erros materialmente relevantes em períodos anteriores.

2.3 Julgamentos

Não aplicável.

2.4 Principais Pressupostos relativos ao Futuro

Na preparação das demonstrações financeiras anexas foram efetuadas estimativas e utilizados pressupostos que afetam as quantias relatadas de ativos e passivos, assim como as quantias relatadas de rendimentos e gastos do período.

As estimativas e os pressupostos subjacentes foram determinados por referência à data de relato com base no melhor conhecimento existente à data de aprovação das demonstrações financeiras dos eventos e transações em curso, assim como na experiência de eventos passados e/ou correntes. Contudo, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data de aprovação das demonstrações financeiras, não foram consideradas nessas estimativas. As alterações às estimativas que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras serão corrigidas de forma prospetiva. Por este motivo e dado o grau de incerteza associado, os resultados reais das transações em questão poderão diferir das correspondentes estimativas.

As principais estimativas efetuadas na preparação das demonstrações financeiras anexas são:

- vidas úteis dos ativos fixos tangíveis, intangíveis e propriedades de investimento;
- perdas por imparidade das dívidas a receber e ativos não correntes;
- expectativa de utilização dos prejuízos e outros créditos fiscais acumulados em períodos futuros.

2.4.1 Eventos Subsequentes

Os eventos após a data do Balanço que proporcionem informação adicional sobre condições que existiam nessa data são refletidos nas demonstrações financeiras.

Caso existam eventos materialmente relevantes após a data do Balanço, que respeitem a situações que não existiam a essa data, apenas são divulgados no anexo às demonstrações financeiras.

3. ATIVOS INTANGÍVEIS

Os ativos intangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição.

Os ativos são mensurados, após o seu reconhecimento, segundo o modelo de custo. Não foi efetuada qualquer reavaliação dos ativos.

Os ativos intangíveis têm vidas finitas. As amortizações referentes ao ano foram calculadas por duodécimos, segundo o método da linha reta, em conformidade com o Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que traduz a vida útil estimada.

No ano de 2025 não foi efetuado qualquer investimento neste tipo de bens, tendo sido apenas registadas contabilisticamente as amortizações dos bens existentes.

Nas tabelas seguintes, estão refletidos os movimentos ocorridos nesta rubrica durante o período

Tabela 45 - Movimento ocorrido nos Ativos Intangíveis

Ativos Intangíveis	2025				2024			
	Saldo Inicial	Aumentos	Trf/Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Trf/Abates	Saldo Final
Programas de computador	262.441,47	-	-	262.441,47	262.441,47	-	-	262.441,47
Total	262.441,47	-	-	262.441,47	262.441,47	-	-	262.441,47

Tabela 46 - Amortizações Acumuladas nos Ativos Intangíveis

Amortizações Ativos Intangíveis	2025			2024		
	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Saldo Final
Programas de computador	228.784,10	20.756,18	249.540,28	197.575,42	31.208,68	228.784,10
Total Amortizações	228.784,10	20.756,18	249.540,28	197.575,42	31.208,68	228.784,10

Tabela 47 - Ativos Intangíveis - Variação das Amortizações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2025				31/12/2025			
	Quantia Bruta (2)	Amortizações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia Escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Amortizações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia Escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Programas de computador	262.441,47	228.784,10	-	33.657,37	262.441,47	249.540,28	-	12.901,19
Total	262.441,47	228.784,10	-	33.657,37	262.441,47	249.540,28	-	12.901,19

4. ACORDOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS: CONCEDENTE

Não aplicável.

5. ATIVOS FIXOS TANGÍVEIS

Os ativos fixos tangíveis são mensurados na data do seu reconhecimento contabilístico pelo seu custo de aquisição. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo que prolonguem a vida útil do bem são

reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

As depreciações são calculadas pelo método das quotas constantes (ou método da linha reta), com imputação duodecimal, de acordo com as taxas máximas legalmente fixadas no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, que se considera representarem satisfatoriamente a vida útil estimada dos bens, de acordo com o mencionado na nota 2.2.1.

Face ao aumento das instalações da sede da Sociedade, no ano de 2025 foi adquirido ao proprietário das instalações (Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.) diverso mobiliário de escritório, aquisição esta que justifica, com maior impacto, o aumento desta rubrica. Foi também adquirido um frigorífico e um monitor.

Não foi feita qualquer reavaliação dos ativos.

A evolução da quantia escriturada nesta rubrica ao longo de 2025 foi a seguinte:

Tabela 48 - Ativos Fixos Tangíveis - Variação das Depreciações e Perdas por Imparidade Acumuladas

Rubricas (1)	01/01/2025				31/12/2025			
	Quantia Bruta (2)	Depreciações Acumuladas (3)	Perdas por Imparidade Acumuladas (4)	Quantia escriturada (5)=(2)-(3)-(4)	Quantia Bruta (6)	Depreciações Acumuladas (7)	Perdas por Imparidade Acumuladas (8)	Quantia escriturada (9)=(6)-(7)-(8)
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros ativos fixos tangíveis								
Equipamento básico	15.045,69	12.655,63	-	2.390,06	15.338,28	13.301,28	-	2.037,00
Equipamento administrativo	146.411,41	111.049,02	-	35.362,39	163.128,87	121.231,59	-	41.897,28
Outros ativos fixos tangíveis	29.676,24	18.035,00	-	11.641,24	29.676,24	20.668,53	-	9.007,71
Total	191.133,34	141.739,65	-	49.393,69	208.143,39	155.201,40	-	52.941,99

Tabela 49 - Movimento ocorrido nos Ativos Fixos Tangíveis

Ativos Fixos Tangíveis	2025					2024				
	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final
Terrenos e recursos naturais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edifícios e outras construções	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamento básico	15.045,69	292,59	-	-	15.338,28	15.045,69	-	-	-	15.045,69
Equipamento administrativo	146.411,41	16.717,46	-	-	163.128,87	145.149,06	1.262,35	-	-	146.411,41
Outros ativos fixos tangíveis	29.676,24	-	-	-	29.676,24	29.676,24	-	-	-	29.676,24
Total	191.133,34	17.010,05	-	-	208.143,39	189.870,99	1.262,35	-	-	191.133,34

Tabela 50 - Depreciações dos Ativos Fixos Tangíveis

Depreciações Ativos Fixos Tangíveis	2025					2024				
	Saldo Inicial	Reforço	Trf/Abates	Alienações	Saldo Final	Saldo Inicial	Reforço	Trf/Abates	Alienações	Saldo Final
Equipamento básico	12.655,63	645,65	-	-	13.301,28	12.019,10	636,53	-	-	12.655,63
Equipamento administrativo	111.049,02	10.182,57	-	-	121.231,59	99.060,47	11.988,55	-	-	111.049,02
Outros ativos fixos tangíveis	18.035,00	2.633,53	-	-	20.668,53	15.585,75	2.449,25	-	-	18.035,00
Total Depreciações	141.739,65	13.461,75	-	-	155.201,40	126.665,32	15.074,33	-	-	141.739,65

De mencionar ainda que a quantia escriturada bruta dos ativos totalmente depreciados e em uso é de 116.329,23€.

6. LOCAÇÕES

Foram celebrados 5 contratos de locação operacional, dois em 2022, um em 2023, outro em 2024 e um 2025, que têm como objeto a locação de equipamento informático, nomeadamente, computadores e impressoras e respetiva assistência técnica, sendo o prazo de vigência destes contratos de 36 meses. Com estes contratos a Sociedade contabilizou o valor de 67.411,80€ em gastos a título de aluguer. Está previsto contratualmente que os bens serão entregues ao locador no final do contrato.

Tabela 51 - Locações Operacionais – Locatário

Bens locados (1)	Valor do Contrato (2)	Pagamentos efetuados acumulados (3)				Futuros pagamentos mínimos (4)				Valor presente dos futuros pagamentos mínimos (5)
		Período		Acumulado		Até 1 ano	Entre 1 a 5 anos	Superior a 5 anos	Total	
		Pagamentos mínimos	Rendas contingentes	Pagamentos mínimos	Rendas contingentes					
Equipamento administrativo - computadores	66.240,00	27.158,40	-	81.475,20	-	-	-	-	-	
Equipamento administrativo - impressoras	44.641,72	18.302,40	-	54.909,32	-	-	-	-	-	
Equipamento administrativo - impressoras	9.900,00	4.059,00	-	10.024,50	2.152,50	-	-	2.152,50	2.152,50	
Equipamento administrativo - portáteis, monitores e servidor	28.571,67	15.619,16	-	19.523,97	15.619,18	-	-	15.619,18	15.619,18	
Equipamento administrativo - computadores portáteis	7.938,00	2.169,72	-	2.169,72	4.339,44	3.254,58	-	7.594,02	7.594,02	
Equipamento transporte - viaturas	100.000,00	20.485,83	-	53.690,56	30.421,75	38.887,69	-	69.309,44	69.309,44	
Equipamento transporte - viaturas	4.594,86	150,33	-	5.564,02	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	1.442,10	300,76	-	1.773,78	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	32.138,40	16.855,00	-	21.979,92	17.550,31	-	-	17.550,31	17.550,31	
Equipamento transporte - viaturas	2.921,95	679,30	-	2.555,14	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	569,11	603,88	-	672,32	-	-	-	-	-	
Equipamento transporte - viaturas	786,82	451,19	-	516,60	451,19	-	-	451,19	451,19	
Equipamento transporte - viaturas	3.020,00	3.403,60	-	3.403,60	311,00	-	-	311,00	311,00	
Equipamento transporte - viaturas	27.989,10	6.433,59	-	6.433,59	14.222,37	13.770,63	-	27.993,00	27.993,00	

Quanto aos contratos de locação operacional cujo objeto é o aluguer de viaturas ligeiras de passageiros, uma para uso da Vice-Presidente da Sociedade de acordo com o estipulado em Assembleia Geral de 6 de março de 2019, oito para uso dos Diretores e para uso como viatura de serviço, o valor dos gastos com estes contratos foi de 44.940,58€.

A Sociedade é também locatária em vários contratos de arrendamento de imóveis, nomeadamente:

- contrato de arrendamento para fins não habitacionais e lugares de estacionamento do imóvel onde se situa a sede da Sociedade, tendo sido contabilizado como gasto no ano de 2025 o valor de 99.387,84€;

- contratos de arrendamento de imóveis para fins habitacionais com o objetivo de estes servirem de realojamentos temporários dos inquilinos cujos imóveis foram alvo de trabalhos de intervenção de reabilitação mais profunda, tendo sido contabilizados, neste caso, gastos no valor de 28.267,40€.

Enquanto locador, a Porto Vivo, SRU, tinha em vigor, no final de 2025, 176 contratos de arrendamento (enquanto em 2024 tinha 179 contratos), classificados como contratos de locação operacional, de acordo com a tabela seguinte:

Tabela 52 - Contratos de Locação – Locador

Localização do Imóvel	Rendimento com Rendas	
	2024	2025
Rua das Flores	189.369,00	195.610,41
Rua Mouzinho da Silveira	34.905,78	36.466,08
Rua do Monte Alegre	66,44	68,52
Travessa do Covelo	192,56	199,60
Trav. do Regado	4.289,04	4.381,68
Trav. Da Fonte de Contumil	2.860,92	2.922,72
R. do Moreira	4.365,24	4.459,56
Trav. Ferreira dos Santos	7.045,08	7.197,24
Rua Diogo Botelho	5.354,33	5.494,32
Travessa Pisca	5.335,08	5.450,28
Rua Honório de Lima	2.384,00	5.811,85
Rua Conselheiro Correia Barros	3.107,20	3.795,74
Rua Monsanto nº 530	3.634,05	6.308,27
Rua de Monsanto nº 327	5.353,90	6.540,28
Rua de Francos	4.580,70	5.595,74
Rua Bento Junior	4.312,30	5.267,86
Rua Emilio Biel / Rua Bouça Ribas	3.595,10	4.391,82
Rua Cunha Junior	7.257,40	8.865,68
Rua Oscar da Silva	3.326,60	4.063,82
Rua João dos Santos Ferreira	5.953,50	7.272,80
Rua de Costa Cabral	3.215,60	3.928,22
R. Dr. Joaquim Pires de Lima	4.613,94	6.251,55
R. São Dinis nº 304	3.059,30	3.737,26
R. Estrela de Vigorosa e Sport	4.200,00	7.290,72
R. João de Deus	2.853,90	3.486,28
R. Irmã Maria Droste	4.876,60	5.957,22
Rua Costa Cabral	2.596,30	4.506,87
Rua João Lúcio Azevedo	2.594,62	4.503,99
Rua Barata Feyo	3.640,07	6.318,73
Rua S. Dinis nº893	2.921,03	5.070,55
R. das Cegonhas	3.959,76	6.873,70
Rua Direita do Vísio	2.000,00	4.843,20
Travessa Silva Porto	2.000,00	4.843,20
R. Maria de Sousa	2.433,67	5.932,90
R. Central de Francos	5.080,00	33.469,75
Quarteirão Carlos Alberto	24.191,82	27.329,84
Rua do Heroísmo	12.162,24	9.668,28
Rua Senhora da Lapa	721,00	4.585,24
Corpo da Guarda	17.984,08	18.646,44
Rua de Miragaia	8.697,80	9.060,77
Rua Comércio do Porto	4.904,08	7.643,81
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	22.219,72	23.198,02
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	17.043,29	15.186,76
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	13.572,38	14.153,66
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	10.909,29	11.449,70
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5	89.043,86	134.190,20
Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	26.225,27	27.177,88
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	16.081,98	16.567,31
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	24.623,67	23.483,19
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	23.459,07	24.030,61
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	1.224,68	1.304,46
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	9.584,58	10.114,96
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	34.612,39	31.922,49
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	9.494,51	9.923,71
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	46.932,69	48.927,98
Imóveis Ilha da Lomba	60.021,81	62.175,71
Imóveis Ilha das Antas	1.604,40	2.422,80
TOTAL	822.647,62	960.342,23

Para além dos contratos acima referidos, que são de imóveis registados com Propriedade de Investimento, a Sociedade tinha em vigor 254 contratos de subarrendamento no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido”, dos quais obteve rendimentos no valor total de 1.456.042,16€ em rendas e 7.599,67€ em penalizações por atraso/falta de pagamento das rendas, e 206 contratos de arrendamento acessível de imóveis sob gestão, com rendimentos no valor de 365.398,98€ em rendas e 1.408,92€ em penalizações.

7. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS OBTIDOS

Tal como nos anos anteriores, a rubrica de Financiamentos Obtidos reflete o empréstimo obtido junto do IHRU ao abrigo do financiamento BEI. Importa referir que foi constituída, como garantia ao desembolso deste financiamento, hipoteca a favor do IHRU sobre 27 prédios adquiridos pela Porto Vivo, SRU, designadamente: 4 parcelas do Quarteirão Viela do Anjo, 6 parcelas do Quarteirão dos Pelames, 10 parcelas do Quarteirão do Seminário, 7 parcelas do Quarteirão da Bainharia.

Tabela 53 - Financiamentos Obtidos

FINANCIAMENTOS OBTIDOS		31/12/2025	31/12/2024
Outros empréstimos obtidos	IHRU/BEI	5.156.250,00	5.500.000,00
Total		5.156.250,00	5.500.000,00

Os Custos com este Financiamento são os seguintes:

Tabela 54 - Custos dos Financiamentos Obtidos

Entidade	Data do Contrato	Data do visto de TC	Prazo do contrato	Capital		Taxa de juro		Pagamentos do ano			Encargos vencidos e não pago	Saldo em 1 de janeiro	Saldo em 31 de dezembro
				Contratado	Utilizado	Inicial	Atual	Amortização	Juros	Total			
Curto Prazo													
Millennium	01-08-2005	-	n. a.	1.000.000,00	-	2,359%	2,439%	-	-	-	-	-	-
Médio e Longo Prazo													
BEI / IHRU	03-07-2009	-	20 anos	10.800.000,00	10.800.000,00	1,238%	2,835%	343.750,00	163.969,76	507.719,76	6.496,88	5.500.000,00	5.156.250,00

De acordo com o contratualmente estabelecido, a Porto Vivo, SRU, deverá proceder ao reembolso do empréstimo com o IHRU/BEI em 20 prestações anuais consecutivas, tendo-se vencido a primeira prestação, no ano de 2021. Em março de 2025, a Sociedade procedeu ao pagamento da amortização anual no valor de 343.750,00€, não tendo sido feita nenhuma amortização adicional contrariamente ao que aconteceu no ano anterior.

De notar que está registado no passivo corrente da Sociedade o valor de 343.750,00€ que reflete o valor da sexta prestação que irá ser paga em março de 2026.

8. PROPRIEDADES DE INVESTIMENTO

As Propriedades de Investimento estão contabilizadas pelo modelo do custo. Todas as aquisições e beneficiações de montante significativo são reconhecidas como ativos. As despesas normais com a reparação e manutenção são consideradas como gasto no período em que ocorrem.

Nos últimos períodos, não foi incluído no custo de aquisição o IMT dos imóveis adquiridos no período em análise tendo em consideração:

- o disposto no art.º 12-A do Regulamento de Isenções do Município do Porto, tratando-se de imóveis destinados a arrendamento, no âmbito do programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, no prazo de seis meses contados da sua aquisição (imóveis prontos a habitar, sem necessitar de reabilitação),
- bem como o disposto no art. 45.º, n.º 2, al. b); n.º 3 e n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, com base no qual a Porto Vivo, SRU requereu à Câmara Municipal do Porto as vistorias do estado de conservação dos imóveis, antes da realização de obras de reabilitação. Tendo em consideração o desenvolvimento das obras, estima-se que após a intervenção o estado de conservação estará dois níveis acima do estado inicial, com no mínimo nível bom.

No ano de 2025 a Sociedade foi reembolsada no valor total 258.771,76€ do IMT pago na aquisição de diversos imóveis, nomeadamente:

Tabela 55 - Reembolsos IMT

ID_UN	Imóvel	Data da aquisição	IMT	Base Legal	Data de Reembolso IMT	Ponto de situação
PV_242	Rua de Costa Cabral, n.º 1894, Piso 1	04-03-2024	4.298,47 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_237	Rua de São Dinis, n.º 304, 3.º andar	19-12-2023	9.555,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_256	Travessa de Silva Porto, n.º 51, 2º Andar, Hab. C.29	20-03-2024	11.506,75 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_246	Rua João Lúcio de Azevedo, n.º 54, RC - Esquerdo Frente	04-03-2024	4.298,47 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_244	Rua Escultor Barata Feyo, n.º 17, 1º Andar, HAB 0.1A	04-03-2024	12.486,75 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_243	Rua de São Dinis, n.º 893, 4º Andar Centro	04-03-2024	10.246,76 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_217	Rua Honório de Lima, n.º 18, 2º Frente	06-07-2023	10.325,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_221	Rua de Monsanto, n.º 327, 2º Hab 303	14-09-2023	9.625,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_231	Rua de Cunha Júnior, n.º 304, 1º Andar Direito	05-12-2023	14.408,58 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_239	Rua Irmã Maria Droste, n.º 31, 2.º Esquerdo	19-12-2023	9.275,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_232	Rua de Costa Cabral, n.º 2417, Andar Recuado - Vão do Te	07-12-2023	4.375,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_238	Rua do Dr. Joaquim Pires de Lima, n.º 213, 1.º Dto. Traseir	19-12-2023	9.100,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_220	Rua de Monsanto, n.º 530, 3º Esq. B	13-09-2023	8.925,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_216	Travessa do Covelo, n.º 63, RC	02-06-2023	7.175,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_215	Rua do Monte Alegre, n.º 185, 2.º	02-06-2023	4.655,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_229	Rua Bento Júnior, n.º 39, RC Direito Frt., Hab. 0.3	05-12-2023	7.525,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_227	Travessa do Regado, n.º 108, 3º Esq.	09-11-2023	7.525,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	21-01-2025	atribuída
PV_222	Rua Diogo Botelho, n.º 137, 1º Esquerdo Centro Frente	14-09-2023	8.435,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	05-02-2025	atribuída
PV_179 a PV	Rua Central de Francos, 757 - RC a 6.º andar	23-02-2023	97.500,00 €	Art.ºs 3.º, e 14.º e 15.º RIIMP e 45.º EE	12-02-2025	atribuída
PV_233	Rua Óscar da Silva, n.º 211, 3º Andar Direito Frente	07-12-2023	7.525,46 €	Art.ºs 11.º-A e 11.º-B, n.º 1 RIIMP	22-01-2025	atribuída
Total de IMT reembolsado em 2025			258.771,76 €			

No final do período, as propriedades de investimento, incluindo as propriedades de investimento em curso, são constituídas pelos seguintes imóveis:

Tabela 56 - Propriedades de Investimento

Propriedades de Investimento em Curso

ORU Campanhã

Rua do Heroísmo 185 a 193 e 70/72

Prédio: Rua Senhora da Lapa 16/18/22

Prédio: Rua Senhora da Lapa 188/ Rua da Glória 77

Prédio: Rua Senhora da Lapa 32/44/46

Prédio: Rua Senhora da Lapa 50/52

Prédio: Rua Senhora da Lapa 38/42

Prédio: Rua Senhora da Lapa 56/60

Prédio: Rua Vimara Peres 21/23

Prédio: Rua Vimara Peres 25/27

Prédio: Rua Nove de Abril 628

Prédio: Rua Matias de Albuquerque nº 263

Prédio: Rua Antero Quental, 225

Prédio: Rua do Souto nº2/4

Prédio: Rua do Souto nº6/8

Quarteirão Carlos Alberto

Parcela 6

Unidade de Intervenção da Lomba

Unidade de Intervenção da Ilha das Antas

Propriedades de Investimento

Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160

Fração A

Prédio: Rua de Miragaia

Fração A - Rua de Miragaia, 13/14 - R/C

Fração B - Rua Arménia, 13/15 - 1º

Fração D - Rua Arménia, 13/15 - 3º/4º

Prédio: Rua Comércio do Porto

Fração A - Rua do Comércio do Porto, 93 a 97 - R/C

Fração D - Rua do Comércio do Porto, 97 - 3º/4º

Quartelão Corpo da Guarda

Fração H - Rua Mouzinho da Silveira, 322 - 3º

Fração P - Rua Mouzinho da Silveira, 322 - 4º

Fração R - Rua Mouzinho da Silveira, 322 - 4º

Quartelão Carlos Alberto

Fração G - Rua Sá de Noronha nº115 R/C

Fração A - Rua Sá de Noronha 153

Fração B - Rua Sá de Noronha 149 1º

Fração C - Rua Sá de Noronha 149 2º

Fração D - Rua Sá de Noronha 149 3º

Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214

Prédio: Rua Senhora da Lapa 84

Prédio: Rua Senhora da Lapa 96

Prédio: Rua Senhora da Lapa 100

Fração - Travessa do Covelo nº63 R/C

Fração - Rua Monte Alegre nº185 2º andar

Fração - Rua Honório de Lima nº18 2º Ft

Fração - Travessa Placa nº120 2º Esq.

Fração - Rua Conselheiro Correia Barros 58 3º

Fração - Rua Monsanto nº 530 3º esq

Fração - Rua Monsanto 327, 2º

Fração - Rua Diogo Botelho nº 137, 1º ECF

Fração - Travessa Fonte de Contumil nº 274 1º EF

Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2º

Fração - Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º

Fração - Travessa do Regado nº 108 3º

Fração - Rua de Francos - 2.3 nº419 2º

Fração - Rua Bento Junior nº39 Hb 03

Fração - Rua Emilio Biel 89 / Rua Bouça Ribas 30 2-H

Fração - Rua Cunha Junior nº 304 1º

Fração - Rua Oscar da Silva 211 3º dt ft

Fração - Rua João Santos Ferreira, 97

Fração - Rua Costa Cabral, 2417

Fração - Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº213 1º Dto Tras

Fração - Rua S. Dinis nº304 3º

Fração - Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB

Fração - Rua João de Deus nº 380 1º Esq.

Fração - Rua Irmã Maria Droste nº31 2º Esq.

Fração - R. Maria de Sousa nº372 R/C

Fração - Rua Barata Feyo, 17 1º

Fração - Rua da Cegonhas, 35 1º

Fração - Rua Direita do Viso, 352 R/C

Fração - Rua João Lúcio Azevedo 54 R/C

Fração - Rua Costa Cabral 1894

Fração - Rua S. Dinis 893 4ºCtr

Fração - Travessa Silva Porto 51 2º

Prédio: Rua Central Francos 757 a 761

Fração - R. Central de Francos nº761 1º

Fração - R. Central de Francos nº761 2º

Fração - R. Central de Francos nº761 3º

Fração - R. Central de Francos nº761 4º

Fração - R. Central de Francos nº761 5º

Fração - R. Central de Francos nº761 6º

Morro da Sé - Operação A - Projeto 1

Fração A - Rua dos Mercadores, 80 - R/C

Fração B - Rua dos Mercadores, 84 - 1º

Fração C - Rua dos Mercadores, 84 - 2º

Fração D - Rua dos Mercadores, 84 - 3º

Morro da Sé - Operação B - Projeto 2

Fração A - Rua dos Mercadores, 118 - R/C/1º

Fração B - Rua dos Mercadores, 116 - 2º

Fração C - Rua dos Mercadores, 116 - 3º

Morro da Sé - Operação C - Projeto 3

Fração A - Rua dos Mercadores 158

Fração B - Rua dos Mercadores 156

Fração C - Viela de S. Lourenço 8

Morro da Sé - Operação C - Projeto 4

Fração A - Rua dos Mercadores 160

Fração B - Rua dos Mercadores 162 - 1º

Fração C - Rua dos Mercadores 162 - 2º

Fração D - Rua dos Mercadores 162 - 3º

Morro da Sé - Operação D - Projeto 5A

Fração A - Rua dos Mercadores 184

Fração B - Rua dos Mercadores 176 1º

Fração C - Rua dos Mercadores 176 2º

Fração D - Rua dos Mercadores 176 3º

Fração E - Rua dos Mercadores 176 4º

Morro da Sé - Operação D - Projeto 5B

Fração A - Rua de Sant'Ana nº 43 R/C Esq.

Fração B - Rua da Bainharia nº 2 a 8 R/C

Fração C - Rua de Sant'Ana nº 45 R/C Dto

Fração D - Rua de Sant'Ana nº 45 1º Dto

Fração E - Rua de Sant'Ana nº45 1º esq.

Fração F - Rua de Sant'Ana nº45 2º Dto

Fração G - Rua de Sant'Ana nº45 2º Esq

Fração H - Rua de Sant'Ana nº45 3º

Fração I - Rua de Sant'Ana nº45 4º

Morro da Sé - Operação D - Projeto 6

Fração A - Rua de Santana 37/39

Fração B - Rua de Santana 41, 1º

Fração C - Rua de Santana 41, 2º

Fração D - Rua de Santana 41, 3º e 4º

Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7

Fração A - Rua de Sant'Ana, 20/22 - R/C/1º

Fração B - Largo da Pena Ventosa, 3 - 1º/2º

Fração C - Largo da Pena Ventosa, 3 - 3º

Fração D - Largo da Pena Ventosa, 3 - 4º

Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8

Fração A - Rua de Sant'Ana, 24 - R/C

Fração B - Rua de Sant'Ana, 28 - R/C

Fração C - Largo da Pena Ventosa, 5 - CV

Fração D - Largo da Pena Ventosa, 5 - R/C

Fração E - Largo da Pena Ventosa, 5 - 1º

Fração F - Largo da Pena Ventosa, 5 - 2º

Fração G - Largo da Pena Ventosa, 5 - 3º

Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9

Fração A - Largo da Pena Ventosa, 23 - R/C

Fração B - Largo da Pena Ventosa, 17/19 - R/C

Fração C - Largo da Pena Ventosa, 21 - 1º Dto

Fração D - Largo da Pena Ventosa, 21 - 1º Esq

Fração E - Largo da Pena Ventosa, 21 - 2º Dto

Fração F - Largo da Pena Ventosa, 21 - 2º Esq

Fração G - Largo da Pena Ventosa, 21 - 3º Dto

Fração H - Largo da Pena Ventosa, 21 - 3º Esq

Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10

Fração A - Largo da Pena Ventosa, 25/27 - R/C

Morro da Sé - Operação F - Projeto 11

Fração A - Rua da Bainharia, 50 - R/C

Fração B - Rua da Bainharia, 52 - 1º

Fração C - Rua da Bainharia, 52 - 2º

Fração D - Rua da Bainharia, 52 - 3º/4º

Morro da Sé - Operação G - Projeto 12

Fração A - Viela do Anjo, 18 - R/C

Fração B - Viela do Anjo, 20/22 - R/C

Fração C - Rua da Bainharia, 99/101 - R/C

Fração D - Rua da Bainharia, 103/105 - R/C

Fração E - Rua da Bainharia, 95/97 - R/C

Fração F - Viela do Anjo, 24 - 1º

Fração G - Rua da Bainharia, 95/97 - 1º

Fração H - Viela do Anjo, 24 - 2º Dto

Fração I - Viela do Anjo, 24 - 2º Esq

Fração J - Rua da Bainharia, 95/97 - 2º

Fração K - Viela do Anjo, 24 - 3º Dto

Fração L - Viela do Anjo, 24 - 3º Esq

Fração M - Viela do Anjo, 24 - 4º Dto

Fração N - Viela do Anjo, 24 - 4º Esq

Morro da Sé - Operação G - Projeto 13

Fração A - Rua da Bainharia, 119 - R/C

Fração B - Rua da Bainharia, 117 - R/C/1º

Fração C - Rua da Bainharia, 117 - 2º

Morro da Sé - Operação H - Projeto 14

Fração A - Rua dos Pelames, 20

Fração B - Rua dos Pelames, 28 - R/C Dto

Fração C - Rua dos Pelames, 28 - R/C Esq

Fração D - Rua dos Pelames, 38 - R/C

Fração E - Rua dos Pelames, 28 - 1º Dto

Fração F - Rua dos Pelames, 28 - 1º Esq

Fração G - Rua dos Pelames, 38 - 1º

Fração H - Rua dos Pelames, 28 - 2º Dto

Fração I - Rua dos Pelames, 28 - 2º Esq

Fração J - Rua dos Pelames, 38 - 2º

Fração K - Rua dos Pelames, 28 - 3º Dto

Fração L - Rua dos Pelames, 38 - 3º

Como pode ser analisado na tabela seguinte, o valor bruto desta rubrica aumentou devido a:

- transferência dos imóveis da Rua Senhora da Lapa, n.º 84, 86 e 100 de Propriedades de Investimento em Curso para Propriedades de Investimento, tendo em consideração que a sua reabilitação terminou no decorrer de 2025, existindo já contratos de arrendamento destes imóveis;
- desenvolvimento dos trabalhos de reabilitação de alguns dos imóveis pelo que se registaram os gastos incorridos com projetos de arquitetura, engenharia e especialidade respetivos, bem como de execução de empreitadas;
- foi revertida a propriedade do imóvel sito na Rua do Souto, n.º 6/8 à Sociedade na sequência da sentença judicial de cessação do contrato de reabilitação da operação I do programa de Realojamentos do Morro da Sé, estando a ser analisado internamente como será o desenvolvimento desta operação;
- foi ainda adquirido, por via de processo de expropriação, o imóvel sito na Rua Vimara Peres, n.º 25/27 com o objetivo de procedermos à reabilitação conjunta com o prédio contíguo, já de nossa propriedade.

Tabela 57 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento

	2025					2024						
	Saldo Inicial	Reavaliação Ajustamento	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final	Saldo Inicial	Reavaliação Ajustamento	Aumentos	Alienações	Trf/Abates	Saldo Final
Propriedades de Investimento	20.442.138,74	-	405.422,28	-	-149.440,84	20.898.120,18	18.431.432,80	-	4.134.137,05	-	-123.430,01	20.442.138,74
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	800.326,56	-	-	-	-	800.326,56	800.326,56	-	-	-	-	800.326,56
Prédio: Rua de Miragaia	251.986,01	-	-	-	-	251.986,01	251.986,01	-	-	-	-	251.986,01
Prédio: Rua Comércio do Porto	184.697,41	-	-	-	-	184.697,41	184.697,41	-	-	-	-	184.697,41
Quartelão Corpo da Guarda	566.745,99	-	-	-	-	566.745,99	566.745,99	-	-	-	-	566.745,99
Quartelão Carlos Alberto	450.051,35	-	-	-	-	450.051,35	450.051,35	-	-	-	-	450.051,35
Prédio: Rua do Heroísmo 185/193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	-	-	119.091,11	-	-	119.091,11	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 96	-	-	136.171,27	-	-	136.171,27	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 100	-	-	146.714,90	-	-	146.714,90	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	215.495,53	-	-	-	-	215.495,53	215.495,53	-	-	-	-	215.495,53
Fração - Travessa do Covelo nº63 R/C	227.575,46	-	-	-	-	227.575,46	227.575,46	-	-	-	-	227.575,46
Fração - Rua Monte Alegre nº185 2ºandar	191.297,46	-	-	-	-	191.297,46	191.297,46	-	-	-	-	191.297,46
Fração - Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt	283.235,09	-	-	-	-10.325,46	272.909,63	283.235,09	-	-	-	-	283.235,09
Fração - Travessa Pisca nº120 2º Esq.	231.584,20	-	-	-	-	231.584,20	239.039,66	-	-	-	-7.455,46	231.584,20
Fração - Rua Conselheiro Correia Barros nº8 3º	202.327,04	-	-	-	-	202.327,04	207.752,50	-	-	-	-5.425,46	202.327,04
Fração - Rua Monsanto nº 530 3º Esq	261.778,01	-	-	-	-8.925,46	252.852,55	261.778,01	-	-	-	-	261.778,01
Fração - Rua Monsanto nº 327, 2º	272.546,53	-	-	-	-8.625,46	262.921,07	272.546,53	-	-	-	-	272.546,53
Fração - Rua Diogo Botelho nº 137, 1º ECF	254.232,01	-	-	-	-8.435,46	245.796,55	254.232,01	-	-	-	-	254.232,01
Fração - Travessa Fonte de Contumil nº 274 1º E/F	226.644,55	-	-	-	-	226.644,55	233.750,01	-	-	-	-7.105,46	226.644,55
Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2º	246.256,37	-	3.445,00	-	-	249.701,37	254.726,83	-	-	-	-5.025,46	246.256,37
Fração - Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º	267.972,55	-	-	-	-	267.972,55	277.948,01	-	-	-	-9.975,46	267.972,55
Fração - Travessa do Regado nº 108 3 º	240.218,01	-	-	-	-7.525,46	232.692,55	240.218,01	-	-	-	-	240.218,01
Fração - Rua de Francos - 2.3 nº419 2º	289.140,55	-	-	-	-	289.140,55	300.586,01	-	-	-	-11.445,46	289.140,55
Fração - Rua Bento Junior nº99 Hb 03	240.218,01	-	-	-	-7.525,46	232.692,55	240.218,01	-	-	-	-	240.218,01
Fração - Rua Emílio Brel 89 / Rua Bouça Ribas 30 2-H	194.263,04	-	-	-	-	194.263,04	199.128,50	-	-	-	-4.865,46	194.263,04
Fração - Rua Cunha Junior nº 304 1º	342.861,13	-	-	-	-14.408,58	328.452,55	342.861,13	-	-	-	-	342.861,13
Fração - Rua Oscar da Silva 211 3º drr/f	240.218,01	-	-	-	-7.525,46	232.692,55	240.218,01	-	-	-	-	240.218,01
Fração - Rua João Santos Ferreira, 97	253.810,15	-	-	-	-	253.810,15	262.802,11	-	-	-	-8.991,96	253.810,15
Fração - Rua Costa Cabral, 2417	191.582,50	-	-	-	-4.375,46	187.207,04	191.582,50	-	-	-	-	191.582,50
Fração - Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº213 1º Dto Tras	264.473,01	-	-	-	-9.100,46	255.372,55	264.473,01	-	-	-	-	264.473,01
Fração - Rua S. Dinis nº304 3º	271.480,01	-	-	-	-9.555,46	261.924,55	271.480,01	-	-	-	-	271.480,01
Fração - Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB	303.252,55	-	-	-	-	303.252,55	315.678,01	-	-	-	-12.425,46	303.252,55
Fração - Rua João de Deus nº 380 1º Esq.	290.148,55	-	-	-	-	290.148,55	301.664,01	-	-	-	-11.515,46	290.148,55
Fração - Rua Irmã Maria Drostle nº91 2º Esq.	267.168,01	-	-	-	-9.275,46	257.892,55	267.168,01	-	-	-	-	267.168,01
Fração - R. Maria de Sousa nº972 R/C	358.410,16	-	-	-	-	358.410,16	-	374.639,19	-	-	-16.229,03	358.410,16
Fração - Rua Barata Feyo, 17 1º	322.826,68	-	-	-	-12.486,75	310.339,93	-	322.826,68	-	-	-	322.826,68
Fração - Rua da Cegonhas, 35 1º	328.170,16	-	-	-	-	328.170,16	-	341.999,19	-	-	-13.829,03	328.170,16
Fração - Rua Direita do Viso, 352 R/C	212.563,93	-	-	-	-	212.563,93	-	218.260,68	-	-	-6.696,75	212.563,93
Fração - Rua João Lúcio Azevedo 54 R/C	196.576,89	-	-	-	-4.298,47	192.278,42	-	196.576,89	-	-	-	196.576,89
Fração - Rua Costa Cabral 1894	196.576,89	-	-	-	-4.298,47	192.278,42	-	196.576,89	-	-	-	196.576,89
Fração - Rua S. Dinis 893 4º/C	288.330,69	-	-	-	-10.246,76	278.083,93	-	288.330,69	-	-	-	288.330,69
Fração - Travessa Silve Porto 51 2º	307.734,68	-	-	-	-11.506,75	296.227,93	-	307.734,68	-	-	-	307.734,68
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	1.887.192,16	-	-	-	-	1.887.192,16	-	1.887.192,16	-	-	-	1.887.192,16
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	486.193,44	-	-	-	-	486.193,44	-	-	-	-	-	486.193,44
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	429.043,95	-	-	-	-	429.043,95	-	-	-	-	-	429.043,95
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	381.690,01	-	-	-	-	381.690,01	-	-	-	-	-	381.690,01
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	299.068,24	-	-	-	-	299.068,24	-	-	-	-	-	299.068,24
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5A	622.848,57	-	-	-	-	622.848,57	-	-	-	-	-	622.848,57
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5B	1.417.784,50	-	-	-	-	1.417.784,50	-	-	-	-	-	1.417.784,50
Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	548.649,16	-	-	-	-	548.649,16	-	-	-	-	-	548.649,16
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	244.081,41	-	-	-	-	244.081,41	-	-	-	-	-	244.081,41
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	589.722,29	-	-	-	-	589.722,29	-	-	-	-	-	589.722,29
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	377.748,89	-	-	-	-	377.748,89	-	-	-	-	-	377.748,89
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	109.063,44	-	-	-	-	109.063,44	-	-	-	-	-	109.063,44
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	248.482,85	-	-	-	-	248.482,85	-	-	-	-	-	248.482,85
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	789.141,58	-	-	-	-	789.141,58	-	-	-	-	-	789.141,58
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	254.874,04	-	-	-	-	254.874,04	-	-	-	-	-	254.874,04
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	1.021.778,48	-	-	-	-	1.021.778,48	-	-	-	-	-	1.021.778,48
Propriedades de Investimento em Curso	9.279.632,59	-	5.697.340,78	-	-518.941,29	14.468.032,07	7.824.168,23	-	3.842.838,82	-	-1.897.192,16	9.279.632,59
Prédio: Rua Senhora da Lapa 161/182/2	100.853,41	-	358.019,88	-	-	458.873,29	417.448,80	-	59.108,61	-	-	100.853,41
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	112.826,17	-	6.264,94	-	-119.091,11	-	17.574,88	-	95.251,29	-	-	112.826,17
Prédio: Rua Senhora da Lapa 96	123.023,77	-	13.147,50	-	-136.171,27	-	11.631,81	-	111.391,96	-	-	123.023,77
Prédio: Rua Senhora da Lapa 100	132.437,96	-	14.276,94	-	-146.714,90	-	11.894,48	-	120.543,48	-	-	132.437,96
Prédio: Rua Senhora da Lapa 188/ Rua da Glória 77	263.859,95	-	176.057,79	-	-	439.917,74	44.924,45	-	218.935,50	-	-	263.859,95
Prédio: Rua Senhora da Lapa 32/44/46	35.578,90	-	8.634,60	-	-	44.213,50	34.859,35	-	719,55	-	-	35.578,90
Prédio: Rua Senhora da Lapa 50/52	17.326,25	-	8.634,60	-	-	25.960,85	16.606,70	-	719,55	-	-	17.326,25
Prédio: Rua Senhora da Lapa 38/42	47.548,86	-	8.634,60	-	-	56.183,46	46.503,36	-	1.045,50	-	-	47.548,86
Prédio: Rua Senhora da Lapa 56/60	22.071,23	-	8.634,60	-	-	30.705,83	21.351,68	-	719,55	-	-	22.071,23
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: R. Vimarã Peres 21/23	73.596,82	-	-	-	-	73.596,82	73.596,82	-	-	-	-	73.596,82
Prédio: R. Vimarã Peres 25/27	-	-	225.837,48	-	-	225.837,48	-	-	-	-	-	-
Rua do Heroísmo 70/72	503.580,21	-	181.638,22	-	-	685.218,43	385.857,16	-	117.723,05	-	-	503.580,21
Rua do Heroísmo 185	337.513,78	-	425.900,47	-	-	763.414,25	314.639,47	-	22.874,31	-	-	337.513,78
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	-	-	-	-	-	-	1.446.282,95	-	440.909,21	-	-1.887.192,16	-
Prédio: Rua Nove de Abril 628	1.420.287,86	-	671.194,52	-	-	2.091.482,38	1.330.493,98	-	89.793,88	-	-	1.420.287,86
Prédio: Rua Matias de Albuquerque nº 263	978.535,59	-	714.434,40	-	-	1.692.969,99	769.247,56	-	209.288,03	-	-	978.535,59
Prédio: Rua Antero Quental, 225	230.387,15	-	16.748,91	-	-	247.136,06	196.889,32	-	33.497,83	-	-	230.387,15
Prédio: Rua do Souto nº2/4	-	-	192,19	-	-	188.416,93	-	-	188.224,74	-	-	188.224,74
Prédio: Rua do Souto nº6/8	-	-	147.100,00	-	-	147.100,00	-	-	-	-	-	-
Quartelão Carlos Alberto - Parcela 6	832.739,58	-	301.397,22	-	-	1.134.136,80	581.510,70	-	251.228,88	-	-	832.739,58
Unidade de Intervenção da Lomba	3.229.565,71	-	2.410.423,39	-	-	5.639.989,10	2.278.588,76	-	950.976,95	-	-	3.229.565,71
Unidade de Intervenção da Ilha das Antas	-	-	168,51	-	-	132.289,53	-	-	132.101,02	-	-	132.101,02
Adiantamentos por conta de investimentos	497.573,63	-	-	-	-116.964,00	380.609,63	-	-	497.573,63	-	-	497.573,63
Total	29.721.771,33	-	6.10									

Tabela 58 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2025

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada Inicial (1)	Variações							Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)+(3)-(4)-(5)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Adições (2)	Transferências Internas à entidade (3)	Depreciações do período (4)	Perdas por Imparidade (5)	Reversões de perdas por Imparidade	Diferenças cambiais	Diminuições			Rendas	Outros
Propriedades de Investimento	18.477.068,29	3.445,00	401.977,28	305.433,90	70.721,81	511.806,34	-	149.440,83	18.868.530,36	117.282,30	885.365,44	153.505,28
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	587.959,09	-	-	12.203,31	-	-	-	-	575.755,78	1.378,25	195.610,41	-
Prédio: Rua de Miragão	214.509,72	-	-	3.779,98	-	-	-	-	210.729,74	1.200,82	9.050,77	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	158.147,17	-	-	2.770,46	-	-	-	-	155.376,71	3.766,63	7.643,61	-
Quartelão Corpo da Guarda	482.349,79	-	-	8.504,32	-	-	-	-	473.845,47	2.565,12	18.646,44	-
Quartelão Carlos Alberto	433.364,39	-	-	6.750,79	-	-	-	-	426.613,60	4.023,51	27.329,84	416,76
Prédio: Rua do Heroísmo 185/193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	-	-	119.091,11	196,48	-	-	-	-	118.894,63	697,40	75,24	191,66
Prédio: Rua Senhora da Lapa 96	-	-	136.171,27	224,49	-	-	-	-	135.946,78	144,02	2.280,00	213,27
Prédio: Rua Senhora da Lapa 100	-	-	146.714,90	242,06	-	-	-	-	146.472,84	144,02	1.520,00	229,96
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	210.419,37	-	-	3.292,05	-	-	-	-	207.127,32	1.759,49	36.466,08	176,12
Fração - Travessa do Covelo nº63 RIC	120.348,70	-	-	1.851,30	-	68.982,60	-	-	187.480,00	193,79	199,60	1.736,86
Fração - Rua Monte Alegre nº185 2ºandar	96.121,04	-	-	1.478,96	-	43.617,92	-	-	138.260,00	1.347,54	68,52	2.557,43
Fração - Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt	263.233,41	-	-	3.674,92	-	13.935,08	-	10.325,46	263.170,11	1.826,05	5.811,85	4.606,50
Fração - Travessa Pisca nº120 2º Esq.	211.746,72	-	-	3.252,90	-	14.958,11	-	-	223.451,93	1.002,32	5.450,28	3.543,75
Fração - Rua Conselheiro Correia Barros 58 3º	187.471,91	-	-	2.873,16	-	11.025,46	-	-	195.624,21	109,98	3.795,74	2.715,69
Fração - Rua Monsanto nº 530 3º Esq.	241.466,65	-	-	3.387,62	-	15.378,01	-	8.925,46	244.531,58	1.224,13	6.308,27	4.034,23
Fração - Rua Monsanto 327, 2º	254.402,67	-	-	3.561,11	-	12.946,52	-	9.625,45	254.162,63	623,25	6.540,28	3.864,56
Fração - Rua Diogo Botelho nº137, 1º ECF	235.390,62	-	-	3.311,79	1.243,37	-	-	8.435,46	222.400,00	1.251,60	5.494,32	3.504,44
Fração - Travessa Fonte de Contamil nº 274 1º E/F	192.265,70	-	-	2.946,63	-	30.450,01	-	-	219.769,07	426,44	2.922,72	3.095,34
Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2º	228.275,10	3.445,00	-	3.509,59	-	-	-	-	241.528,98	889,47	4.459,56	3.819,02
Fração - Travessa Feneiro dos Santos nº89 3º	241.053,29	-	-	3.693,92	-	21.905,46	-	-	259.354,83	1.435,02	7.197,24	4.321,88
Fração - Travessa do Regado nº 308 3º	216.196,65	-	-	3.060,47	-	-	-	7.525,46	225.500,00	2.404,96	4.381,68	3.414,64
Fração - Rua de Francos - 2,3 nº419 2º	265.964,74	-	-	4.064,87	-	19.889,28	-	-	280.333,33	805,55	5.595,74	4.571,28
Fração - Rua Bento Junior nº39 Hn 03	229.260,83	-	-	3.264,88	22.350,49	-	-	7.525,46	196.120,00	612,76	5.267,86	3.584,48
Fração - Rua Emílio Biel 89 / Rua Bouça Ribas 30 2-H	183.821,14	-	-	2.806,56	-	3.245,42	-	-	184.260,00	1.086,27	4.391,82	2.975,79
Fração - Rua Cunha Junior nº 304 1º	329.308,20	-	-	4.575,28	-	8.108,58	-	14.408,58	318.432,92	2.741,12	8.865,88	5.531,22
Fração - Rua Oscar da Silva 211 3º dt fl	233.392,58	-	-	3.327,88	-	2.965,46	-	7.525,46	225.504,70	1.756,32	4.063,82	3.850,45
Fração - Rua João Santos Ferreira, 97	244.024,99	-	-	3.725,17	-	5.749,56	-	-	246.049,38	729,43	7.272,80	4.016,64
Fração - Rua Costa Cabral, 2417	187.033,54	-	-	2.717,77	-	1.455,46	-	-	181.395,77	2.470,28	3.928,22	4.012,52
Fração - Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº213 1º Dio 1	260.168,00	-	-	3.689,47	-	-	-	9.100,46	247.378,07	1.165,28	6.251,55	4.121,32
Fração - Rua S. Dinis nº304 3º	256.215,58	-	-	3.612,44	-	11.027,46	-	9.555,46	254.075,14	161,54	3.737,26	3.415,62
Fração - Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB	288.359,16	-	-	4.401,17	4.737,99	-	-	-	279.220,00	1.247,89	7.290,72	5.155,35
Fração - Rua João de Deus nº 380 1º Esq.	277.252,62	-	-	4.231,83	-	7.059,21	-	-	280.080,00	1.149,33	3.486,28	4.510,43
Fração - Rua Imã Maria Drosle nº31 2º Esq.	256.313,95	-	-	3.622,69	-	6.615,46	-	9.275,46	250.031,26	1.169,52	5.957,22	782,68
Fração - R. Maria de Sousa nº372 RIC	353.480,36	-	-	5.379,00	-	-	-	-	348.101,36	589,22	5.932,90	5.058,75
Fração - Rua Barata Feyo, 17 1º	318.787,67	-	-	4.503,44	-	-	-	12.486,75	301.797,48	2.545,43	6.318,73	5.794,95
Fração - Rua da Cegonhas, 35 1º	324.065,66	-	-	4.925,40	11.560,26	-	-	-	307.580,00	2.883,79	6.873,70	5.899,53
Fração - Rua Direita do Vaso, 352 RIC	209.903,20	-	-	3.192,88	-	-	-	-	206.710,32	815,65	4.843,20	3.412,70
Fração - Rua João Lúcio Azevedo 54 RIC	194.116,52	-	-	2.834,24	1.783,81	-	-	4.298,47	185.200,00	644,34	4.503,99	3.241,70
Fração - Rua Costa Cabral 1894	194.116,52	-	-	2.834,24	5.443,81	-	-	4.298,47	181.540,00	879,07	4.506,87	3.480,06
Fração - Rua S. Dinis 893 4º Ctr	284.722,88	-	-	4.047,60	7.888,52	-	-	-	262.540,00	3.180,77	5.070,55	4.672,23
Fração - Travessa Silva Ponto 51 2º	303.884,32	-	-	4.304,01	15.713,56	-	-	11.506,75	272.360,00	828,47	4.843,20	4.794,85
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	1.584.800,00	-	-	26.241,25	-	144.490,45	-	-	1.703.049,20	9.206,89	33.469,75	25.255,72
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	442.436,08	-	-	7.292,90	-	-	-	-	435.143,18	3.104,62	23.198,02	115,39
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	365.849,38	-	-	6.666,04	-	-	-	-	359.383,34	1.150,09	15.186,76	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	353.063,26	-	-	5.725,35	-	-	-	-	347.337,91	886,34	14.153,66	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	276.638,12	-	-	4.486,03	-	-	-	-	272.152,09	1.237,85	11.449,70	-
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5A	609.898,54	-	-	11.953,87	-	-	-	-	597.944,67	3.082,66	39.781,92	524,79
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5B	1.387.995,79	-	-	27.497,27	-	-	-	-	1.360.498,52	3.821,46	94.408,28	1.318,23
Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	531.059,51	-	-	10.634,79	-	-	-	-	520.424,72	3.186,82	27.177,88	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	126.050,33	-	-	3.753,97	-	-	-	-	122.296,36	5.304,54	16.567,31	-
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	502.200,13	-	-	9.041,64	-	-	-	-	493.158,49	2.309,29	23.483,19	-
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	335.160,42	-	-	5.681,09	-	-	-	-	329.479,33	1.706,41	24.030,61	158,92
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	58.029,75	-	-	1.070,25	-	35.958,90	-	-	92.918,40	-	1.304,46	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	211.521,06	-	-	3.727,24	-	-	-	-	207.793,82	1.232,10	10.114,96	-
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	699.671,72	-	-	11.949,25	-	-	-	-	687.722,47	13.370,63	31.922,49	530,76
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	226.997,73	-	-	3.874,53	-	-	-	-	223.123,20	4.639,04	9.923,71	-
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	906.800,02	-	-	15.411,30	-	-	-	-	891.388,72	7.165,72	48.927,98	274,79
Morro da Sé - Operação I - Projeto 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propriedades de Investimento em Curso	9.279.832,59	5.897.340,76	-	-	-	-	-	518.941,28	14.468.032,07	124.800,18	74.976,79	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 16/18/22	100.853,41	358.019,88	-	-	-	-	-	-	458.873,29	273,03	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	112.826,17	6.264,94	-	-	-	-	-	119.091,11	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 96	123.023,77	13.147,50	-	-	-	-	-	136.171,27	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 100	132.437,96	14.276,94	-	-	-	-	-	146.714,90	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 188/ Rua da Glória 77	263.859,95	176.057,79	-	-	-	-	-	-	439.917,74	193,08	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 32/44/46	35.578,90	8.634,60	-	-	-	-	-	-	44.213,50	425,49	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 50/52	17.326,25	8.634,60	-	-	-	-	-	-	25.960,85	341,90	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 38/42	47.548,86	8.634,60	-	-	-	-	-	-	56.183,46	1.041,98	710,00	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 56/60	22.071,23	8.634,60	-	-	-	-	-	-	30.705,83	354,42	-	-
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: R. Vmara Peres 21/23	73.596,82	-	-	-	-	-	-	-	73.596,82	60,96	-	-
Prédio: R. Vmara Peres 25/27	-	225.837,48	-	-	-	-	-	-	225.837,48	358,28	-	-
Rua do Heroísmo 70/72	503.580,21	181.638,22	-	-	-	-	-	-	685.218,43	425,70	-	-
Rua do Heroísmo 185/193	337.513,78	425.900,47	-	-	-	-	-	-	763.414,25	11.853,63	9.668,28	-
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Nove de Abril 628	1.420.287,86	671.194,52	-	-	-	-	-	-	2.091.482,38	1.591,64	-	-
Prédio: Rua Matias de Albuquerque nº 263	978.535,59	714.434,40	-	-	-	-	-	-	1.692.969,99	1.215,52	-	-
Prédio: Rua Antero Quental, 225	230.387,15	16.748,91	-	-	-	-	-	-	247.136,06	781,37	-	-
Prédio: Rua do Souto nº2/4	188.224,74	192,19	-	-	-	-	-	-	188.416,93	331,79	-	-
Prédio: Rua do Souto nº6/8	-	147.100,00	-	-	-	-						

Tal como mencionado na nota 2.2.3, as depreciações referentes ao corrente ano foram calculadas pelo método da linha reta, considerando uma vida útil de 50 anos, de acordo com o critério fixado no Classificador Complementar 2 do Decreto-Lei n.º 192/2015, de 11 de setembro, uma vez que se trata de edifícios reconstruídos em betão armado com percentagem de alvenaria do tipo tijolo. De notar que o terreno não é depreciado.

Quanto às imparidades, deliberou o Conselho de Administração:

- Imóveis que foram adquiridos com a finalidade de entrarem diretamente para o mercado de arrendamento (financiados pelo PRR)

Estes imóveis encontram-se afetos ao regime de arrendamento acessível pelo período de 20 anos, sendo aplicável, como valor máximo de renda a praticar, a renda condicionada, correspondendo esta a 6,7% do valor patrimonial tributário do imóvel, conforme legislação aplicável.

As avaliações efetuadas a estes imóveis foram efetuadas pelos 2 métodos: método do rendimento e método de mercado, podendo, no entanto, ser identificadas limitações no seu uso integral, uma vez que o método de rendimento subestima o potencial económico do ativo, não representando o justo valor no sentido amplo, na medida em que o valor das rendas está limitado legalmente, e o método de mercado sobrestima o justo valor do imóvel na medida em que não reflete as limitações legais associadas ao ativo que, por serem financiados pelo PRR, impedem a desafetação àquele fim durante o período de 20 anos.

Deste modo, assumindo que um imóvel tem uma vida útil de 50 anos e que durante 20 anos a Sociedade terá de afetar o imóvel àquele fim, não podendo, por inerência, o alienar, entendeu-se que a ponderação que melhor reflete o justo valor do imóvel é o correspondente ao perfil temporal de utilização do mesmo, correspondendo, assim, a 40% do valor do imóvel obtido pelo método do rendimento e a 60% pelo método de mercado.

- Imóveis cujo processo de reabilitação estava concluído a 31.12.2025 e que já se encontram no mercado de arrendamento e imóveis em processo de reabilitação em 2025 e que continuam neste estado em 2026

Estes imóveis foram também avaliados pelo método de rendimento e pelo método de mercado, e apesar de a maioria não estar sujeita ao regime de renda condicionada, entendeu-se, por coerência de utilização dos critérios, que deverá ser igualmente obtido o seu justo valor pela ponderação mencionada no ponto anterior.

Assim, das avaliações obtidas pelos peritos externos independentes registados na CMVM (contratados para o feito) e de acordo com o deliberado resultou a contabilização de imparidades no valor de 70.721,81€ e de reversão de imparidades contabilizadas em períodos anteriores no valor de 511.606,34€, tendo também sido revertidas as imparidades de alguns dos imóveis dos quais houve devolução do IMT.

Em 2024, os movimentos ocorridos nesta rubrica foram os seguintes:

Tabela 59 - Movimentos ocorridos nas Propriedades de Investimento em 2024

Propriedades de Investimento	Quantia escriturada Inicial (1)	Variações							Quantia escriturada final (4)=(1)+(2)-(3)-(4)-(5)	Gastos do exercício	Rendimentos do exercício	
		Adições (2)	Transferências Internas à entidade (3)	Depreciações do período (4)	Perdas por Imparidade (5)	Reversões de perdas por Imparidade	Diferenças cambiais	Diminuições			Rendas	Outros
Propriedades de Investimento	15.046.118,41	2.246.844,89	1.878.425,59	280.620,76	291.037,24	481,55	-	123.205,16	18.477.098,29	96.238,22	748.138,17	134.172,20
Prédio: Rua das Flores nº 150 a 160	600.172,39	-	-	12.203,30	-	-	-	-	587.969,09	2.981,94	189.369,00	-
Prédio: Rua de Miraíala	218.289,70	-	-	3.779,98	-	-	-	-	214.509,72	3.773,41	8.697,80	-
Prédio: Rua Comércio do Porto	160.917,63	-	-	2.770,46	-	-	-	-	158.147,17	534,05	4.904,08	153,00
Quartelão Corpo da Guarda	490.854,10	-	-	8.504,31	-	-	-	-	482.349,79	2.149,43	17.984,08	10.803,65
Quartelão Carlos Alberto	440.115,18	-	-	6.750,79	-	-	-	-	433.364,39	1.660,90	24.191,82	112,00
Prédio: Rua do Heroísmo 185/193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	213.711,43	-	-	3.292,06	-	-	-	-	210.419,37	948,50	34.905,78	-
Fração - Travessa do Covelo nº63 RIC	122.200,00	-	-	1.851,30	-	-	-	-	120.348,70	132,82	192,56	1.736,86
Fração - Rua Monte Alegre nº185 2ºandar	97.600,00	-	-	1.478,96	-	-	-	-	96.121,04	436,63	66,44	1.623,74
Fração - Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt	267.278,47	-	-	4.043,06	-	-	-	-	263.235,41	8.202,45	2.384,00	3.894,11
Fração - Travessa Pisca nº120 2º Esq.	221.921,24	-	-	3.322,65	-	481,55	-	7.333,42	211.746,72	654,16	5.335,08	4.094,62
Fração - Rua Conselheiro Correia Barros 58 3º	195.743,40	-	-	2.846,03	-	-	-	5.425,46	187.471,91	143,07	3.107,20	2.689,92
Fração - Rua Monsanto nº530 3º esq	245.166,66	-	-	3.700,01	-	-	-	-	241.466,65	2.243,63	3.634,05	3.961,48
Fração - Rua Monsanto 327, 2º	258.300,67	-	-	3.898,00	-	-	-	-	254.402,67	658,24	5.353,90	3.925,46
Fração - Rua Diogo Botelho nº 137, 1º ECF	238.997,65	-	-	3.607,03	-	-	-	-	235.390,62	812,42	5.354,33	3.872,48
Fração - Travessa Fonte de Contumil nº 274 1º E/F	202.282,27	-	-	2.911,11	-	-	-	7.105,46	192.265,70	1.526,95	2.860,92	3.057,95
Fração - Rua do Moreira nº 147/149 2º	240.201,32	-	-	3.455,76	-	-	-	8.470,46	228.275,10	1.410,74	4.365,24	3.969,22
Fração - Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º	254.672,79	-	-	3.644,04	-	-	-	9.975,46	241.053,29	3.078,69	7.045,08	4.270,55
Fração - Travessa do Regado nº 108 3 º	219.501,70	-	-	3.305,05	-	-	-	-	216.196,65	1.942,74	4.289,04	3.823,68
Fração - Rua de Francos - 2.3 nº419 2º	281.446,46	-	-	4.036,26	-	-	-	11.445,46	265.964,74	3.277,16	4.580,70	4.156,98
Fração - Rua Bento Junior nº39 Hb 03	232.760,88	-	-	3.500,05	-	-	-	-	229.260,83	1.402,87	4.312,30	3.724,72
Fração - Rua Emilio Biel 89 /Rua Bouça Ribas 30 2-H	191.487,08	-	-	2.800,48	-	-	-	4.865,46	183.821,14	381,12	3.595,10	3.027,30
Fração - Rua Cunha Junior nº 304 1º	334.333,75	-	-	5.025,55	-	-	-	-	329.308,20	1.884,90	7.257,40	5.291,20
Fração - Rua Oscar da Silva 211 3º dt ft	236.955,63	-	-	3.563,05	-	-	-	-	233.392,58	1.658,87	3.326,60	3.917,50
Fração - Rua João Santos Ferreira, 97	256.730,88	-	-	3.713,93	-	-	-	8.991,96	244.024,99	1.218,76	5.953,50	3.814,17
Fração - Rua Costa Cabral, 2417	189.889,08	-	-	2.855,54	-	-	-	-	187.033,54	1.356,10	3.215,60	3.728,85
Fração - Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº213 1º Dto 1	264.141,86	-	-	3.973,86	-	-	-	-	260.168,00	2.200,29	4.613,94	4.160,37
Fração - Rua S. Dinis nº304 3º	260.126,63	-	-	3.911,05	-	-	-	-	256.215,58	1.137,65	3.059,30	3.699,30
Fração - Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB	305.170,25	-	-	4.385,63	-	-	-	12.425,46	288.359,16	903,62	4.200,00	4.591,71
Fração - Rua João de Deus nº 380 1º Esq.	292.985,50	-	-	4.217,42	-	-	-	11.515,46	277.252,62	963,52	2.853,90	4.402,35
Fração - Rua Irmã Maria Droste nº931 2º Esq.	260.226,50	-	-	3.912,55	-	-	-	-	256.313,95	2.263,28	4.876,60	4.301,83
Fração - R. Maria de Sousa nº972 R/C	-	374.639,19	-	4.929,80	-	-	-	16.229,03	353.840,36	810,62	2.433,67	4.637,19
Fração - Rua Barata Feyo, 17 1º	-	322.826,68	-	4.039,01	-	-	-	-	318.787,67	2.488,83	3.640,07	4.390,78
Fração - Rua da Cegonhas, 35 1º	-	341.999,19	-	4.208,22	-	-	-	13.725,31	324.065,66	2.402,30	3.959,76	4.483,00
Fração - Rua Direita do Viso, 352 R/C	-	218.260,68	-	2.660,73	-	-	-	5.696,75	209.903,20	777,68	2.000,00	2.707,64
Fração - Rua João Lúcio Azevedo 54 R/C	-	195.576,89	-	2.460,37	-	-	-	-	194.116,52	616,72	2.594,62	2.623,42
Fração - Rua Costa Cabral 1894	-	196.576,89	-	2.460,37	-	-	-	-	194.116,52	433,16	2.596,30	2.256,25
Fração - Rua S. Dinis 893 4ºCr	-	288.330,69	-	3.607,81	-	-	-	-	284.722,88	1.293,96	2.921,03	3.691,16
Fração - Travessa Silve Porto 51 2º	-	307.734,68	-	3.850,36	-	-	-	-	303.884,32	2.018,60	2.000,00	3.714,88
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	-	-	1.878.425,59	2.588,35	291.037,24	-	-	-	1.584.800,00	3.763,56	5.080,00	2.458,94
Morro da Sé - Operação A - Projeto 1	449.728,97	-	-	7.292,89	-	-	-	-	442.436,08	2.555,74	22.219,72	138,23
Morro da Sé - Operação B - Projeto 2	372.315,42	-	-	6.466,04	-	-	-	-	365.849,38	1.113,93	17.043,29	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 3	358.788,61	-	-	5.725,35	-	-	-	-	353.063,26	631,03	13.572,38	-
Morro da Sé - Operação C - Projeto 4	281.124,14	-	-	4.486,02	-	-	-	-	276.638,12	1.126,51	10.909,29	64,02
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5A	621.852,41	-	-	11.953,87	-	-	-	-	609.898,54	1.605,06	27.751,51	-
Morro da Sé - Operação D - Projeto 5B	1.415.493,06	-	-	27.497,27	-	-	-	-	1.387.995,79	1.985,13	61.292,35	312,00
Morro da Sé - Operação D - Projeto 6	541.694,30	-	-	10.634,79	-	-	-	-	531.059,51	758,17	26.225,27	78,00
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 7	219.804,29	-	-	3.753,96	-	-	-	-	216.050,33	1.016,11	16.081,98	119,81
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 8	511.241,77	-	-	9.041,64	-	-	-	-	502.200,13	2.040,78	24.623,67	67,82
Morro da Sé - Operação E2 - Projeto 9	340.841,52	-	-	5.681,10	-	-	-	-	335.160,42	1.502,71	23.459,07	42,63
Morro da Sé - Operação E1 - Projeto 10	59.100,00	-	-	1.070,25	-	-	-	-	58.029,75	143,65	1.224,68	-
Morro da Sé - Operação F - Projeto 11	215.248,30	-	-	3.727,24	-	-	-	-	211.521,06	1.298,11	9.584,58	-
Morro da Sé - Operação G - Projeto 12	711.620,97	-	-	11.949,25	-	-	-	-	699.671,72	4.130,71	34.612,39	144,60
Morro da Sé - Operação G - Projeto 13	230.872,26	-	-	3.874,53	-	-	-	-	226.997,73	4.018,60	9.494,51	1.286,52
Morro da Sé - Operação H - Projeto 14	922.211,29	-	-	15.411,27	-	-	-	-	906.800,02	2.245,04	46.932,69	150,31
Morro da Sé - Operação I - Projeto 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.522,60	-	-
Propriedades de Investimento em Curso	7.615.431,66	3.542.628,52	-	-	-	-	-	1.878.425,59	9.279.632,59	76.210,77	74.500,45	38,93
Prédio: Rua Senhora da Lapa 16/18/22	41.744,80	59.108,61	-	-	-	-	-	-	100.853,41	59,53	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 84	17.574,88	95.251,29	-	-	-	-	-	-	112.826,17	1.149,12	73,68	12,30
Prédio: Rua Senhora da Lapa 96	11.631,81	111.391,96	-	-	-	-	-	-	123.023,77	1,00	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 100	11.894,48	120.543,48	-	-	-	-	-	-	132.437,96	1,00	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 188/ Rua da Glória 77	44.924,45	218.935,50	-	-	-	-	-	-	263.859,95	83,13	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 32/44/46	34.859,35	719,55	-	-	-	-	-	-	35.578,90	58,53	647,32	26,63
Prédio: Rua Senhora da Lapa 50/52	16.606,70	719,55	-	-	-	-	-	-	17.326,25	-	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 38/42	46.503,36	1.045,50	-	-	-	-	-	-	47.548,86	58,53	-	-
Prédio: Rua Senhora da Lapa 56/60	21.351,68	719,55	-	-	-	-	-	-	22.071,23	-	-	-
Prédio: Rua Mouzinho da Silveira 208 a 214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prédio: R. Vímara Peres 21/23	73.596,82	-	-	-	-	-	-	-	73.596,82	101,29	-	-
Rua do Heroísmo 70/72	385.857,16	117.723,05	-	-	-	-	-	-	503.580,21	75,76	-	-
Rua do Heroísmo 185/193	314.639,47	22.874,31	-	-	-	-	-	-	337.513,78	1.504,25	12.162,24	-
Prédio: Rua Central Francos 757 a 761	1.437.516,38	440.909,21	-	-	-	-	-	1.878.425,59	-	-	-	-
Prédio: Rua Nove de Abril 628	1.330.493,98	89.793,88	-	-	-	-	-	-	1.420.287,86	957,33	-	-
Prédio: Rua Matias de Albuquerque nº 263	769.247,56	209.288,03	-	-	-	-	-	-	978.535,59	899,31	-	-
Prédio: Rua Antero Quental, 225	196.889,32	33.497,83	-	-	-	-	-	-	230.387,15	-	-	-
Prédio: Rua do Souto nº2/4	-	188.224,74	-	-	-	-	-	-	188.224,74	58,73	-	-
Quartelão Carlos Alberto - Parcela 6	581.510,70	251.228,88	-	-	-	-	-	-	832.739,58	599,37	-	-
Unidade de Intervenção da Lomba	2.278.588,76	950.976,95	-	-	-	-	-	-	3.229.565,71	69.253,62	60.021,81	-
Unidade de Intervenção da Ilha das Antas	-	132.101,02	-	-	-	-	-	-	132.101,02	350,27	1.604,40	-
Adiantamentos por conta de investimentos	-	497.573,63	-	-	-	-	-	-	497.573,63	-	-	-
Total	22.061.550,07	5.789.571,41	1.878.425,59	280.620,76	291.037,24	481,55	-	2.001.630,74	27.766.730,88	171.448,99	822.847,62	

9. IMPARIDADE DE ATIVOS

9.1 Clientes

No ano de 2025 a conta de imparidades de clientes apresentava o saldo de 62.762,16€, o que reflete um aumento no valor de 12.637,43€ face ao apresentado no ano anterior.

Tabela 60 - Perdas por imparidade de clientes

	31/12/2025	31/12/2024
Perdas por imparidade acumuladas	62.762,16	50.124,73
Total	62.762,16	50.124,73

Para o valor registado contribui com maior peso o valor em dívida na sociedade Norvertiber Unipessoal Lda (27.000,00€), Parceiro Privado da operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé, por incumprimento contratual, de acordo com o já decretado por sentença em ação judicial, valor este já contabilizado nos anos anteriores.

O valor registado reflete também a dívida de diversos inquilinos, de imóveis propriedade da Sociedade e de imóveis afetos ao programa Porto com Sentido, bem como de imóveis que se encontram sob gestão da Porto Vivo, SRU. Alguns destes processos já se encontram em sede/resolução de judicial, tendo inclusive alguns já ações de despejo e penhora de bens decretadas, e outros em que este processo está previsto avançar a médio prazo.

Existe ainda um outro caso, mas com menor relevância, que diz respeito a parte da dívida relativa à comparticipação na realização do certame Internacional MIPIM 2022.

9.2 Outros Créditos a Receber

Relativamente ao valor de IMT pago no ano de 2010 e 2011 à Autoridade Tributária, na sequência da reclamação graciosa apresentada, no ano de 2021 a Sociedade não foi reembolsada de qualquer valor, pelo que permanece pendente o reembolso o valor de 50.847,62€. Dada a antiguidade da dívida, encontra-se reconhecida uma perda por imparidade da totalidade do valor.

Quanto ao saldo existente na rubrica Acionistas no valor de 164.541,54€, referente à cobertura de prejuízos do ano de 2018 que deveria ter sido recebida do antigo Acionista IHRU, não tendo havido qualquer evolução neste processo, manteve-se igualmente a contabilização da perda por imparidade no valor total da dívida.

Em 2025 foi anulada a imparidade no valor de 147.100€ de acordo com a sentença judicial e consequente transação em julgado da restituição do imóvel à Porto Vivo, SRU. Relembra-se que este processo é referente ao incumprimento das condições contratuais inicialmente estabelecidas por parte Parceiro Privado da operação de reabilitação urbana da Operação I do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé.

9.3 Inventários

Em 2025, encontravam-se contabilizados nesta rubrica 2 imóveis destinados à venda. O valor de venda destes imóveis (suportado através de avaliações efetuadas por peritos externos independentes) foi estipulado, através da celebração do contrato de conceção construção e cuja execução se verificará no ano de 2026.

Tendo em consideração os valores de venda estipulados e os valores contabilizados foi deliberado considerar o valor atualmente contabilizado por se considerar este o seu justo valor, pelo que não se procedeu ao registo de qualquer imparidade.

9.4 Propriedades de Investimento

Tal como mencionado no ponto 8, das avaliações obtidas pelos peritos externos independentes registados na CMVM (contratados para o feito) e de acordo com o deliberado pelo Conselho de Administração resultou a contabilização de imparidades no valor de 70.721,81€ e de reversão de imparidades contabilizadas em períodos anteriores no valor de 511.606,34€, tendo também sido revertidas as imparidades de alguns dos imóveis dos quais houve devolução do IMT.

10 INVENTÁRIOS

Os Inventários estão valorados ao custo de produção, que inclui, para além do custo com matérias-primas, outros custos diretamente afetos aos imóveis, classificados em "Fornecimentos e Serviços Externos", como já referido no ponto 2.2.4.

Todos os gastos relativos a projetos e estrutura de âmbito geral, não afetos a qualquer imóvel identificado, afetam direta e imediatamente o resultado líquido do período, não sendo, designadamente, imputados ao valor dos Inventários.

Os Inventários são apresentados ao mais baixo entre o custo de aquisição ou de produção, e o valor realizável líquido, não se tendo registado em 2025 perdas por imparidade nesta rubrica, tal como já mencionado nos pontos 2.2.4 e 9.3.

No final do período, o valor total da rubrica de Inventários foi de 1.320.154,74 €, conforme se decompõe de seguida:

Tabela 61 - Inventários – 2025 e 2024

Inventários	31/12/2025			31/12/2024		
	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)	Valor de Produção (1)	Perdas por Imparidade (2)	Existência Final (1)-(2)
Produtos e Trabalhos em Curso						
Prédios	1.320.154,74	-	1.320.154,74	1.320.015,84	-	1.320.015,84
Rua da Maternidade 19/27	79.070,22	-	79.070,22	79.070,22	-	79.070,22
Campo dos Mátiros da Pátria 19/20/21 e Trav. Lago 26/28	1.241.084,52	-	1.241.084,52	1.240.945,62	-	1.240.945,62
Quarteirões	-	-	-	1.994.003,26	-	1.994.003,26
Quart. Bainharia (Residência de Estudantes)	-	-	-	1.994.003,26	-	1.994.003,26
Total Inventários	1.320.154,74	-	1.320.154,74	3.314.019,10	-	3.314.019,10

A grande diminuição existente face ao ano transato deve-se à venda dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia para criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé.

Mantém-se classificados nesta rubrica apenas 2 imóveis provenientes da operação de aumento de capital por realização de entrada em espécie em 2021, que se prevê que sejam alienados no decorrer de 2026.

Quanto à variação da produção, reconhecida na Demonstração dos Resultados, esta foi decomposta no ano de 2025 e 2024 da seguinte forma:

Tabela 62 - Variação da Produção 2025

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2025			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Morro da Sé	-	-	-1.993.864,36	-1.993.864,36
Prédios diversos (aumento de capital)	-	-	-	-
Total	-	-	-1.993.864,36	-1.993.864,36

Tabela 63 - Variação da Produção 2024

Quarteirões/Prédios	Variação da Produção 2024			
	Compras	Gastos/Rendimentos	Abatimentos	Total
Morro da Sé	-	10,575.04	-	10,575.04
Prédios diversos (aumento de capital)	-	-	-	-
Total	-	10,575.04	-	10,575.04

Os movimentos registados em 2025 na variação da produção refletem, como já referido, a alienação dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia para criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé.

11 AGRICULTURA

Não aplicável.

12 CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

Não aplicável.

13 RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES COM CONTRAPRESTAÇÃO

É política da empresa reconhecer os réditos e outros rendimentos quando estes incorrem, independentemente do momento em que são recebidos. Nos anos de 2025 e 2024 os réditos reconhecidos tiveram a seguinte proveniência:

Tabela 64 - Réditos Reconhecidos

Quantias dos réditos reconhecidas no período	2025		2024	
	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Réditos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Impostos e contribuições e taxas	-	-	-	-
Venda de bens	2.222.500,00	17,82%	-	-
Prestação de Serviços	9.575.723,26	76,76%	4.844.176,25	85,87%
Outros Rendimentos e Ganhos	658.246,95	5,28%	797.377,04	14,13%
Juros, dividendos e outros rendimentos similares	17.950,32	0,14%	-	-
Totais	12.474.420,53	100,00%	5.641.553,29	100,00%

O valor refletido em Vendas, 812.500,00€, corresponde ao reconhecimento de 25% do valor de venda dos imóveis pertencentes ao Quarteirão da Bainharia e destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé. À semelhança do negócio concretizado no exercício de 2022, e associado à venda dos imóveis do Quarteirão dos Pelames com vista à criação de uma Unidade de Alojamento Turístico do Morro da Sé, o Conselho de Administração entendeu que existe um risco semelhante associado a esta operação, designadamente, quanto ao grau de incerteza inerente à possibilidade de incumprimento por parte do Parceiro Privado. Além deste valor, procedeu-se ao reconhecimento integral do produto da venda dos imóveis integrantes da Unidade de Alojamento Turístico, pela imputação do valor de 1.410.000,00€, anteriormente registado em proveitos diferidos. Este registo teve por base a informação transmitida pela Direção de Operações de que, dada a execução do respetivo processo, face ao hiato temporal decorrido desde a assinatura do Contrato de Compra e Venda, o atual risco de incumprimento é muito mais baixo, uma vez que já foi emitida pelos serviços municipais a respetiva licença de construção.

Na conta de Prestações de Serviços, tal como nos últimos anos, no ano de 2025 encontram-se contabilizadas nesta conta as rendas, no valor de 2.394.620,13€, relativas a frações destinadas a habitação, pois foi tido em consideração o objeto social da Sociedade, conforme mencionado no ponto 1.1, subdivididas da seguinte forma:

- Imóveis propriedade da Porto Vivo, SRU – 573.178,99 €
- Imóveis afetos ao Programa Municipal “Porto com Sentido” – 1.456.042,16 €
- Imóveis sob gestão da Porto Vivo, SRU – 365.398,98 €

Para além das rendas, no ano de 2025 está ainda refletido na rubrica de Prestação de Serviços, o valor dos serviços prestados ao Município do Porto no âmbito do contrato de Mandato Administrativo celebrado a 2 de agosto de 2022, que visa assegurar os meios financeiros necessários para habilitar a Sociedade a realizar obras de reabilitação e conservação dos imóveis sob sua gestão, no montante de 6.276.670,05€, bem como no âmbito dos contratos de arrendamento celebrado com proprietários dos imóveis que aderiram ao programa Porto com Sentido, no valor de 904.433,08€.

Na conta Outros Rendimentos estão contabilizados, essencialmente, os seguintes rendimentos:

- 387.163,24€ referentes às rendas das frações não habitacionais contabilizadas em propriedades de Investimento;
- 132.502,24€ contabilizados na conta Imputação de Subsídios e Transferências para Investimentos, que corresponde ao valor dos rendimentos reconhecidos no período por compensação dos gastos incorridos nos projetos subsidiados pelo PRR. De acordo com a NCP 14 do SNC-AP, os subsídios relacionados com ativos depreciables são reconhecidos como rendimentos durante os períodos e na proporção em que a depreciação desses ativos é reconhecida, enquanto no caso dos ativos não depreciables (terrenos e propriedade de investimento em curso) os rendimentos são reconhecidos apenas no caso de se ter registado alguma perda por imparidade;
- 59.172,30€ relativos a aplicação de sanções contratuais do Parceiro Privado da Empreitada da Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto;
- 34.282,70 referentes a despesas de condomínio imputadas aos arrendatários, conforme estabelecido nos respetivos contratos de arrendamento;
- 12.073,11€ referentes a penalizações contratuais no âmbito dos contratos de arrendamento existentes, face ao atraso/falta de pagamento estabelecido contratualmente.

14 RENDIMENTO DE TRANSAÇÕES SEM CONTRAPRESTAÇÃO

A Sociedade contabilizou no período em análise os seguintes valores na rubrica de Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos:

Tabela 65 - Transferências Correntes e Subsídios à Exploração Obtidos

Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	2025	2024
Transferências correntes	-	1.000.000,00
IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana	-	-
Município do Porto	-	1.000.000,00
Subsídios Correntes	2.380.765,97	1.578.381,96
Município do Porto - Contrato Programa	2.380.765,97	1.578.381,96
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação	144.752,65	143.582,15
Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira	144.809,57	143.844,31
Operação de Reabilitação Centro Histórico	563.466,79	-
Operação de Reabilitação Urbana de Azevedo	135.105,71	-
Projeto "Porto com Sentido"	445.775,29	415.935,65
Programa 1º Direito	678.821,85	539.762,06
Manutenção e Reabilitação de Imóveis	268.034,11	335.257,79
Totais	2.380.765,97	2.578.381,96

O valor contabilizado em Subsídios Correntes é referente ao subsídio à exploração no âmbito do Contrato Programa, enquanto entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação, da Corujeira, de Azevedo e do centro histórico, do Projeto "Porto com Sentido", do Programa 1º Direito, bem como no âmbito da transferência para a Porto Vivo, SRU da competência de gestão dos imóveis a afetar pelo Município do Porto ao regime de arrendamento acessível, estando refletida a respetiva contrapartida nos gastos da Sociedade.

Quanto ao valor apresentado no Capital Próprio, na rubrica "Outras variações do Capital Próprio" (14.841.445,28€), representa o valor da comparticipação efetivamente recebida do PRR dos imóveis listados seguidamente, imóveis estes que serão afetos ao arrendamento acessível, sendo alguns deles ainda alvo de reabilitação. O valor recebido corresponde genericamente a 95% dos valores aprovados, sendo o restante valor contabilizado aquando do seu efetivo recebimento, por não ser certo o seu recebimento, para além de também se ter recebido o reembolso de algumas despesas entretanto apresentadas.

Tabela 66 - Outras variações do Capital Próprio

Outras Variações do Capital Próprio	2025				2024					
	Outras Variações no Património Líquido em 01/01/2025	Subsídios Atribuídos		Ajustamentos em Subsídios	Outras Variações no Património Líquido em 31/12/2025	Outras Variações no Património Líquido em 01/01/2024	Subsídios Atribuídos		Outras Variações no Património Líquido em 31/12/2024	
		Valor Recebido	Rendimento Reconhecido				Valor Recebido	Rendimento Reconhecido		
Transferências e subsídios para aquisição de ativos depreciables -										
Projetos PRR										
Projeto da Iha da Lomba - SIGA 60063	1.839.570,18	2.858.110,81		-540.489,95	4.167.191,04	1.459.147,49	490.867,96	-110.445,27	1.839.570,18	
Projeto Rua Central Francos nº757/761 - SIGA 60829	1.005.594,32	405.063,38	-24.929,18	-51.976,69	1.333.751,83	1.007.500,00	-2.458,94	553,26	1.005.594,32	
Projeto Rua Nove de Abril nº628 - SIGA 61376	976.500,00	385.245,53		-53.775,33	1.307.970,20	976.500,00			976.500,00	
Projeto Travessa Pisca nº120 2º Esq. - SIGA 61477	162.330,24		-3.052,47	4.814,94	164.092,71	163.562,10	-3.052,47	1.820,61	162.330,24	
Projeto Rua Honório de Lima nº18 2ºFrt - SIGA 61476	192.089,77		-3.658,20	5.707,09	194.138,66	193.803,46	-3.658,20	1.944,51	192.089,77	
Projeto Rua Matias de Albuquerque nº 263 - SIGA 61493	542.500,00	661.583,10		-121.624,54	1.082.458,56	542.500,00			542.500,00	
Projeto Rua Monte Alegre nº185 2º - SIGA 61473	119.977,17		-1.386,24	3.380,36	121.971,29	115.796,74	-1.386,24	5.566,67	119.977,17	
Projeto Travessa do Covelo nº63 R/C - SIGA 61467	143.881,04		-1.736,86	4.069,12	146.213,30	139.296,07	-1.736,86	6.321,83	143.881,04	
Projeto Rua Monsanto nº 530 3º Esq - SIGA 61888	177.780,77		-3.202,99	5.244,51	179.822,29	179.456,80	-3.499,76	1.823,73	177.780,77	
Projeto Travessa Fonte de Contumil nº 274 1º E/F - SIGA 61874	156.699,50		-2.785,21	4.614,82	158.529,11	157.064,37	-2.751,47	2.386,60	156.699,50	
Projeto Rua Diogo Botelho nº 137, 1º ECF - SIGA 61894	172.951,11		-1.130,90	5.105,08	174.925,29	174.632,84	-3.411,37	1.729,64	172.951,11	
Projeto Rua Monsanto nº 327, 2º - SIGA 61875	185.381,96		-3.367,84	5.474,47	187.488,59	187.315,42	-3.687,88	1.754,42	185.381,96	
Projeto Rua do Moreira nº149 - SIGA 61958	173.470,64		-3.307,84	5.154,77	175.317,57	175.147,57	-3.362,61	1.685,68	173.470,64	
Projeto Rua Conselheiro Correia Barros 58 3º - SIGA 61876	142.507,77		-2.715,69	4.234,34	144.026,42	143.820,91	-2.689,92	1.376,78	142.507,77	
Projeto Travessa Ferreira dos Santos nº89 3º - SIGA 61957	187.665,98		-3.493,03	5.559,05	189.732,00	188.951,53	-3.445,64	2.160,09	187.665,98	
Projeto Travessa do Regado nº 108 3º - SIGA 61956	162.962,55		-2.891,25	4.798,20	164.869,50	164.235,36	-3.123,60	1.850,79	162.962,55	
Projeto Rua de Francos - 2,3 nº419 2º - SIGA 61709	197.401,95		-3.845,43	5.882,56	199.439,08	197.397,94	-3.818,25	3.822,26	197.401,95	
Projeto Rua Emilio Biel 89 / Rua Bouça Ribas 30 2-H - SIGA 62297	137.644,58		-2.652,42	4.095,86	139.088,02	139.439,36	-2.873,46	1.078,68	137.644,58	
Projeto Rua Cunha Junior nº 304 1º - SIGA 62539	233.883,46		-4.330,32	6.923,42	236.476,56	237.074,44	-4.758,08	1.567,10	233.883,46	
Projeto Rua Bento Junior nº39 Hb 03 - SIGA 62257	165.300,50		-3.085,44	4.898,35	167.113,41	167.437,33	-3.308,85	1.172,02	165.300,50	
Projeto Rua João Santos Ferreira nº97 - SIGA 62371	180.800,39		-3.522,71	5.387,97	182.665,65	183.162,30	-3.512,04	1.150,13	180.800,39	
Projeto Rua Costa Cabral nº2417 - SIGA 62373	133.717,04		-2.568,07	3.977,23	135.126,20	135.693,33	-2.698,95	722,66	133.717,04	
Projeto Rua Oscar da Silva nº211 - SIGA 62372	165.993,23		-3.145,29	4.928,49	167.776,43	168.391,02	-3.368,70	970,91	165.993,23	
Projeto Rua Estrela de Vigorosa e Sport nº605 3ºB - SIGA 62516	215.615,46		-4.164,91	6.418,08	217.868,63	218.238,65	-4.150,15	1.526,96	215.615,46	
Projeto Rua João de Deus nº 380 1º Esq. - SIGA 62540	206.494,80		-4.004,03	6.149,72	208.640,49	209.089,00	-3.990,35	1.396,15	206.494,80	
Projeto Rua S. Dinis nº304 3º - SIGA 62537	185.650,60		-3.415,62	5.491,19	187.726,17	187.887,22	-3.699,30	1.462,68	185.650,60	
Projeto Rua Dr. Joaquim Pires de Lima nº213 1º Dto Tras. - SIGA 62259	182.683,81		-3.488,80	5.429,63	184.624,64	185.508,14	-3.758,97	934,64	182.683,81	
Projeto Rua Irmã Maria Drostle nº31 2º Esq. - SIGA 62524	183.480,89		-3.425,36	5.437,20	185.492,73	185.944,03	-3.700,73	1.237,59	183.480,89	
Projeto Rua Costa Cabral nº 1894 R/C - SIGA 62968	138.138,90		-2.707,50	4.119,92	139.551,32		180.500,00	-2.256,25	138.138,90	
Projeto Rua SãoDinis nº304 4ºandar - SIGA 62735	199.937,89		-3.918,75	5.963,03	201.982,17	201.982,17	-3.265,63	-58.046,48	199.937,89	
Projeto Rua Direita do Viso nº352 R/C Hab3 - SIGA 62902	152.679,83		-2.992,50	4.553,60	154.240,93	159.500,00	-2.493,75	-44.326,42	152.679,83	
Projeto Rua João Lúcio Azevedo nº 54 R/C Esq - SIGA 62904	138.138,90		-2.707,50	4.119,92	139.551,32	180.500,00	-2.256,25	-40.104,85	138.138,90	
Projeto Rua das Cegonhas nº95 1º - SIGA 62727	236.290,23		-4.631,25	7.047,22	238.706,20	308.750,00	-3.859,38	-68.600,39	236.290,23	
Projeto Trav. Silva Porto nº51 2º HabC29 - SIGA 62935	213.024,73		-4.175,25	6.353,33	215.202,81	278.350,00	-3.479,38	-61.845,89	213.024,73	
Projeto Rua Maria de Sousa nº 372 R/C - SIGA 62644	257.774,93		-5.058,75	7.689,30	260.405,48	337.250,00	-4.637,19	-74.837,88	257.774,93	
Projeto Rua das Antas nº224 - SIGA 62512	85.295,70	-110.058,97		24.763,27	-	110.058,97		-24.763,27	85.295,70	
Projeto Rua Barata Feyo 17 1º - SIGA 62903	223.203,39		-4.374,75	6.656,91	225.485,55	291.650,00	-3.645,63	-64.800,98	223.203,39	
Projeto Rua do Souto, nº2 a 8 e Rua dos Pelames nº 3 a 7 - SIGA 63083	141.131,93	-182.105,71		40.973,78	-	182.105,71		-40.973,78	141.131,93	
Projeto Rua Senhora da Lapa, 84 - SIGA 60523	17.972,12	55.549,21	-186,66	-10.885,53	62.449,14	23.189,83		-5.217,71	17.972,12	
Projeto Av. Vímara Peres 21 a 23, 25 a 27 - SIGA 61277	84.382,03	-108.880,04		24.498,01	0,00	108.880,04		-24.498,01	84.382,03	
Projeto Rua do Heroísmo 185,193 - SIGA 62501	155.767,17	107.314,76		-17.979,74	245.102,19	200.989,90		-45.222,73	155.767,17	
Projeto Rua Sr.ª da Lapa nº 96 - SIGA 61102	21.462,14	38.128,38	-213,27	-7.218,74	52.158,51	27.893,08		-6.230,94	21.462,14	
Projeto Rua Sr.ª da Lapa nº 100 - SIGA 61101	48.744,39	50.628,02	-229,96	-9.073,68	90.068,77	62.895,99		-14.151,60	48.744,39	
Projeto Rua do Heroísmo nº70 e 72 - SIGA 60535	96.488,69	160.620,79		-30.437,23	226.672,25	124.501,54		-28.012,85	96.488,69	
Projeto Rua da Glória - SIGA 60537	77.254,91	265.558,37		-52.445,79	290.367,49	99.683,76		-22.428,85	77.254,91	
ProjetoTrv. da Lapa, 16 a 22 - SIGA 61186	-	245.238,72		-50.273,94	194.964,78	-		-	-	
Totais	10.818.217,89	4.841.096,36	-132.802,24	-688.286,42	14.841.446,28	8.183.993,42	3.468.816,78	-107.796,26	-728.598,36	10.818.217,89

Tal como já mencionado no ponto anterior, o valor dos rendimentos reconhecidos no período é calculado com base nos gastos incorridos nos projetos subsidiados pelo PRR. De acordo com a NCRF 22 do SNC, os subsídios relacionados com ativos depreciables são reconhecidos como rendimentos durante os períodos e na proporção em que a depreciação desses ativos é reconhecida, enquanto, no caso dos ativos não depreciables (terrenos e propriedade de investimento em curso) os rendimentos são reconhecidos apenas no caso de se ter registado alguma perda por imparidade.

O ajustamento do subsídio corresponde ao valor do imposto que lhe está associado, tendo em consideração o reconhecimento do subsídio como rendimento que irá estar sujeito a tributação no futuro. Assim, sobre o valor contabilizado na conta Outras Variações do Capital Próprio, calculou-se a carga fiscal associada (20,5% de imposto estimado, sendo 19% de IRC, acrescido de 1,5% de derrama).

15 PROVISÕES, PASSIVOS CONTINGENTES E ATIVOS CONTINGENTES

Mantém se contabilizado na rubrica de provisões o valor de 19.849,42€ relativo a 50% do valor da dívida do parceiro privado responsável pela reabilitação das fachadas, caixilhariças e coberturas dos prédios sítos na Rua da

Fonte Taurina, 48, 56 e 62, tendo em consideração que não houve alterações no ponto de situação do processo judicial comparativamente ao último período de relato. Este processo judicial é respeitante às multas contratualmente estabelecidas na cláusula 12ª do Contrato de Empreitada celebrado a 25 de agosto de 2023. O motivo pelo qual se registou apenas 50% do montante em dívida teve em conta a expectativa de sucesso da ação judicial, não sendo possível, no entanto, estimar o valor daí resultante.

16 EFEITO DE ALTERAÇÕES EM TAXAS DE CÂMBIO

Foi contabilizado neste período o valor de 50,07€ relativo a diferenças de câmbio desfavoráveis.

17 ACONTECIMENTOS APÓS A DATA DE RELATO

As contas ficam autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração na presente data (26 de março de 2026).

De notar que o Acionista desta Sociedade tem o poder de alterar as demonstrações financeiras apresentadas aquando da realização da Assembleia Geral.

Após o termo do exercício e até à presente data não ocorreram acontecimentos subsequentes que impliquem ajustamentos e, ou, divulgação nas contas do exercício.

18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1 Clientes, Contribuintes e Utentes e Outras Contas a Receber

De acordo com a nota 2.2.5.2, estas rubricas são mensuradas pelo seu custo amortizado.

A conta de Clientes apresenta um saldo de 132.674,00€ (115.473,72€ em 2024) que traduz o montante em dívida das entidades com quem a Porto Vivo, SRU mantém uma relação de prestação de serviços ou decorrente de acordos e contratos celebrados, nomeadamente, de arrendamento.

Quanto à rubrica Outras Contas a Receber que consta no Ativo Corrente, esta inclui o seguinte:

Tabela 67 - Outras Contas a Receber

Outras contas a receber	31/12/2025	31/12/2024
Devedores por acréscimos de rendimentos	81.368,16	115.968,18
Outros devedores por acréscimos de rendimentos	81.368,16	115.968,18
Outros devedores	351.727,12	407.634,05
Perdas por imparidade acumuladas - outros devedores	-50.847,62	-50.847,62
TOTAL	382.247,66	472.754,61

Na conta “Outros Devedores por Acréscimos de Rendimentos” está refletido o valor das despesas de 2025 por faturar ao Município do Porto no âmbito do Contrato de Mandato Administrativo, bem como o valor da sanção contratual aplicada do Parceiro Privado da Empreitada da Parcela 6 do Quarteirão de Carlos Alberto.

A conta de outros devedores traduz essencialmente:

- o valor das cauções pagas a fornecedores, estipuladas nos contratos de arrendamento celebrados com os proprietários do projeto Porto com Sentido, de acordo com o estipulado no 2.º Aditamento ao Contrato de Mandato Administrativo, celebrado a 13 de novembro de 2023, bem como do contrato de arrendamento da sede da sociedade e dos contratos de alojamento temporário celebrados com o intuito de realojar temporariamente inquilinos que residam em imóveis que careçam de intervenções profundas;
- as isenções de IMT já reconhecidas pela Autoridade Tributária, pagas pela Sociedade e ainda não reembolsadas;
- os valores de IMT pagos aquando da aquisição dos imóveis no âmbito do programa 1º Direito, nos termos do disposto no art. 45.º, n.º 2, al. b); n.º 3 e n.º 4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do art.º 12-A do Regulamento de Isenções do Município do Porto, tal como já explicado no ponto 8;
- valores faturados e por faturar ao Município do Porto dos contratos celebrados com os proprietários do programa Porto com Sentido.

Tal como já mencionado no ponto 9.2., encontra-se contabilizada uma perda por imparidade no valor de 50.847,62€ relativa a valores de IMT pagos nos exercícios de 2010 e 2011, uma vez que até à data de elaboração do presente relatório não foi a Sociedade reembolsada na totalidade pela Autoridade Tributária dos valores pagos, apesar de reclamação apresentada. Face ao exposto, a quantia escriturada relativa a este processo é nula.

18.2 Fornecedores e Outras Contas a Pagar

A conta de Fornecedores registou um aumento face ao ano anterior, apresentando, em 31 de dezembro de 2025, o valor de 32.120,13€ (326.076,45€ em 2024), e reflete o valor das faturas de 2025 que apenas foram pagas em 2026.

Quanto à rubrica Outras Contas a Pagar, no final do período, estava distribuída da seguinte forma:

Tabela 68 - Outras Contas a Pagar – Passivo Corrente

Outras contas a pagar	31/12/2025	31/12/2024
Credores por acréscimos de gastos	386.662,28	299.891,24
Remunerações a liquidar	274.843,99	242.208,40
Juros a liquidar	6.496,80	8.851,33
Outros credores por acréscimos de gastos	105.321,49	48.831,51
Cauções	351.210,45	497.831,08
Outros credores	824.907,43	61.469,45
TOTAL	1.562.780,16	859.191,77

A previsão dos gastos a pagar ao pessoal relativos ao mês de férias e ao subsídio de férias de 2025 foi de 274.843,99€ (242.208,40€ em 2024).

O valor de 105.321,49€ contabilizado na conta Outros Credores por Acréscimos de Gastos reflete gastos de 2025 que só serão faturados em 2026.

O valor desta rubrica refletido no Passivo Não Corrente estava distribuído da seguinte forma:

Tabela 69 - Outras Contas a Pagar – Passivo Não Corrente

Outras contas a pagar	31/12/2025	31/12/2024
Cauções	810.529,34	409.663,36
Ajustamentos de Subsídios	3.827.039,36	3.140.772,94
TOTAL	4.637.568,70	3.550.436,30

O valor da rubrica Cauções diz respeito a valores de retenções e depósitos de caução, a título de garantia, a fornecedores no âmbito da execução de empreitadas no montante de 411.831,86€ (pois são exigíveis a mais de 12 meses). Estão também aqui incluídos os depósitos autónomos no valor de 210.000,00€ feitos a proprietários de um imóvel de Vimara Peres no âmbito do processo de expropriação em curso, bem como cauções recebidas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados no valor total de 188.697,48€.

Quanto ao valor registado em Ajustamento de Subsídios (3.827.039,36€), este reflete o valor do imposto que está associado ao valor dos subsídios recebidos no período, tal como já explicado no ponto 14 acima.

18.3 Estado e Outros Entes Públicos

Em 31 de dezembro de 2025, não havia dívidas ao Estado e Outros Entes Públicos em situação de mora.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social). Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade dos anos de 2022 a 2025 poderão ainda vir a ser sujeitas a revisão.

Nos termos do artigo 88.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, a Sociedade encontra-se sujeita a tributação autónoma sobre um conjunto de encargos às taxas previstas no artigo mencionado.

Foi apurado no final do período um imposto estimado de 15.213,25€. Este valor resulta da estimativa calculada da seguinte forma:

Tabela 70 - Estimativa de Imposto

Estimativa do Imposto Sobre o Rendimento do Período	2025	2024
Tributações autónomas	15.213,25	9.176,69
Derrama	-	11.358,54
Coleta	-	55.656,84
Totais	15.213,25	76.192,07

Não foram identificadas situações que possam justificar o reconhecimento de passivos por impostos diferidos.

Foram reconhecidos ativos por impostos diferidos no valor de 197.707,78€, dos quais 56.810,13€ são relativos ao valor apurado do imposto recuperável em períodos futuros das perdas por imparidade registadas em Ativos Não Correntes (este gasto não é aceite fiscalmente de acordo com o estipulado no artigo 31ºB do CIRC). O restante valor, no montante de 140.897,67€, diz respeito ao valor do imposto a recuperar nos prejuízos fiscais dedutíveis em períodos futuros, dado que é expectável que a Sociedade apresente resultados positivos, de acordo com o apresentado nos Instrumentos de Gestão Previsional dos anos de 2026 - 2030, aprovados pelo Conselho de Administração em 11 de dezembro de 2025.

Foi ainda registado o valor expectável do imposto diferido a favor da Sociedade relativo ao ajustamento do Subsídio reconhecido, no ano no valor de 27.162,96 €.

18.4 Capital Social e Acionistas

Na sequência do Memorando de Entendimento assinado, em 31 de julho de 2015, entre o Estado Português e o Município do Porto - normalmente designado como “Acordo do Porto” – e posteriormente catalisado pelas expectativas resultantes da aprovação do Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pela posterior ratificação do citado acordo, iniciou-se o processo de municipalização da Porto Vivo, SRU, que, na presente data se encontra concluído, uma vez que, nos termos do previsto nos n.ºs 1 do artigo 3.º e n.º1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 109/2018, de 4 de dezembro, o Município do Porto procedeu ao pagamento, em 28 de dezembro de 2018, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., da totalidade das ações nominativas detidas por este Instituto na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A., pelo valor constante do referido diploma.

Assim, e nos termos legais, considera-se que as ações (6.000 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 1.000,00 € cada) foram transmitidas ao Município do Porto, que passou a deter a totalidade do capital social na data do respetivo pagamento.

No dia 1 de setembro de 2021 foi realizada uma escritura de aumento de capital, passando o Capital da Social da Sociedade a ser de 8.382.608,52€ representado por 838.260.852 ações nominativas e escriturais de valor nominal de 0,01€ cada. Este aumento de capital foi realizado em espécie com a transferência que o Município do Porto fez para a Sociedade de diversos imóveis.

A 8 de abril de 2025, em Assembleia Geral, foi deliberado pelo Acionista que o resultado positivo no valor de 300.196,77€ fosse transferido da seguinte forma: 5% no valor de 15.009,84€ para Reservas Legais, e o restante, no valor de 285.186,93€, transferido para Resultados Transitados.

18.5 Diferimentos

A conta Diferimentos apresentava a seguinte decomposição:

Tabela 71 - Diferimentos – Ativo/Passivo

Diferimentos	31/12/2025	31/12/2024
Gastos a reconhecer (Ativo)	52.395,75	134.760,47
Seguros	-	511,67
Outros gastos a reconhecer	52.395,75	134.248,80
Rendimentos a reconhecer (Passivo Corrente)	194.836,91	273.229,53
Transferências e subsídios	108.210,52	136.865,04
Outros rendimentos a reconhecer	86.626,39	136.364,49
Rendimentos a reconhecer (Passivo Não Corrente)	2.437.500,00	1.432.220,00
Outros rendimentos a reconhecer	2.437.500,00	1.432.220,00

O valor contabilizado em “Outros gastos a reconhecer” refere-se a faturas com data de 2025 relativas a gastos de 2026, bem como às comissões de gestão de 2026 da linha de financiamento sob a forma de saldo descoberto obtida junto do Millennium BCP que foram debitadas em dezembro de 2025. Quanto ao valor contabilizado em “Transferências e subsídios” no montante de 108.210,52€, este diz respeito à não execução financeira do Contrato Programa no ano de 2025.

Em “Rendimentos a reconhecer” foram contabilizadas rendas no valor 45.214,19€ cobradas em 2025, mas que se referem a rendimentos de 2026 (rendas antecipadas conforme estipulado contratualmente), bem como a valores faturados ao Município do Porto de rendimentos a reconhecer, sendo 41.412,20€ a reconhecer a curto prazo.

Está também refletido em Diferimentos, no Passivo não Corrente da Sociedade, o valor de 2.437.500,00€ que diz respeito ao rendimento diferido relativo à venda dos imóveis destinados à criação de uma Residência de Estudantes no Morro da Sé, tendo em consideração que, à semelhança do negócio feito em 2022 na venda dos imóveis que constituem a Unidade de Alojamento Turístico do Morro da Sé, o Conselho de Administração entendeu que existe risco associado a esta operação, designadamente, o grau de incerteza associado à possibilidade de incumprimento por parte do Parceiro Privado. Assim, procedeu-se ao reconhecimento de 25% do valor de venda dos imóveis como rendimento de 2025 (812.500,00€).

Em sentido contrário, procedeu-se ao reconhecimento integral do produto da venda da Unidade de Alojamento Turístico, pela imputação do valor de 1.410.000,00€, registado em proveitos diferidos, resultando em rendimentos do período deste mesmo montante, este registo teve por base a informação transmitida pela Direção de Operações de que a execução do processo da Unidade de Alojamento Turístico, face ao hiato temporal decorrido desde a assinatura do Contrato de Compra e Venda, o atual risco de incumprimento é muito mais baixo, uma vez que já foi emitida pelos serviços municipais a respetiva licença de construção.

18.6 Gastos com Pessoal

No final do período de 2025 e 2024, os encargos com pessoal apresentaram distribuição conforme tabela seguinte:

Tabela 72 - Distribuição dos Gastos com Pessoal

Quantias dos gastos reconhecidos no período	2025		2024	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Remunerações	1.550.351,17	79,85%	1.430.321,23	79,62%
Indemnizações	-	-	-	-
Encargos sobre remunerações	347.681,56	17,91%	319.886,48	17,81%
Seguros de acidentes de trabalho	14.522,00	0,75%	15.701,88	0,87%
Outros	28.912,52	1,49%	30.589,55	1,70%
Totais	1.941.467,25	100,00%	1.796.499,14	100,00%

Encontram-se ao serviço da Sociedade 46 trabalhadores com vínculo laboral (34 efetivos, 4 contratados a termo e 8 requisitados). No ano de 2025, ocorreu atribuição de uma licença sem vencimento de 1 trabalhador efetivo, alteração do contrato de comissão de serviço para efetivo de 1 trabalhador e ocorreu a entrada de 4 contratos a termo:

- contratação de dois técnicos superiores, mediante celebração de contrato a termo, um para o Gabinete Técnico de Engenharia, outro para o Gabinete de Reabilitação Urbana de Manutenção;
- contratação de um técnico superior e de um técnico administrativo que integram a direção jurídico Administrativa, também com contrato a termo;
- atribuição de licença sem vencimento a uma trabalhadora da Direção de Habitação da unidade orgânica afeta aos Programas de Arrendamento Acessível;
- Alteração do contrato de trabalho de um trabalhador que estava em comissão de serviço para efetivo.

Tendo em consideração o definido no artigo 6º dos Estatutos da Sociedade, o mandato dos titulares dos órgãos estatutários é coincidente com o dos titulares dos órgãos autárquicos. Refere ainda o artigo 14º dos referidos estatutos que “o conselho de administração é o órgão de gestão da empresa e é composto por três membros (...) (n.º 1), sendo que “*competete à assembleia geral designar ou destituir a maioria dos membros do conselho de administração (...)*” (n.º 2). Tendo-se sido apresentada a renúncia ao cargo de um dos vogais da Sociedade, deliberou a Assembleia Geral em 31 de janeiro de 2025 que o Conselho de Administração passaria a ser constituído por Presidente do Conselho de Administração (não Executivo), Vice-Presidente e Vogal, ambos com funções executivas, sendo estes que auferem rendimentos.

Os honorários faturados pelo Revisor Oficial de Contas ascenderam a 15.000€ relativos à revisão legal de contas de 2025, à semelhança do ano de 2024.

18.7 Fornecimentos e Serviços Externos

A conta de Fornecimentos e Serviços Externos apresentava-se distribuída da seguinte forma:

Tabela 73 - Fornecimentos e Serviços Externos

DESCRIÇÃO	2025		2024	
	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total	Gastos reconhecidos no período	Proporção face ao total
Subcontratos e Concessões	-	-	2.710,42	0,06%
Serviços Especializados	7.043.130,80	71,55%	3.136.535,96	64,25%
Materiais de Consumo	38.210,84	0,39%	41.515,02	0,85%
Energia e Fluidos	18.378,00	0,19%	16.524,94	0,34%
Deslocações e Estadas	30.401,24	0,31%	13.902,07	0,28%
Serviços Diversos	2.713.430,83	27,57%	1.670.221,85	34,22%
TOTAL	9.843.551,71	100,00%	4.881.410,26	100,00%

Dos gastos mencionados na tabela acima, importa referir o seguinte:

- em serviços especializados foram contabilizados os gastos com assessoria jurídica, serviços informáticos, e outros prestadores de serviços, e também, com um peso significativo, nesta rubrica, os gastos com a conservação e reparação de imóveis sob gestão da Sociedade bem como de arquitetura, engenharia, arqueologia e projetos dos mesmos;
- relativamente ao valor apresentado na conta de serviços diversos, este valor diz respeito, essencialmente, à importância paga de rendas de espaços (sede, de imóveis do programa Porto com Sentido e outros), aluguer de equipamentos informáticos, aluguer de viaturas, seguros diversos e valores pagos em despesas de contencioso e notariado associadas aos processos judiciais. Incluídas nesta rubrica estão também as rendas entregues ao Município do Porto no âmbito do Programa Municipal “Porto com Sentido”, na sequência dos contratos de subarrendamento celebrados.

18.8 Responsabilidades

As responsabilidades da Porto Vivo, SRU, relativas a eventuais obras a efetuar nos prédios objeto de empreitadas de obras públicas promovidas diretamente pela empresa, estão asseguradas através das cauções/garantias bancárias prestadas pelos empreiteiros, bem como por retenções nos pagamentos, para o período de garantia contratual, nos termos do preceituado no Código dos Contratos Públicos.

19 BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Não aplicável.

20 DIVULGAÇÕES DE PARTES RELACIONADAS

Conforme mencionado na nota 18.4, a única entidade que tem participações no capital social da Sociedade em 31 de dezembro de 2025 é o Município do Porto, detentora de 100% do Capital Social, pelo que o resultado líquido apresentado deverá ser consolidado nos resultados de 2025 daquela entidade.

Na sequência das transações realizadas, no ano de 2025 e 2024 foram contabilizados os seguintes rendimentos:

Tabela 74 - Rendimentos com parte Relacionadas

Transações com Partes Relacionadas	2025			2024		
	Rendimentos e Ganhos			Rendimentos e Ganhos		
	Prestações de Serviços	Subsídios à Exploração	Outros Rendimentos	Prestações de Serviços	Subsídios à Exploração	Outros Rendimentos
Serviços Prestados						
Contrato de Mandato Administrativo	6.276.670,05	-	-	2.666.568,58	-	-
Contratos de arrendamento celebrados com os proprietários dos imóveis que aderiram ao Programa Porto com Sentido	904.433,08	-	-	384.120,07	-	-
Contrato Programa						
Memorando de Entendimento	-	-	-	-	1.000.000,00	-
Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação	-	144.752,65	-	-	143.582,15	-
Empresa Mãe						
Operação de Reabilitação Urbana da Corujeira	-	144.809,57	-	-	143.844,31	-
Operação de Reabilitação Urbana de Azevedo	-	135.105,71	-	-	-	-
Município do Porto						
Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico	-	563.466,79	-	-	-	-
Projeto "Porto com Sentido"	-	445.775,29	-	-	415.935,65	-
Programa 1º Direito	-	678.821,85	-	-	539.762,06	-
Gestão dos imóveis afetos ao arrendamento acessível	-	268.034,11	-	-	335.257,79	-
Contratos de arrendamento						
Imóvel - R. Mouzinho da Silveira nº208/214	-	-	36.466,08	-	-	34.905,78
Imóvel - Rua Sá de Noronha n.º 115	-	-	5.782,77	-	-	5.502,84
Débito de despesas	-	-	-	-	-	-
Outras Partes Relacionadas						
Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.						
Outros rendimentos	-	-	304,26	-	-	-
Totais	7.181.103,13	2.380.765,97	42.553,11	3.050.688,65	2.578.381,96	40.408,62

Conforme se pode verificar na tabela anterior, foram essencialmente contabilizados rendimentos nas relações com o Acionista, havendo apenas o registo de uma correção relativa a anos anteriores respeitante a uma fatura da Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.

Já no que diz respeito aos gastos, a contabilização foi a apresentada seguidamente:

Tabela 75 - gastos com partes relacionadas - Gastos

Transações com Partes Relacionadas		2025			2024		
		Gastos e Perdas			Gastos e Perdas		
		Fornecimentos e Serviços Externos	Gastos com o Pessoal	Outros Gastos	Fornecimentos e Serviços Externos	Gastos com o Pessoal	Outros Gastos
Empresa Mãe	Município do Porto	1 459 894,37	-	66,00	4 172 637,45	592,50	423,72
	CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto	7 224,89	-	3 127,88	19 290,65	-	4 515,06
Outras Partes Relacionadas	Associação Porto Digital	29 609,90	-	-	30 070,08	-	-
	Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A.	117 607,13	7,67	801,68	73 741,97	-	-
	Domus Social, EM	-	-	46 891,11	-	-	42 789,54
Totais		1 614 336,29	7,67	50 886,67	4 295 740,15	592,50	47 728,32

O valor das transações registadas com o Município do Porto refere-se, maioritariamente às despesas de conservação e reparação dos imóveis afetos ao contrato de Mandato Administrativo, que na sua grande parte foram faturadas ao Município, bem como às rendas dos contratos de subarrendamento do Programa Municipal Porto com Sentido.

Já no que diz respeito às restantes partes relacionadas, o referente à CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto reflete essencialmente o valor dos consumos de água da Sociedade bem como dos imóveis que se encontram em arrendamento, e emissão de plantas topográficas, serviços de vistoria, ramais de água, saneamento e águas pluviais, e serviços de apreciação de projetos de imóveis sujeitos a intervenção de reabilitação. O valor da Associação Porto Digital reflete o valor do serviço de comunicações, datacenter, suporte e acesso à internet. O valor dos gastos incorridos com a Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A. diz respeito maioritariamente ao arrendamento e despesas de condomínio do imóvel onde se situa atualmente a sede da Sociedade. Por último, os gastos existentes com a Sociedade Domus Social E.M. dizem respeito às despesas com contraprestação dos fogos habitacionais cedidos para o alojamento temporário dos inquilinos das "Ilhas da Lomba".

Os saldos pendentes no final do ano eram os seguintes:

Tabela 76 - Transações com partes relacionadas – saldos pendentes

Transações com Partes Relacionadas	Empresa Mãe		Outras Partes Relacionadas						Total	
	Município do Porto		CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto		Associação Porto Digital		Sociedade de Transportes Colectivos do Porto E I M S A		CMPH - DomusSocial, EM	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activo										
Conta Corrente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cauções entregues a terceiros	-	-	-	-	-	-	21 166,40	10 877,67	-	-
Outras contas a receber	4 202,99	5 727,76	-	1 006,45	-	-	-	-	-	-
Gastos a reconhecer	31 450,00	114 764,34	-	-	-	-	-	5 941,43	3 890,50	3 840,50
Passivo										
Conta Corrente	-	-	177,80	21,17	-	-	6 220,45	7 211,31	3 890,50	3 840,50
Credores por acréscimos de gastos	71 991,26	30 334,28	296,31	212,87	-	-	-	-	-	-
Cauções recebidas de terceiros	35 601,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acrescimos de rendimentos	15 544,63	115 968,18	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar	54 641,93	54 641,93	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos a reconhecer	143 542,72	251 024,04	-	-	-	-	-	-	-	-

O valor refletido em “Outras contas a receber” refere-se a acertos de valores faturados e por faturar ao Município do Porto dos contratos celebrados com os proprietários do Programa Porto com Sentido. O valor relativo a depósitos de garantias prestadas à CMPEAE - Empresa de Águas e Energia do Município do Porto foi devolvido em 2025 tendo em consideração a realização de vistoria às instalações prediais dos imóveis reabilitados. Quanto

aos valores pendentes da Sociedade de Transportes Colectivos do Porto S.A., o valor contabilizado em “Cauções entregues a terceiros” refere-se à caução efetuada aquando da celebração do contrato de arrendamento da sede, conforme assim previsto, e o valor dos “Gastos a reconhecer da Sociedade Domus Social E.M., reflete o valor das rendas de janeiro de 2026 que foram faturadas e pagas em dezembro de 2025.

Os valores pendentes com expressão no Passivo da Sociedade são essencialmente referentes ao Município do Porto dizem respeito a:

- “Acréscimos de gastos” refletem as rendas dos contratos de subarrendamento no âmbito do Programa Porto com Sentido que não foram entregues ao Município;
- “Acréscimos de rendimentos” no valor de 14.370,88€ são referentes ao valor de despesas incorridas em 2025 afetas ao Contrato de Mandato Administrativo apenas faturadas em 2026;
- “Cauções recebidas de terceiros” refletem o valor das cauções pagas aos proprietários do Programa Porto com Sentido, que, entretanto, nos foram pagos pelo Município do Porto (operação de tesouraria);
- “Rendimentos a Reconhecer” contabilizados referem-se ao valor das rendas faturadas e recebidas ainda no ano de 2025, mas relativas a períodos futuros, ou seja, rendas recebidas antecipadamente, bem como ao valor da diferença entre o valor do subsídio à exploração recebido e as despesas efetivamente suportadas no período (108.210,52€), que será devolvido ao Município do Porto.

Por último, importa ainda informar que a remuneração bruta paga em 2025 ao Pessoal Chave de Gestão foi de 116.918,80€, remuneração esta atribuída à Vice-presidente e ao Vogal da Sociedade, tendo em consideração que o Presidente do Conselho de Administração não é remunerado.

21 RELATOS POR SEGMENTOS

Não aplicável, tendo em consideração que não foram identificados segmentos que justificassem o relato específico da informação.

22 INTERESSES EM OUTRAS ENTIDADES

Não aplicável

A Administração

O Contabilista Certificado

07

Demonstrações Orçamentais



Tabela 77 - Demonstração de Desempenho Orçamental

DEMONSTRAÇÃO DO DESEMPENHO ORÇAMENTAL																			
RUBRICA	RECEBIMENTOS	FONTES DE FINANCIAMENTO (2025)							2024	RUBRICA	PAGAMENTOS	FONTES DE FINANCIAMENTO (2025)							2024
		RP	RG	UE	EMPR	Fundos Alheios	TOTAL	RP				RG	UE	EMPR	Fundos Alheios	TOTAL			
	Saldo gerência anterior																		
	Operações orçamentais [1]	1 003 224,14	25 245,95	16 806,77	-	-	1 044 276,86	2 904 631,74											
	Restituição de saldos de operações orçamentais	-	-	-	-	-	-	-											
	Operações de tesouraria [A]	-	-	-	-	856 069,27	856 069,27	233 938,79											
	Recorreito corrente	13 970 167,00					13 970 167,00	8 772 708,23											
R1	Recorreito fiscal	292 546,32					292 546,32	130 104,47	D1	Despesa corrente	13 742 974,59	0,00	232 792,65	-	-	13 975 767,24	8 364 938,26		
R1.1	Impostos diretos	-					-	-	D1.1	Despesas com o pessoal	1 986 616,13	-	-	-	-	1 986 616,13	1 855 932,78		
R1.2	Impostos indiretos	292 546,32					292 546,32	130 104,47	D1.2	Remunerações Certas e Permanentes	1 586 331,77	-	-	-	-	1 586 331,77	1 494 617,77		
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	-					-	-	D1.3	Abonos Variáveis ou Eventuais	11 215,98	-	-	-	-	11 215,98	6 747,67		
R3	Taxas, multas e outras penalidades	-					-	-	D1.3	Segurança social	389 068,38	-	-	-	-	389 068,38	354 567,34		
R4	Rendimentos de propriedade	983 241,17					983 241,17	799 556,28	D2	Aquisição de bens e serviços	11 089 126,12	-	-	-	-	11 089 126,12	5 808 108,48		
R5	Transferências e Subsídios Correntes	2 382 111,45					2 382 111,45	2 636 628,71	D3	Juros e outros encargos	175 054,64	-	-	-	-	175 054,64	274 457,74		
R5.1	Transferências Correntes	2 382 111,45					2 382 111,45	2 636 628,71	D4	Transferências e Subsídios Correntes	5 819,00	-	-	-	-	5 819,00	5 647,00		
R5.1.1	Administrações Públicas	2 382 111,45					2 382 111,45	2 636 628,71	D4.1	Transferências Correntes	5 819,00	-	-	-	-	5 819,00	5 647,00		
R5.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-					-	-	D4.1.1	Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-					-	-	D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.1.3	Segurança Social	-					-	-	D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.1.4	Administração Regional	-					-	-	D4.1.1.3	Segurança Social	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.1.5	Administração Local	2 352 111,45					2 352 111,45	2 536 628,71	D4.1.1.4	Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.2	Exterior - UE	-					-	-	D4.1.1.5	Administração Local	-	-	-	-	-	-	-		
R5.1.3	Outras	-					-	-	D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	-	-	-	-	-	-	-		
R5.2	Subsídios Correntes	-					-	-	D4.1.3	Famílias	5 819,00	-	-	-	-	5 819,00	5 647,00		
R6	Venda de bens e serviços	10 118 712,60					10 118 712,60	5 295 095,04	D4.1.4	Outras	-	-	-	-	-	-	-		
R7	Outras receitas correntes	223 555,46					223 555,46	11 323,73	D4.2	Subsídios Correntes	-	-	-	-	-	-	-		
	Recorreito de capital	3 277 201,88		5 605 841,45			8 883 043,33	3 775 400,10	D5	Outras despesas correntes	486 358,70	-	232 792,65	-	-	719 151,35	420 792,26		
R8	Venda de bens de investimento	3 250 000,00					3 250 000,00	75 000,00	D6	Despesa de capital	986 716,14	-	4 722 174,02	-	-	5 708 890,16	5 601 695,48		
R9	Transferências e Subsídios de Capital	-		5 605 841,45			5 605 841,45	3 468 616,78	D7	Transferências e Subsídios de Capital	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1	Transferências de Capital	-		5 605 841,45			5 605 841,45	3 468 616,78	D7.1	Transferências de Capital	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1	Administrações Públicas	-		5 605 841,45			5 605 841,45	3 468 616,78	D7.1.1	Administrações Públicas	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-		5 605 841,45			5 605 841,45	3 468 616,78	D7.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-		-			-	-	D7.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1.3	Segurança Social	-		-			-	-	D7.1.1.3	Segurança Social	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1.4	Administração Regional	-		-			-	-	D7.1.1.4	Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.1.5	Administração Local	-		-			-	-	D7.1.1.5	Administração Local	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.2	Exterior - UE	-		-			-	-	D7.1.2	Entidades do setor não lucrativo	-	-	-	-	-	-	-		
R9.1.3	Outras	-		-			-	-	D7.1.3	Famílias	-	-	-	-	-	-	-		
R10	Outras receitas de capital	27 201,88					27 201,88	229 783,32	D7.1.4	Outras	-	-	-	-	-	-	-		
	Outro	315 041,59					315 041,59	180 170,53	D9	Outras despesas de capital	-	-	-	-	-	-	-		
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	315 041,59					315 041,59	180 170,53	D8	Outras despesas de Capital	-	-	-	-	-	-	-		
	Recorreito efetiva [2]	17 562 410,47	0,00	5 605 841,45			23 168 251,92	12 726 278,86		Despesa efetiva [5]	14 729 690,73	0,00	4 954 966,67			19 684 657,40	16 695 908,64		
	Recorreito não efetiva [3]	3 000 000,00					3 000 000,00			Despesa não efetiva [6]	3 343 750,00	0,00				3 343 750,00	2 500 000,00		
R12	Recorreito com ativos financeiros	3 000 000,00					3 000 000,00		D10	Despesa com ativos financeiros	3 000 000,00	-	-	-	-	3 000 000,00	-		
R13	Recorreito com passivos financeiros	-					-		D11	Despesa com passivos financeiros	343 750,00	0,00	-	-	-	343 750,00	720 000,00		
	Soma [4]=[1]+[2]+[3]	21 565 634,61	25 245,95	5 621 648,22			27 212 528,78	32 859 422,95		Soma [7]=[5]+[6]	18 073 440,73	0,00	4 954 966,67			23 028 407,40	19 195 908,64		
	Operações de tesouraria [B]					975 269,00	975 269,00	1 105 476,78		Operações de tesouraria [C]				803 556,92		803 556,92	474 346,30		
	Saldo para a gerência seguinte									Saldo para a gerência seguinte									
	Operações orçamentais [8]=[4]-[7]	3 492 193,88	25 245,95	666 681,55	-	-	4 184 121,38	1 044 276,86		Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]	1 027 781,35	-	-	-	-	1 027 781,35	865 069,27		
	Operações de tesouraria [D]=[A]+[B]-[C]	-	-	-	-	-	-	-		Saldo global [2]-[5]	2 832 719,74	0,00	650 874,78			3 483 594,52	-1 140 354,88		
	Saldo primária	14 554 636,09	0,00	4 954 966,67			19 509 602,76	13 592 176,00		Despesa corrente	227 192,41	0,00	-232 792,65	-	-	-5 600,24	407 769,97		
	Saldo corrente	227 192,41	0,00	-232 792,65	-	-	-5 600,24	407 769,97		Saldo de capital	2 290 485,74	0,00	883 667,43	-	-	3 174 153,17	-1 728 295,38		
	Saldo de capital	2 290 485,74	0,00	883 667,43	-	-	3 174 153,17	-1 728 295,38		Saldo primário	3 007 774,38	0,00	650 874,78	-	-	3 658 649,16	-865 897,14		
	Saldo primário	3 007 774,38	0,00	650 874,78	-	-	3 658 649,16	-865 897,14		Recorreito total [1]+[2]+[3]	21 565 634,61	25 245,95	5 621 648,22			27 212 528,78	15 630 910,60		
	Recorreito total [1]+[2]+[3]	21 565 634,61	25 245,95	5 621 648,22			27 212 528,78	15 630 910,60		Despesa total [5]+[6]	18 073 440,73	0,00	4 954 966,67			23 028 407,40	14 586 633,74		
	Despesa total [5]+[6]	18 073 440,73	0,00	4 954 966,67			23 028 407,40	14 586 633,74											

Tabela 78 - Demonstração da Execução da Receita

Descrição	Previsões corrigidas (1)	Receitas por cobrar de períodos anteriores (2)	Receitas liquidadas (3)	Liquidações anuladas (4)	Receitas cobradas brutas (5)	Reembolsos e restituições		Receitas cobradas líquidas			Receitas por cobrar no final do período (11)	Grau de execução orçamental	
						Emitidos (6)	Pagos (7)	Períodos anteriores (8)	Período corrente (9)	Total (10)=(5)-(7)		Períodos anteriores (12)=(8)/(1)x100	Período corrente (13)=(9)/(1)x100
Receita corrente	18 625 848,00	114 711,67	14 206 374,66	189 431,03	13 970 863,73	696,73	696,73	67 981,40	13 902 185,60	13 970 167,00	161 488,30	0,36%	74,64%
Receita fiscal	569 864,00	-	292 546,32	-	292 546,32	-	-	-	292 546,32	292 546,32	-	-	51,34%
Impostos diretos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos indiretos	569 864,00	-	292 546,32	-	292 546,32	-	-	-	292 546,32	292 546,32	-	-	51,34%
Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxas, multas e outras penalidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos de propriedade	973 769,00	38 885,30	980 845,34	3 879,72	983 937,90	696,73	696,73	20 087,19	963 153,98	983 241,17	32 609,75	2,06%	98,91%
Transferências e Subsídios Correntes	2 580 013,00	-	2 488 976,49	136 865,04	2 352 111,45	-	-	-	2 352 111,45	2 352 111,45	-	-	91,17%
Transferências Correntes	2 580 013,00	-	2 488 976,49	136 865,04	2 352 111,45	-	-	-	2 352 111,45	2 352 111,45	-	-	91,17%
Administrações Públicas	2 580 013,00	-	2 488 976,49	136 865,04	2 352 111,45	-	-	-	2 352 111,45	2 352 111,45	-	-	91,17%
Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segurança Social	1 631,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Local	2 578 382,00	-	2 488 976,49	136 865,04	2 352 111,45	-	-	-	2 352 111,45	2 352 111,45	-	-	91,22%
Exterior - UE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsídios Correntes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venda de bens e serviços	14 081 726,00	29 326,04	10 187 000,60	46 926,77	10 118 712,60	-	-	5 576,65	10 113 135,95	10 118 712,60	50 687,27	0,04%	71,82%
Outras receitas correntes	420 476,00	46 500,33	257 005,91	1 759,50	223 555,46	-	-	42 317,56	181 237,90	223 555,46	78 191,28	10,06%	43,10%
Receita de capital	9 856 940,00	54 120,11	8 870 894,83	5 222,78	8 883 179,69	136,36	136,36	21 179,77	8 861 863,56	8 883 043,33	36 748,83	0,21%	89,90%
Venda de bens de investimento	3 250 100,00	-	3 250 000,00	-	3 250 000,00	-	-	-	3 250 000,00	3 250 000,00	-	-	100,00%
Transferências e Subsídios de Capital	6 551 840,00	-	5 605 841,45	-	5 605 841,45	-	-	-	5 605 841,45	5 605 841,45	-	-	85,56%
Transferências de Capital	6 551 840,00	-	5 605 841,45	-	5 605 841,45	-	-	-	5 605 841,45	5 605 841,45	-	-	85,56%
Administrações Públicas	6 551 840,00	-	5 605 841,45	-	5 605 841,45	-	-	-	5 605 841,45	5 605 841,45	-	-	85,56%
Administração Central - Estado Português	6 551 840,00	-	5 605 841,45	-	5 605 841,45	-	-	-	5 605 841,45	5 605 841,45	-	-	85,56%
Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segurança Social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administração Local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exterior - UE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas de capital	55 000,00	54 120,11	15 053,38	5 222,78	27 338,24	136,36	136,36	21 179,77	6 022,11	27 201,88	36 748,83	38,51%	10,95%
Reposição não abatidas aos pagamentos	345 042,00	-	315 041,59	-	315 041,59	-	-	-	315 041,59	315 041,59	-	-	91,31%
Ativos Financeiros	3 000 000,00	-	3 000 000,00	-	3 000 000,00	-	-	-	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	100,00%
Passivos Financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	1 044 278,00	-	1 044 276,86	-	1 044 276,86	-	-	-	1 044 276,86	1 044 276,86	-	-	100,00%
Total	32 872 108,00	168 831,78	27 436 587,94	194 653,81	27 213 361,87	833,09	833,09	89 161,17	27 123 367,61	27 212 528,78	198 237,13	0,27%	82,51%

Tabela 79 - Demonstração da Execução da Despesa

Rubrica	Pagamentos	Despesas por pagar de períodos anteriores	Dotações corrigidas	Cativos / Descativos	Compromissos	Obrigações	Despesas pagas líquidas de reposições			Compromissos a transitar	Obrigações por pagar	Grau de execução orçamental	
							Períodos anteriores	Período corrente	Total			Períodos anteriores	Período corrente
							(1)	(2)	(3)			(4)	(5)
Despesa Corrente		210 828,45	19 508 308,00	-	18 203 044,91	14 001 009,22	210 828,45	13 764 938,79	13 975 767,24	4 202 035,69	25 241,98	1,08%	70,56%
D1	Despesas com o pessoal	12 832,88	2 187 784,00	-	2 014 656,23	1 987 306,13	12 832,88	1 973 783,25	1 986 616,13	27 350,10	690,00	0,59%	90,22%
D1.1	Remunerações Certas e Permanentes	6 154,19	1 694 021,00	-	1 614 371,87	1 587 021,77	6 154,19	1 580 177,58	1 586 331,77	27 350,10	690,00	0,36%	93,28%
D1.2	Abonos Variáveis ou Eventuais	-	15 465,00	-	11 215,98	11 215,98	-	11 215,98	11 215,98	-	-	-	72,52%
D1.3	Segurança social	6 678,69	478 298,00	-	389 068,38	389 068,38	6 678,69	382 389,69	389 068,38	-	-	1,40%	79,95%
D2	Aquisição de bens e serviços	197 995,57	15 670 341,00	-	14 911 123,42	11 113 678,10	197 995,57	10 891 130,55	11 089 126,12	3 797 445,32	24 551,98	1,26%	69,50%
D3	Juros e outros encargos	-	177 431,00	-	175 054,64	175 054,64	-	175 054,64	175 054,64	-	-	-	98,66%
D4	Transferências e Subsídios Correntes	-	9 292,00	-	5 819,00	5 819,00	-	5 819,00	5 819,00	-	-	-	62,62%
D4.1	Transferências Correntes	-	9 292,00	-	5 819,00	5 819,00	-	5 819,00	5 819,00	-	-	-	62,62%
D4.1.1	Administrações Públicas	-	3 473,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.1	Administração Central - Estado Português	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.2	Administração Central - Outras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.3	Segurança Social	-	3 473,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
D4.1.1.4	Administração Regional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.1.5	Administração Local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.2	Entidades do setor não lucrativo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4.1.3	Famílias	-	5 819,00	-	5 819,00	5 819,00	-	5 819,00	5 819,00	-	-	-	100,00%
D5	Outras despesas correntes	-	1 463 460,00	-	1 096 391,62	719 151,35	-	719 151,35	719 151,35	377 240,27	-	-	49,14%
Despesa Capital		245 852,38	7 857 491,00	-	7 419 874,58	5 715 685,42	245 852,38	5 463 037,78	5 708 890,16	1 704 189,16	6 795,26	3,13%	69,53%
D6	Aquisição de bens de capital	245 852,38	7 857 491,00	-	7 419 874,58	5 715 685,42	245 852,38	5 463 037,78	5 708 890,16	1 704 189,16	6 795,26	3,13%	69,53%
Despesa não Efetivas													
D9	Despesas com ativos financeiros	-	3 000 000,00	-	3 000 000,00	3 000 000,00	-	3 000 000,00	3 000 000,00	-	-	-	100,00%
D10	Despesas com passivos financeiros	-	343 750,00	-	343 750,00	343 750,00	-	343 750,00	343 750,00	-	-	-	100,00%
Total		456 680,83	30 709 549,00	0,00	28 966 669,49	23 060 444,64	456 680,83	22 571 726,57	23 028 407,40	5 906 224,85	32 037,24	1,49%	73,50%

08

Anexos
às Demonstrações
Orçamentais



Tabela 80 - Demonstração de Execução do Plano Plurianual de Investimento

Objetivo	Número do Projeto	Designação do Projeto	Rubrica Orçamental	Forma de Realização	Fonte de Financiamento				Datas		Montante Previsto				Montante Executado			Nível de Execução financeira anual (%)	Nível de Execução financeira global (%)
					RG	RP	UE	EMPR	Início	Fim	2025	Anos Seguintes	Total	Anos Anteriores	2025	Total			
																	[6]		
Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto	CA_6	Parcela 6	07.01.02	(O)		132 634,95				2006	2025	51 750,00	-	51 750,00	100 213,01	32 401,94	132 614,95	63%	87%
Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto	CA_6	Parcela 6	07.01.02	(E)		481 581,30				2006	2025	320 925,00	-	320 925,00	215 164,38	266 416,92	481 581,30	83%	90%
Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto	CA_6	Parcela 6	06.02.03	(E)		23 668,08				2006	2025	21 146,00	-	21 146,00	11 066,94	12 601,14	23 668,08	60%	73%
Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto	CA_6	Parcela 6	07.01.02	(O)	450 000,00	41 011,05				2006	2025	-	-	-	491 011,05	-	491 011,05	-	100%
Reabilitação do Quarteirão Carlos Alberto	CA_6	Parcela 6	06.02.03	(O)						2006	2025	-	-	-	-	-	-	-	-
Reabilitação do Edifício da Zona da Lomba	ILHAS_LOMBA	Ilhas da Lomba	07.01.02	(O)		903 262,14	1 768 193,27			2022	2026	53 250,00	-	53 250,00	2 671 455,41	-	2 671 455,41	0%	98%
Reabilitação do Edifício da Zona da Lomba	ILHAS_LOMBA	Ilhas da Lomba	07.01.02	(O)		261 381,26	362 196,67			2022	2026	263 402,00	86 308,00	349 710,00	393 147,57	230 430,36	623 577,93	87%	84%
Reabilitação do Edifício da Zona da Lomba	ILHAS_LOMBA	Ilhas da Lomba	07.01.02	(E)		3 607,15	3 023 612,29			2022	2026	3 320 980,00	909 837,00	4 230 817,00	699 806,64	2 327 412,80	3 027 219,44	70%	61%
Reabilitação do Edifício da Zona da Lomba	ILHAS_LOMBA	Ilhas da Lomba	06.02.03	(E)			166 212,15			2022	2026	211 752,00	58 554,00	270 306,00	43 463,26	122 748,89	166 212,15	58%	53%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAP_HER	Unidades Patrimoniais sitas na Lapa e no Heroísmo	07.01.02	(E)		322 626,04	955 845,27			2022	2026	1 034 562,00	6 589,00	1 041 151,00	544 948,03	733 523,28	1 278 471,31	71%	81%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAP_HER	Unidades Patrimoniais sitas na Lapa e no Heroísmo	07.01.02	(O)		10 687,08	199 876,08			2022	2026	78 447,00	30 780,00	109 227,00	155 201,16	55 362,00	210 563,16	71%	80%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAP_HER	Unidades Patrimoniais sitas na Lapa e no Heroísmo	06.02.03	(E)		1 683,44	52 681,29			2022	2026	62 075,00	395,00	62 470,00	26 740,40	27 624,33	54 364,73	45%	61%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_HER	Edifício sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	07.01.02	(E)		6 304,53	362 473,53			2023	2026	682 000,00	170 500,00	852 500,00	-	368 778,06	368 778,06	54%	43%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_HER	Edifício sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	06.02.03	(E)			19 790,07			2023	2026	40 920,00	10 230,00	51 150,00	-	19 790,07	19 790,07	48%	39%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_HER	Edifício sito na Rua do Heroísmo, n.º 185	07.01.02	(O)		741,69	85 442,23			2023	2026	59 401,00	18 984,00	78 385,00	41 623,20	44 560,72	86 183,92	75%	72%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAPA	Edifícios sitos na Rua Senhora da Lapa, 32 a 98	07.01.02	(E)						2023	2026	-	1 862 330,00	1 862 330,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAPA	Edifícios sitos na Rua Senhora da Lapa, 32 a 99	06.02.03	(E)						2023	2026	-	106 500,00	106 500,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	UP_LAPA	Edifícios sitos na Rua Senhora da Lapa, 32 a 100	07.01.02	(O)		53 725,69				2023	2026	49 520,00	-	49 520,00	6 159,04	47 566,65	53 725,69	96%	96%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	ANTERO DE QUENTAL	Edifício sito na Rua Antero de Quental	07.01.02	(E)						2023	2026	-	278 134,00	278 134,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	ANTERO DE QUENTAL	Edifício sito na Rua Antero de Quental	06.02.03	(E)						2023	2026	-	16 688,00	16 688,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	ANTERO DE QUENTAL	Edifício sito na Rua Antero de Quental	07.01.02	(O)			50 246,74			2023	2023	50 247,00	21 734,00	71 981,00	33 497,83	16 748,91	50 246,74	33%	48%
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	MOUZINHO	Edifício sito na Rua Mouzinho da Silveira	07.01.02	(E)						2022	2026	-	693 000,00	693 000,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	MOUZINHO	Edifício sito na Rua Mouzinho da Silveira	06.02.03	(E)						2022	2026	-	41 580,00	41 580,00	-	-	-	-	-
Reabilitação das Unidades Patrimoniais	MOUZINHO	Edifício sito na Rua Mouzinho da Silveira	07.01.02	(O)		15 996,15				2022	2026	1 800,00	56 513,00	58 313,00	15 996,15	-	15 996,15	-	22%
Reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	SANTA CLARA	Unidade de Intervenção de Santa Clara	07.01.02	(O)		164 325,68	46 678,00			2022	2026	236 000,00	-	236 000,00	-	211 003,68	211 003,68	89%	89%
Reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	SANTA CLARA	Unidade de Intervenção de Santa Clara	07.01.02	(E)						2022	2026	-	220 000,00	220 000,00	-	-	-	-	-
Reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	SANTA CLARA	Unidade de Intervenção de Santa Clara	06.02.03	(E)						2022	2026	-	13 200,00	13 200,00	-	-	-	-	-
Reabilitação da Unidade de Intervenção de Santa Clara	SANTA CLARA	Unidade de Intervenção de Santa Clara	07.01.02	(O)			14 893,76			2022	2026	15 425,00	29 225,00	44 650,00	-	14 893,76	14 893,76	97%	33%
Reabilitação da Ilha sita na Rua das Antas	ANTAS	Ilha sita na Rua das Antas	07.01.02	(O)		1 933,38	100 538,78			2023	2026	-	-	-	102 472,16	-	102 472,16	-	100%
Reabilitação da Ilha sita na Rua das Antas	ANTAS	Ilha sita na Rua das Antas	07.01.02	(E)						2023	2026	-	92 160,00	92 160,00	-	-	-	-	-
Reabilitação da Ilha sita na Rua das Antas	ANTAS	Ilha sita na Rua das Antas	06.02.03	(E)						2023	2026	951,00	5 530,00	6 481,00	-	-	-	-	-
Reabilitação da Ilha sita na Rua das Antas	ANTAS	Ilha sita na Rua das Antas	07.01.02	(O)			45 544,08			2023	2026	18 575,00	13 653,00	32 228,00	29 687,59	15 856,49	45 544,08	85%	74%
Reabilitação do Edifício sito na Rua Nove de Abril	9 DE ABRIL	Edifício sito na Rua Nove de Abril	07.01.02	(O)		67 573,16	1 261 598,99			2023	2026	-	-	-	1 329 172,15	-	1 329 172,15	-	100%
Reabilitação do Edifício sito na Rua Nove de Abril	9 DE ABRIL	Edifício sito na Rua Nove de Abril	07.01.02	(E)		86 333,99	601 554,68			2023	2026	685 900,00	-	685 900,00	77 548,10	610 340,57	687 888,67	89%	90%
Reabilitação do Edifício sito na Rua Nove de Abril	9 DE ABRIL	Edifício sito na Rua Nove de Abril	06.02.03	(E)		32,80	32 932,66			2023	2026	42 054,00	-	42 054,00	4 652,89	28 312,57	32 965,46	67%	71%
Reabilitação do Edifício sito na Rua Nove de Abril	9 DE ABRIL	Edifício sito na Rua Nove de Abril	07.01.02	(O)		8 534,31	36 997,22			2023	2026	35 424,00	-	35 424,00	22 528,01	23 003,52	45 531,53	65%	79%
Reabilitação do prédio sito na Rua Matias de Albuquerque	MATIAS	Edifício sito na Rua Matias de Albuquerque	07.01.02	(O)		51 100,00	700 000,00			2023	2026	-	-	-	751 100,00	-	751 100,00	-	100%
Reabilitação do prédio sito na Rua Matias de Albuquerque	MATIAS	Edifício sito na Rua Matias de Albuquerque	07.01.02	(E)		45 462,23	766 644,21			2023	2026	707 552,00	-	707 552,00	164 301,21	647 805,23	812 106,44	92%	93%
Reabilitação do prédio sito na Rua Matias de Albuquerque	MATIAS	Edifício sito na Rua Matias de Albuquerque	06.02.03	(E)			44 103,83			2023	2026	43 795,00	-	43 795,00	8 103,60	36 000,23	44 103,83	82%	85%
Reabilitação do prédio sito na Rua Matias de Albuquerque	MATIAS	Edifício sito na Rua Matias de Albuquerque	07.01.02	(O)		10 441,15	65 916,92			2023	2026	60 991,00	-	60 991,00	42 249,21	76 358,07	76 358,07	69%	80%
Reabilitação do Morro da Sé	PELAMES	Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé - Operação I	07.01.02	(O)		5 360,61	182 864,13			2024	2026	-	-	-	188 224,74	-	188 224,74	-	100%
Reabilitação do Morro da Sé	PELAMES	Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé - Operação I	07.01.02	(E)						2024	2026	-	264 000,00	264 000,00	-	-	-	-	-
Reabilitação do Morro da Sé	PELAMES	Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé - Operação I	06.02.03	(E)						2024	2026	-	15 840,00	15 840,00	-	-	-	-	-
Reabilitação do Morro da Sé	PELAMES	Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé - Operação I	07.01.02	(O)			309,65			2024	2026	22 398,00	25 851,00	48 249,00	117,46	192,19	309,65	1%	1%
Total												8 171 242,00	6 046 115,00	13 219 357,00	8 161 610,84	6 936 628,52	14 097 134,36	73%	66%

Tabela 81 - Alterações Orçamentais da Receita

Rubrica [1]	Tipo [2]	Receita				Previsões Corrigidas [7] = [3]+[4]-[5]+[6]	Observações [8]
		Previsões Iniciais [3]	Inscrições / Reforços [4]	Alterações Orçamentais Diminuições / Anulações [5]	Créditos Especiais [6]		
Receita corrente		18 298 309,00	540 935,00	213 396,00	0,00	18 625 848,00	
R1 Receita fiscal		569 864,00	-	-	-	569 864,00	
R1.1 Impostos diretos		-	-	-	-	-	
R1.2 Impostos indiretos	M	569 864,00	-	-	-	569 864,00	
R2 Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde		-	-	-	-	-	
R3 Taxas, multas e outras penalidades		-	-	-	-	-	
R4 Rendimentos de propriedade	P	936 920,00	36 849,00	-	-	973 769,00	Aumento de rendas a receber, dada a celebração de novos contratos de arrendamento
R5 Transferências e Subsídios Correntes	M	2 715 247,00	1 631,00	136 865,00	-	2 580 013,00	
R5.1 Transferências Correntes	M	2 715 247,00	1 631,00	136 865,00	-	2 580 013,00	
R5.1.1 Administrações Públicas	M	2 715 247,00	1 631,00	136 865,00	-	2 580 013,00	
R5.1.1.1 Administração Central - Estado Português		-	-	-	-	-	
R5.1.1.2 Administração Central - Outras entidades		-	-	-	-	-	
R5.1.1.3 Segurança Social	M	-	1 631,00	-	-	1 631,00	Consideração da promoção de um estágio profissional
R5.1.1.4 Administração Regional		-	-	-	-	-	
R5.1.1.5 Administração Local	M	2 715 247,00	-	136 865,00	-	2 578 382,00	Devolução do subsídio à exploração recebido ano de 2024 ao Município do Porto
R6 Venda de bens e serviços	M/P	13 579 271,00	502 455,00	-	-	14 081 726,00	Aumento da rubrica de serviços prestados ao Município do Porto, no âmbito do Contrato de Mandato celebrado
R7 Outras receitas correntes	P	497 007,00	-	76 531,00	-	420 476,00	Diminuição da faturação aos Beneficiários Diretos do projeto das Ilhas da Lomba
Receita de capital		11 847 623,00	1 453 550,00	3 444 233,00	-	9 856 940,00	
R8 Venda de bens de investimento		3 000 100,00	250 000,00	-	-	3 250 100,00	Aumento do valor de venda dos prédios referente à Residência de Estudantes, no âmbito do concurso lançado
R9 Transferências e Subsídios de Capital	M	8 847 423,00	1 148 650,00	3 444 233,00	-	6 551 840,00	
R9.1 Transferências de Capital	M	8 847 423,00	1 148 650,00	3 444 233,00	-	6 551 840,00	
R9.1.1 Administrações Públicas	M	8 847 423,00	1 148 650,00	3 444 233,00	-	6 551 840,00	
R9.1.1.1 Administração Central - Estado Português	M	8 847 423,00	1 148 650,00	3 444 233,00	-	6 551 840,00	Reprogramação operacional e financeira dos projetos financiados pelo PRR (investimento em arrendamento acessível)
R9.1.1.2 Administração Central - Outras entidades		-	-	-	-	-	
R9.1.1.3 Segurança Social		-	-	-	-	-	
R9.1.1.4 Administração Regional		-	-	-	-	-	
R9.1.1.5 Administração Local		-	-	-	-	-	
R9.1.2 Exterior - UE		-	-	-	-	-	
R9.1.3 Outras		-	-	-	-	-	
R10 Outras receitas de capital	M	100,00	54 900,00	-	-	55 000,00	Consideração no orçamento da penalização a Parceiros Privados, por incumprimento contratual
R11 Reposição não abatidas aos pagamentos	M/P	100,00	378 865,00	33 923,00	-	345 042,00	Reembolso, por parte da AT, de IMT pago em anos anteriores, na sequência do reconhecimento da respetiva isenção
R12 Ativos Financeiros	M	-	5 000 000,00	2 000 000,00	-	3 000 000,00	Constituição e vencimento de Depósitos a Prazo
R13 Passivos Financeiros		-	-	-	-	-	
Saldo da gerência anterior - operações orçamentais	M	-	1 044 278,00	-	-	1 044 278,00	
Total		30 146 032,00	8 417 628,00	5 691 552,00	0,00	32 872 108,00	

Tabela 82 - Alterações Orçamentais da Despesa

Rubrica [1]	Tipo [2]	Despesa				Dotações Corrigidas [7] = [3]+[4]-[5]+[6]	Observações [8]
		Dotações Iniciais [3]	Alterações Orçamentais				
			Inscrições / Reforços [4]	Diminuições / Anulações [5]	Créditos Especiais [6]		
Despesa corrente		18 964 810,00	1 897 255,00	1 353 757,00	-	19 508 308,00	
D1 Despesas com o pessoal		2 005 935,00	394 142,00	212 293,00	-	2 187 784,00	Aumento do quadro do pessoal
D1.1 Remunerações Certas e Permanentes	M/P	1 590 421,00	312 893,00	209 293,00	-	1 694 021,00	
D1.2 Abonos Variáveis ou Eventuais	M/P	13 048,00	5 417,00	3 000,00	-	15 465,00	
D1.3 Segurança social	M/P	402 466,00	75 832,00	-	-	478 298,00	
D2 Aquisição de bens e serviços	M/P	15 213 173,00	1 365 026,00	907 858,00	-	15 670 341,00	Aumento do valor associado ao Contrato de Mandato Administrativo
D3 Juros e outros encargos	M/P	211 636,00	100,00	34 305,00	-	177 431,00	Diminuição do valor de juros tendo em consideração a evolução da taxa euribor
D4 Transferências e Subsídios Correntes	M/P	6 120,00	3 473,00	301,00	-	9 292,00	
D4.1 Transferências Correntes	M	6 120,00	3 473,00	301,00	-	9 292,00	
D4.1.1 Administrações Públicas	M	-	-	-	-	-	
D4.1.1.1 Administração Central - Estado Português		-	-	-	-	-	
D4.1.1.2 Administração Central - Outras entidades		-	-	-	-	-	
D4.1.1.3 Segurança Social	M	-	3 473,00	-	-	3 473,00	
D4.1.4 Outras	P	6 120,00	-	301,00	-	5 819,00	
D4.2 Subsídios Correntes		-	-	-	-	-	
D5 Outras despesas correntes	M/P	1 527 946,00	134 514,00	199 000,00	-	1 463 460,00	Revisão do Plano Plurianual de Investimento, no que respeita ao pagamento de IVA.
Despesa capital		10 229 508,00	1 496 009,00	3 868 026,00	-	7 857 491,00	
D6 Aquisição de bens de capital	M/P	10 229 508,00	1 496 009,00	3 868 026,00	-	7 857 491,00	Revisão do Plano Plurianual de Investimento
D10 Despesas com Passivos Financeiros	M	343 750,00	5 000 000,00	2 000 000,00	-	3 343 750,00	Constituição e vencimento de Depósitos a Prazo
Total		29 538 068,00	8 393 264,00	7 221 783,00	0,00	30 709 549,00	

Tabela 83 – Operações de Tesouraria

Código das contas		Designação	Saldo inicial	Recebimentos	Pagamentos	Saldo final
Recebimentos	Pagamentos					
07		Operações de Tesouraria				
0712	0722	Cobrança de receita por conta de outrem	54.641,93 €	- €	- €	54.641,93 €
0713	0723	Constituição e reforço de cauções e garantias	831.415,00 €	663.420,90 €	-447.736,35 €	1.047.099,55 €
0719	0729	Outras operações de tesouraria	-20.987,66 €	311.848,10 €	-355.820,58 €	-64.960,14 €
Total			865.069,27 €	975.269,00 €	-803.556,93 €	1.036.781,34 €

Tabela 84 – Situação dos Contratos

Entidade	Contrato	Voto do TC							Pagamentos no período					Pagamentos acumulados						
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1.º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de Suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de Suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Observações
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)			
SCHINDLER SA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/12/2021	1.727,43 €	2.124,74 €			28/10/2022													
ENGIWORKS - CONSULTORES DE ENGENHARIA, LDA.	Bens e serv. - Consulta Prévia	07/07/2022	18.000,00 €	22.140,00 €			05/05/2023													
Meroçfónica - Arquitectos, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	13/09/2022	18.600,00 €	22.876,00 €			14/02/2023													
Meroçfónica - Arquitectos, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	13/09/2022	17.300,00 €	22.270,00 €			10/05/2023													
FMVATELIER, LDA	Bens e serv. - Consulta Prévia	13/09/2022	20.200,00 €	24.846,00 €			14/02/2023													
ASOUTINHO - ARQUITECTOS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/09/2022	10.000,00 €	12.300,00 €			08/06/2023													
Sombas Verificas Arquitectura, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	22/09/2022	140.170,00 €	172.400,10 €			26/01/2023			8.397,24 €										8.397,24 €
Kisito Portugal S.A.	Bens e serv. - Concursos	19/10/2022	100.000,00 €	123.000,00 €			01/06/2023													
Agência para a Modernização Administrativa I.P.	Objetos materiais	29/11/2022	33.900,00 €	33.900,00 €			03/03/2023													
RICOH PORTUGAL IT SERVICES LDA	Bens e serv. - Consulta Prévia	28/12/2022	66.240,00 €	81.475,20 €			06/03/2023													
I-Colours, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	29/12/2022	44.640,00 €	54.907,20 €			13/03/2023													2,12 €
SCHINDLER SA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/02/2023	2.627,64 €	3.232,00 €			11/05/2023													
Empreitada Lda	Empreitada - Concursos	09/02/2023	597.696,25 €	597.696,25 €			29/12/2023		21.309,68 €	17.485,63 €					26.657,32 €					17.485,63 €
THESIGNOFTIME - TECN.DEINFORM. UNIP. LDA.	Bens e serv. - Consulta Prévia	23/02/2023	36.000,00 €	44.280,00 €			23/03/2023													
SCHINDLER SA	Bens e serv. - Ajuste direto	23/03/2023	1.650,00 €	2.029,50 €			29/05/2023													
Rui Pedro Ribeiro da Silva	Bens e serv. - Ajuste direto	11/04/2023	3.750,00 €	4.612,50 €			26/10/2023													
LEASE PLAN PORTUGAL COM.ALUJ.AUTOM E EQUIP UNIP LD	Bens e serv. - Ajuste direto	11/04/2023	4.594,86 €	5.651,48 €			08/06/2023													
Meroçfónica - Arquitectos, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	18/04/2023	36.600,00 €	45.000,00 €			27/10/2023													
Ideias Emergentes - Arte, Arquitectura e Produção C	Bens e serv. - Consulta Prévia	18/04/2023	49.395,50 €	60.756,47 €			25/07/2023													
André Eduardo Tavares Arquitecto Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	26/04/2023	142.500,00 €	175.275,00 €			23/10/2023													
Loza e Gradim, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	09/05/2023	27.720,00 €	34.095,60 €			10/08/2023													
Susana Maia Pêlo Bonifácio	Bens e serv. - Ajuste direto	06/06/2023	15.000,00 €	18.450,00 €			27/12/2023													
CDA - Consultadoria de Arquitectura, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	14/06/2023	57.300,00 €	70.479,00 €			14/08/2023													
Eurofacilites - Servicos Integrados, Lda	Bens e serv. - Ajuste direto	04/07/2023	12.960,00 €	15.940,80 €			14/08/2023													
STRUCONCEPT, LDA.	Bens e serv. - Consulta Prévia	05/07/2023	4.884,00 €	6.007,32 €			27/12/2023													
NOS - COMUNICAÇÕES, S.A.	Bens e serv. - Concursos	14/07/2023	11.000,00 €	13.500,00 €			29/12/2023													
SOPEX SOC. PREST. SERV. DE ENQ.ª CIVIL LDA.	Bens e serv. - Consulta Prévia	20/07/2023	38.880,00 €	47.622,40 €			14/12/2023													
CIVITAS ARQUEOLOGIA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	31/07/2023	2.230,00 €	2.742,90 €			14/12/2023													
I-Colours, Lda	Bens e serv. - Ajuste direto	18/08/2023	9.900,00 €	12.177,00 €			29/09/2023													
LSM-SERVICIOS E MANUTENÇÃO, LDA	Empreitada - Concursos	21/08/2023	649.271,48 €	649.271,48 €			29/12/2023		30.919,23 €	5.235,06 €					30.919,23 €					40.265,04 €
André Eduardo Tavares Arquitecto Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	01/09/2023	37.500,00 €	46.125,00 €			27/12/2023													
Ferreira e Moreira Arq. e Engenharia Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	04/09/2023	15.500,00 €	16.605,00 €			14/12/2023													
Ferreira e Moreira Arq. e Engenharia Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	04/09/2023	15.500,00 €	16.605,00 €			14/12/2023													
LEASE PLAN PORTUGAL COM.ALUJ.AUTOM E EQUIP UNIP LD	Bens e serv. - Ajuste direto	11/10/2023	1.462,10 €	1.773,78 €			20/03/2024													
PL - Planeamento e Gestão de Projectos, Lda	Bens e serv. - Ajuste direto	31/10/2023	7.280,00 €	8.954,40 €			11/04/2024													
Paritelega, Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	12/11/2023	38.075,00 €	46.882,25 €			29/12/2023													
FENIX PROJETOS DE ENGENHARIA CIVIL, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/11/2023	4.400,00 €	5.412,00 €			15/04/2024													3.382,50 €
Lousinha Arquitecto Lda	Bens e serv. - Consulta Prévia	15/11/2023	45.390,00 €	56.229,70 €			15/04/2024													
Torinha, Baretta, Varela, Madureira Advogados SL	Bens e serv. - Ajuste direto	15/11/2023	7.000,00 €	8.610,00 €			04/12/2023													
António Gomes do Sacramento	Objetos materiais	15/11/2023	6.600,00 €	6.600,00 €			14/12/2023													
Telhado de Água Construções Unipessoal Lda	Empreitada - Concursos	23/11/2023	449.196,51 €	449.196,51 €			15/05/2024		8.907,51 €	23.004,42 €					8.907,51 €					23.004,42 €
Particular Espiral Unipessoal Lda	Empreitada - Concursos	23/11/2023	198.347,75 €	198.347,75 €			20/05/2024		19.887,62 €	32.262,82 €					19.887,62 €					32.262,82 €
FENIX PROJETOS DE ENGENHARIA CIVIL, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/11/2023	4.088,50 €	5.009,00 €			15/04/2024													
FENIX PROJETOS DE ENGENHARIA CIVIL, LDA	Bens e serv. - Consulta Prévia	27/11/2023	18.400,00 €	22.632,00 €			01/07/2024													
B2MOBILITY GMBH	Bens e serv. - Concursos	01/12/2023	24.500,00 €	30.135,00 €			12/03/2024													

Porto Vivo, SRU
Relatório & Contas 2025

Entidade	Contrato	Visto do TC				Pagamentos no período				Pagamentos acumulados											
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1.º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Observações	
MCD - Comunicação Digital, Lda.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/01/2025	100,00 €	233,70 €			25/02/2025		233,70 €					233,70 €							
RAMINHO DE SALSA - ALDORA M.T.SANTOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	10/01/2025	1.500,00 €	1.590,00 €			25/02/2025		1.621,05 €					1.621,05 €							
A SUPER 2000 - MAQUINAS AUTOMATICAS DE BEBIDAS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	10/01/2025	2.200,00 €	2.706,00 €			28/04/2025		2.132,28 €					2.132,28 €							
TIAGO DANIEL DA SILVA PEREIRA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/01/2025	4.789,53 €	5.891,12 €			31/01/2025		4.789,53 €					4.789,53 €							
JOÃO FERNANDES TEIXEIRA DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/01/2025	2.894,20 €	3.547,67 €			31/01/2025		3.547,66 €					3.547,66 €							
FILED02 SOFTWARE LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/01/2025	98,00 €	120,54 €			04/03/2025		153,75 €					153,75 €							
L.F. - PRINT & CUT PUBLICIDADE E DESIGN LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/01/2025	70,00 €	86,10 €			07/03/2025		86,10 €					86,10 €							
L.F. - PRINT & CUT PUBLICIDADE E DESIGN LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/01/2025	140,00 €	172,20 €			07/03/2025		172,20 €					172,20 €							
ORACLE PORTUGAL - SISTEMAS DE INFORMACAO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/01/2025	627,04 €	771,26 €			02/05/2025		771,26 €					771,26 €							
INST. CIÊNCIAS JURÍDICO-POLÍTIAS DA FAC D TO UNIV LISBOA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/01/2025	100,00 €	100,00 €			21/01/2025		100,00 €					100,00 €							
NORMAPA - LEV. TOPOGRÁFICOS E ARQUITECTÓNICOS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/01/2025	1.950,00 €	2.398,50 €			24/03/2025		2.398,50 €					2.398,50 €							
NESTLE PORTUGAL, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/01/2025	147,20 €	181,06 €			23/01/2025		150,49 €					150,49 €							
ACTILINEAR, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	23/01/2025	340,50 €	395,82 €			06/03/2025		395,82 €					395,82 €							
VIANAS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/01/2025	24,27 €	29,85 €			01/04/2025		29,85 €					29,85 €							
GRACAL - GRÁFICA CALDENSE, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/01/2025	1.142,00 €	1.404,66 €			07/03/2025		1.404,66 €					1.404,66 €							
LSM-SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/01/2025	209,36 €	405,11 €			31/03/2025		405,11 €					405,11 €							
RENT CHIL INITIAL PORTUGAL LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/01/2025	4.700,00 €	5.781,00 €			01/04/2025		5.774,68 €					5.774,68 €							
ENKETT, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	31/01/2025	4.990,00 €	6.137,70 €			22/04/2025		6.137,70 €					6.137,70 €							
NORMAPA - LEV. TOPOGRÁFICOS E ARQUITECTÓNICOS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	31/01/2025	4.800,00 €	5.904,00 €			08/07/2025		4.489,50 €					4.489,50 €							
SAFTUR VIAGENS E TURISMO LDA.	Bens e serv. - Ajuste direto	31/01/2025	5.000,00 €	6.150,00 €			01/04/2025		5.925,87 €					5.925,87 €							
IMOBIMACUS SOC ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS SA	Bens e serv. - Ajuste direto	05/02/2025	316,00 €	388,68 €			25/02/2025		316,00 €					316,00 €							
VEFA TRAVEL - VIAGENS E TURISMO, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	06/02/2025	3.000,00 €	3.690,00 €			06/03/2025		2.658,00 €					2.658,00 €							
DIEGO GONZALES UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	10/02/2025	3.500,00 €	4.305,00 €			22/04/2025		1.415,83 €					1.415,83 €							
CHAVES ANTAS, COPRES E FECHADURAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/03/2025	9,76 €	12,00 €			21/01/2025		12,00 €					12,00 €							
RAMINHO DE SALSA - ALDORA M.T.SANTOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/01/2025	25,04 €	30,79 €			30/01/2025		30,79 €					30,79 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	17/02/2025	497,15 €	611,49 €			18/03/2025		611,49 €					611,49 €							
UON CONSULTING S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	18/02/2025	900,00 €	1.107,00 €			28/04/2025		1.107,00 €					1.107,00 €							
ID LAB, Lda	Bens e serv. - Ajuste direto	20/02/2025	2.600,00 €	3.198,00 €			29/12/2025		3.198,00 €					3.198,00 €							
NOTÍCIAS LIMITADAS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	20/02/2025	129,36 €	159,11 €			31/03/2025		151,88 €					151,88 €							
DEBORA PEREIRA DE LIMA VIANA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/02/2025	3,25 €	4,00 €			12/02/2025		4,00 €					4,00 €							
UNIFAX SOC. COMERCIAL EQUIPAMENTOS ESCRITÓRIO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/02/2025	1.431,25 €	1.760,44 €			22/04/2025		1.760,44 €					1.760,44 €							
IRMADONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/02/2025	250,00 €	307,50 €			18/03/2025		99,30 €					99,30 €							
IRMADONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/02/2025	8,33 €	9,75 €			24/02/2025		9,75 €					9,75 €							
IRMADONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/02/2025	6,63 €	8,15 €			24/02/2025		8,15 €					8,15 €							
VALENTIM RIBEIRO GONÇALVES BASTO, SUCESSORA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/03/2025	109,20 €	135,00 €			07/04/2025		135,00 €					135,00 €							
ROBERT MALSER, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/03/2025	180,90 €	222,51 €			24/03/2025		222,51 €					222,51 €							
ACTILINEAR, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/03/2025	481,00 €	591,63 €			15/05/2025		591,63 €					591,63 €							
GESPOST - GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE POSTOS DE ABASTECIMENTO UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	06/03/2025	16,26 €	20,00 €			07/03/2025		20,00 €					20,00 €							
STCP-SERVIÇOS DE TRANSPORTES URBANOS, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	07/03/2025	3,90 €	4,80 €			07/03/2025		4,80 €					4,80 €							
INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO, LP.	Bens e serv. - Ajuste direto	12/03/2025	30,00 €	30,00 €			12/03/2025		30,00 €					30,00 €							
DEBORA PEREIRA DE LIMA VIANA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/03/2025	2,84 €	3,50 €			18/03/2025		3,50 €					3,50 €							
ACTILINEAR, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/03/2025	335,00 €	412,05 €			22/04/2025		412,05 €					412,05 €							
VITOR RICARDO RODRIGUES, SOCIEDADE UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/03/2025	4,67 €	4,95 €			21/03/2025		4,95 €					4,95 €							
SERGIO OLIVEIRA & LECINCE SOARES, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/03/2025	6,30 €	6,78 €			21/03/2025		6,78 €					6,78 €							
AUTO IDEAL DE MELHORES LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/03/2025	21,70 €	23,00 €			13/03/2025		23,00 €					23,00 €							
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	21/03/2025	12,19 €	14,99 €			21/03/2025		14,99 €					14,99 €							
IRMADONA SUPERMERCADOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/03/2025	9,06 €	11,15 €			18/03/2025		11,15 €					11,15 €							
STAPLES PORTUGAL - EQUIPAMENTO DE ESCRITÓRIO S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/03/2025	223,54 €	274,30 €			08/05/2025		274,30 €					274,30 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/03/2025	592,13 €	728,32 €			27/06/2025		728,32 €					728,32 €							
PRIMAVERA - BUSINESS SOFTWARE SOLUTIONS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/03/2025	3.000,00 €	3.690,00 €			29/08/2025		3.690,00 €					3.690,00 €							
CROMOTEMA, ARTES GRÁFICAS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/03/2025	699,50 €	860,39 €			22/04/2025		860,39 €					860,39 €							
DIGITALSIGN CERTIFICADORA DIGITAL S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/03/2025	189,00 €	232,47 €			02/06/2025		232,47 €					232,47 €							
JOSÉ MANUEL PINHO DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	28/03/2025	48,78 €	60,00 €			28/03/2025		60,00 €					60,00 €							
PEDAÇOS DE CACAÚ UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	07/04/2025	357,00 €	439,11 €			30/04/2025		439,11 €					439,11 €							
MCD - Comunicação Digital, Lda.	Bens e serv. - Ajuste direto	07/04/2025	666,80 €	819,80 €			25/08/2025		819,80 €					819,80 €							
MCD - Comunicação Digital, Lda.	Bens e serv. - Ajuste direto	07/04/2025	431,00 €	530,13 €			25/07/2025		530,13 €					530,13 €							
VIRGINIA DO CEU DE BARROS DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/03/2025	84,05 €	96,20 €			31/03/2025		96,20 €					96,20 €							
NORTUM LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/04/2025	943,20 €	1.160,14 €			23/05/2025		1.160,14 €					1.160,14 €							
ADOBE SYSTEMS SOFTWARE IRELAND LTD	Bens e serv. - Ajuste direto	15/01/2025	261,96 €	322,21 €			28/02/2025		322,21 €					322,21 €							
ADOBE SYSTEMS SOFTWARE IRELAND LTD	Bens e serv. - Ajuste direto	15/01/2025	238,68 €	293,58 €			28/02/2025		293,58 €					293,58 €							
CHAMPALMAUD CAFÉ - SERVIÇOS DE RESTAURAÇÃO, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	25/02/2025	130,90 €	161,00 €			25/02/2025		161,00 €					161,00 €							
ELEMENTAR PR DESIGN LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	07/04/2025	1,63 €	2,00 €																	

Entidade	Contrato	Visto do TC				Pagamentos no período				Pagamentos acumulados											
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1.º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Observações	
JOSÉ MANUEL PINHO DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/04/2025	48,78 €	40,00 €			16/04/2025		60,00 €					60,00 €							
NEW AUDIOVISUAIS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/04/2025	1 549,50 €	1 905,89 €			03/07/2025		1 905,89 €					1 905,89 €							
ROTAS & SEQUÊNCIAS UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	28/04/2025	4,89 €	5,18 €			28/04/2025		5,18 €					5,18 €							
CARNEIRO NUNES CONSULTING SOCIEDADE UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/05/2025	3 500,00 €	4 305,00 €			17/10/2025		4 305,00 €					4 305,00 €							
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/05/2025	52,94 €	52,94 €			26/05/2025		52,94 €					52,94 €							
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/05/2025	52,94 €	52,94 €			26/06/2025		52,94 €					52,94 €							
X-AND SOLUTIONS - INFORM. ENOIAS E TECNOLOGIAS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/05/2025	715,48 €	880,04 €			22/08/2025		885,03 €					885,03 €							
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/05/2025	52,94 €	52,94 €			31/08/2025		52,94 €					52,94 €							
GESTÃO E OBRAS DO PORTO, EM	Bens e serv. - Ajuste direto	12/05/2025	357,14 €	439,28 €			03/11/2025		439,28 €					439,28 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	13/05/2025	1 072,03 €	1 318,60 €			27/06/2025		1 318,60 €					1 318,60 €							
DUD - DESENTUPIMENTOS URGENTES AO DOMICÍLIO, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/05/2025	284,56 €	350,01 €			27/06/2025		350,01 €					350,01 €							
ITX PORTUGAL - CONFECÇÕES, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	13/05/2025	308,00 €	378,84 €			30/05/2025		365,68 €					365,68 €							
TRANSPORTES RODRIGUES E CAVALHEIRO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/05/2025	4,65 €	4,93 €			12/05/2025		4,93 €					4,93 €							
ACINICLOUD SOLUTIONS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/05/2025	550,00 €	676,50 €			10/06/2025		676,50 €					676,50 €							
JOAQUIM MACHADO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	16/04/2025	35,49 €	35,50 €			16/04/2025		35,50 €					35,50 €							
NOTHULL, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/05/2025	344,40 €	344,40 €			22/07/2025		344,40 €					344,40 €							
HABIROBIM CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/05/2025	2 700,00 €	3 321,00 €			18/08/2025		2 700,00 €					2 700,00 €							
HABIROBIM CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO LDA	Empenhadas - Ajuste direto	16/05/2025	1 555,00 €	1 543,65 €			19/09/2025		1 543,65 €					1 543,65 €							
Unifax Soc. Comercial Equipamentos Escritório, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	19/05/2025	999,60 €	737,51 €			18/06/2025		737,51 €					737,51 €							
TEAGA - ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	21/05/2025	1 465,75 €	1 802,87 €			28/07/2025		1 802,87 €					1 802,87 €							
GRUPINOR ELEVADORES DE PORTUGAL, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	26/05/2025	1 182,62 €	1 454,62 €			11/08/2025		1 454,62 €					1 454,62 €							
JOAQUIM MACHADO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	28/05/2025	116,30 €	113,30 €			01/08/2025		113,30 €					113,30 €							
TEDI COMERCIO SOCIEDADE UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	29/05/2025	16,24 €	20,00 €			29/05/2025		20,00 €					20,00 €							
FARMÁCIA QUELJA FERREIRA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	28/05/2025	4,24 €	4,50 €			28/05/2025		4,50 €					4,50 €							
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	03/06/2025	52,94 €	52,94 €			31/07/2025		52,94 €					52,94 €							
IJF - PRINT & CUT PUBLICIDADE E DESIGN, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	03/06/2025	3 738,00 €	4 597,74 €			25/09/2025		4 597,74 €					4 597,74 €							
STAPLES PORTUGAL - EQUIPAMENTO DE ESCRITÓRIO S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	04/06/2025	189,40 €	233,31 €			28/07/2025		233,31 €					233,31 €							
BOLINHO ROCHA ALMEIDA UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	06/06/2025	600,00 €	1 107,00 €			06/06/2025		1 107,00 €					1 107,00 €							
H.P. - HOSPEDAGENS DE PORTUGAL, PROMOÇÃO E IMAGEM, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/06/2025	441,20 €	542,68 €			09/06/2025		542,68 €					542,68 €							
GUILHERME SOUZA SIMÕES, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/06/2025	3 260,00 €	4 009,80 €			16/06/2025		4 009,80 €					4 009,80 €							
ANDRÉ ALBERTO TEIXEIRA QUEIROZ DA CUNHA	Bens e serv. - Ajuste direto	11/06/2025	1 000,00 €	1 230,00 €			22/07/2025		1 230,00 €					1 230,00 €							
JOSÉ MANUEL PINHO DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	28/05/2025	12,19 €	15,00 €			28/05/2025		15,00 €					15,00 €							
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	25/06/2025	104,05 €	104,05 €			01/07/2025		104,05 €					104,05 €							
ICLUBO UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	25/06/2025	640,00 €	787,20 €			04/08/2025		787,20 €					787,20 €							
ENGIWORKS - CONSULTORES DE ENGENHARIA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	950,00 €	1 168,50 €			23/07/2025		1 168,50 €					1 168,50 €							
FERRERIA E MOREIRA ARQ. E ENGENHARIA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	450,00 €	553,50 €			18/08/2025		553,50 €					553,50 €							
NORMAPA - LEV. TOPOGRÁFICOS E ARQUITECTÓNICOS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	1 750,00 €	2 152,50 €			15/12/2025		2 152,50 €					2 152,50 €							
FERRERIA E MOREIRA ARQ. E ENGENHARIA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	5 000,00 €	6 150,00 €			29/08/2025		6 150,00 €					6 150,00 €							
ENGIWORKS - CONSULTORES DE ENGENHARIA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	950,00 €	1 168,50 €			23/07/2025		1 168,50 €					1 168,50 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	300,00 €	369,00 €			28/08/2025		369,00 €					369,00 €							
UNIFAX SOC. COMERCIAL EQUIPAMENTOS ESCRITÓRIO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	140,00 €	172,20 €			11/08/2025		172,20 €					172,20 €							
LUTHISA - LUSITANA TRAT. HIGIENE UNIP. LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	200,00 €	246,00 €			01/08/2025		246,00 €					246,00 €							
SENSIBLE EQUATION, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	1 559,50 €	1 918,19 €			04/07/2025		1 918,19 €					1 918,19 €							
NOTÍCIAS LIMITADAS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	630,00 €	774,90 €			25/07/2025		774,90 €					774,90 €							
NESTLE PORTUGAL, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/06/2025	141,00 €	174,45 €			21/07/2025		174,45 €					174,45 €							
BURGO PONDERRADO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/06/2025	57,10 €	65,50 €			25/06/2025		65,50 €					65,50 €							
PLUMAS EXEMPLARES, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/05/2025	68,41 €	81,00 €			02/06/2025		81,00 €					81,00 €							
TEMPERO IMPRESSIONANTE - SOC. DE RESTAURAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/06/2025	50,97 €	58,80 €			23/06/2025		58,80 €					58,80 €							
GOMES & CURA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/01/2025	46,46 €	52,50 €			02/06/2025		52,50 €					52,50 €							
MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	17/06/2025	4,78 €	5,40 €			17/06/2025		5,40 €					5,40 €							
MOLDURAS DOMINGOS E ANA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/06/2025	110,00 €	135,30 €			17/06/2025		135,30 €					135,30 €							
SORTE FIDALGA UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/06/2025	4,88 €	6,00 €			17/06/2025		6,00 €					6,00 €							
AGÊNCIA DE GEST. TESOUREARIA DÍCIDA PÚBLICA IGCP EPE	Bens e serv. - Ajuste direto	07/04/2025	28,50 €	35,06 €			31/05/2025		35,06 €					35,06 €							
NEW AUDIOVISUAIS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/07/2025	822,00 €	1 011,06 €			27/10/2025		1 011,06 €					1 011,06 €							
MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	02/07/2025	6,78 €	8,34 €			04/07/2025		8,34 €					8,34 €							
DSTORE RETAIL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	02/07/2025	6,50 €	8,00 €			02/07/2025		8,00 €					8,00 €							
PC DÍCIDA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	02/07/2025	44,55 €	54,79 €			02/07/2025		54,79 €					54,79 €							
RICOH PORTUGAL IT SERVICES, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/07/2025	3 575,00 €	4 397,25 €			12/08/2025		4 397,25 €					4 397,25 €							
GEOLAYER - GEOENGENHARIA E SERVIÇOS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/07/2025	4 885,00 €	6 008,55 €			09/10/2025		6 008,55 €					6 008,55 €							
HUET DE BACELAR, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/07/2025	800,00 €	984,00 €			25/08/2025		984,00 €					984,00 €							
CUNHA BASTOS, LDA	Empenhadas - Ajuste direto	18/07/2025	1 875,50 €	1 875,50 €			29/12/2025		1 875,50 €					1 875,50 €							
FANTASTICSTAR, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/07/2025																			

Porto Vivo, SRU
Relatório & Contas 2025

Entidade	Contrato	Visto do TC						Pagamentos no período				Pagamentos acumulados								
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Observações
NO MUNDO DE LUSA - EVENTOS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	11/07/2025	26,58 €	30,00 €			11/08/2025		30,00 €					30,00 €						
HABIROBIM CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO LDA	Empreitada - Ajuste direto	06/08/2025	3.940,00 €	3.940,00 €			17/10/2025		3.940,00 €					3.940,00 €						
FENIX, PROJECTOS DE ENGENHARIA CIVIL, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	06/08/2025	600,00 €	738,00 €			03/10/2025		738,00 €					738,00 €						
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	250,00 €	307,50 €			29/08/2025		194,95 €					194,95 €						
CHROMOTEMA, ARTES GRÁFICAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	199,00 €	244,77 €			19/09/2025		244,77 €					244,77 €						
BOCMPTI, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	3.600,00 €	4.428,00 €			09/10/2025		4.428,00 €					4.428,00 €						
STAPLES PORTUGAL - EQUIPAMENTO DE ESCRITÓRIO S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	140,08 €	172,29 €			25/09/2025		172,29 €					172,29 €						
DIGITALSIGN CERTIFICADORA DIGITAL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	157,44 €	157,44 €			26/08/2025		157,44 €					157,44 €						
IBERLIM - HIGIENE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	2.594,80 €	3.191,60 €			19/09/2025		4.177,50 €					4.177,50 €						
GRÁFICA MAIADOURO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	1.545,00 €	1.900,35 €			03/10/2025		1.900,35 €					1.900,35 €						
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	250,00 €	307,50 €			29/08/2025		173,50 €					173,50 €						
DIEGO GONZALEZ UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	08/08/2025	290,00 €	295,20 €			30/12/2025		295,20 €					295,20 €						
CASA DOS RECLAMOS, IMPRIMOS CONFIANÇA, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	11/08/2025	72,00 €	88,56 €			10/09/2025		88,56 €					88,56 €						
IKEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/08/2025	250,31 €	307,88 €			14/08/2025		294,47 €					294,47 €						
I.F.F. - PRINT & CUT PUBLICIDADE E DESIGN LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/08/2025	1.845,00 €	2.269,35 €			09/10/2025		2.269,35 €					2.269,35 €						
SOBEBER UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/08/2025	180,00 €	221,40 €			03/11/2025		73,80 €					73,80 €						
AREAS INFINITAS DESIGN DE INTERIORES SA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/08/2025	902,44 €	1.110,00 €			31/08/2025		1.110,00 €					1.110,00 €						
VIVERDES DE PLANTAS DO PARQUE LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	22/08/2025	700,24 €	881,30 €			19/09/2025		881,30 €					881,30 €						
LUSOVINCO UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	19/08/2025	45,16 €	52,00 €			26/08/2025		52,00 €					52,00 €						
AHSJ HOTEL S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/04/2025	196,55 €	223,75 €			01/08/2025		223,75 €					223,75 €						
N.J.D. - COM. E MONTAGEM DE MATERIAIS ELECT. LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/08/2025	70,07 €	86,19 €			29/08/2025		86,19 €					86,19 €						
BEZERRA & PEREIRA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	05/08/2025	4,88 €	6,00 €			05/08/2025		6,00 €					6,00 €						
JOSÉ MANUEL PINHO DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	05/08/2025	48,78 €	60,00 €			05/08/2025		60,00 €					60,00 €						
BEZERRA & PEREIRA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/08/2025	4,88 €	6,00 €			14/08/2025		6,00 €					6,00 €						
BEZERRA & PEREIRA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/08/2025	4,88 €	6,00 €			14/08/2025		6,00 €					6,00 €						
POLEGADA UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	19/08/2025	21,60 €	26,57 €			19/08/2025		26,57 €					26,57 €						
PETROGAL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	19/08/2025	5,24 €	6,45 €			19/08/2025		6,45 €					6,45 €						
BCM BRICOLAGE SA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/08/2025	12,02 €	14,78 €			20/08/2025		14,78 €					14,78 €						
PETROGAL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	20/08/2025	1,63 €	2,00 €			20/08/2025		2,00 €					2,00 €						
IKEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/08/2025	81,29 €	99,98 €			20/08/2025		99,98 €					99,98 €						
CHAVES ANTAS, COFRES E FECHADURAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/08/2025	24,39 €	30,00 €			20/08/2025		30,00 €					30,00 €						
IKEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	22/08/2025	38,20 €	46,99 €			22/08/2025		46,99 €					46,99 €						
IKEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/08/2025	20,33 €	25,00 €			20/08/2025		25,00 €					25,00 €						
PEDAÇOS DE CACAU UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	10/09/2025	357,00 €	439,11 €			30/09/2025		439,11 €					439,11 €						
CASA DOS RECLAMOS, IMPRIMOS CONFIANÇA, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	10/09/2025	1.095,00 €	1.346,85 €			29/12/2025		1.346,85 €					1.346,85 €						
JOSÉ MANUEL PINHO DA SILVA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/09/2025	48,78 €	60,00 €			09/09/2025		60,00 €					60,00 €						
ROCHA & LEÃO LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/09/2025	9,76 €	12,00 €			09/09/2025		12,00 €					12,00 €						
CHROMOTEMA, ARTES GRÁFICAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/09/2025	823,49 €	1.012,89 €			27/10/2025		823,49 €					823,49 €						
CHAVES ANTAS, COFRES E FECHADURAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	10/09/2025	24,39 €	30,00 €			10/09/2025		30,00 €					30,00 €						
PETROGAL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	12/09/2025	3,21 €	3,95 €			12/09/2025		3,95 €					3,95 €						
PC DIGITAL LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/09/2025	4,80 €	5,90 €			12/09/2025		5,90 €					5,90 €						
BCM BRICOLAGE SA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/09/2025	28,11 €	28,43 €			15/09/2025		28,43 €					28,43 €						
FARMÁCIA QUELHA FERREIRA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/09/2025	24,84 €	30,55 €			16/09/2025		30,55 €					30,55 €						
MEDIOLOGICS SERVIÇOS MEDICOS SA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/09/2025	1.870,00 €	2.057,50 €			17/10/2025		1.799,22 €					1.799,22 €						
ANTÓNIO JORGE GUEDES MARQUES	Bens e serv. - Ajuste direto	18/09/2025	250,00 €	307,50 €			29/12/2025		307,50 €					307,50 €						
JOSÉ RICARDO DA COSTA MENEZES	Bens e serv. - Ajuste direto	19/09/2025	1.300,00 €	1.476,00 €			27/10/2025		1.476,00 €					1.476,00 €						
AGÊNCIA DE GEST. TESOUREARIA DIGITAL PUBLICA IGGP EPE	Bens e serv. - Ajuste direto	12/08/2025	38,25 €	47,05 €			31/08/2025		47,05 €					47,05 €						
NORTUM LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	23/09/2025	480,81 €	591,40 €			03/11/2025		480,81 €					480,81 €						
VALENTIM RIBEIRO GONÇALVES BASTO, SUCESSORA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	29/09/2025	140,08 €	172,30 €			27/10/2025		135,00 €					135,00 €						
I.F.F. - PRINT & CUT PUBLICIDADE E DESIGN LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	29/09/2025	915,00 €	1.125,45 €			03/11/2025		1.125,45 €					1.125,45 €						
VIANAS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	06/10/2025	317,71 €	390,78 €			08/12/2025		390,78 €					390,78 €						
BCM BRICOLAGE SA	Bens e serv. - Ajuste direto	02/09/2025	6,50 €	7,99 €			02/09/2025		7,99 €					7,99 €						
BCM BRICOLAGE SA	Bens e serv. - Ajuste direto	02/09/2025	3,32 €	4,09 €			02/09/2025		4,09 €					4,09 €						
BEZERRA & PEREIRA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/09/2025	4,88 €	6,00 €			17/09/2025		6,00 €					6,00 €						
BCM BRICOLAGE SA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/09/2025	9,25 €	11,38 €			18/09/2025		11,38 €					11,38 €						
IKEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/09/2025	51,62 €	63,49 €			12/09/2025		63,49 €					63,49 €						
ANTÓNIO FRAGA DA COSTA, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/07/2025	4,10 €	4,79 €			15/07/2025		4,79 €					4,79 €						
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	30/09/2025	81,29 €	99,99 €			30/09/2025		99,99 €					99,99 €						
NORTE LITVIL SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, S.A.	Empreitada - Ajuste direto	08/10/2025	1.900,00 €	1.990,00 €			29/12/2025		896,08 €					896,08 €						
IDUNA COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE MOBILIÁRIO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	08/10/2025	1.683,30 €	2.070,46 €			02/12/2025		2.070,46 €					2.070,46 €						
AREAS INFINITAS DESIGN DE INTERIORES SA	Bens e serv. - Ajuste direto	21/08/2025	93,50 €	115,00 €			30/09/2025		115,00 €					115,00 €						
CAFEINA INICIATIVAS DE RESTAURAÇÃO SA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/08/2025	233,34 €	269,85 €			30/09/2025		269,85 €					269,85 €						
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	06/08/2025	200,00 €	246,00 €			31/10/2025		246,00 €					246,00 €						
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	06/08/2025	250,00 €	307,50 €			31/10/2025		307,50 €					307,50 €						
MILHAS SECRETAS - AGÊNCIA DE VIAGENS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	13/10/2025	2.009,00 €	2.471,07 €			21/11/2025		2.009,00 €					2.009,00 €						
FARMÁCIA DE SÁ DA BANDEIRA II, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/10/2025	123,06 €	130,41 €			20/11/2025		130,41 €					130,41 €						
E-REDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELÉTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	20/10/2025	52,94 €	52,94 €			31/10/2025		52,94 €					52,94 €						
STAPLES PORTUGAL - EQUIPAMENTO DE ESCRITÓRIO S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	27/10/2025	159,62 €	196,33 €			08/12/2025		166,47 €					166,47 €						
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	29/10/2025	164,00 €	164,00 €			02/12/2025		164,00 €					164,00 €						
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	30/10/2025	140,00 €	140,00 €			02/12/2025		140,00 €					140,00 €						
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	06/10/2025	12,99 €	15,98 €			06/10/2025		15,98 €					15,98 €						
WORTEN - EQUIPAMENTOS PARA CLAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	09/10/2025	6,50 €	7,99 €			09/10/2025		7,99 €					7,99 €						
DOCE ALTO CONFETARIA E SALÃO CHÁ, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/07/2025	73,50 €	88,30 €			15/07/2025		88,30 €					88,30						

Entidade	Contrato	Visto do TC				Pagamentos no período				Pagamentos acumulados				Observações					
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1.º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões		Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões
PINGO DOCE - DISTRIBUICAO ALIMENTAR, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	03/10/2025	7,03 €	8,01 €			03/10/2025		8,01 €					8,01 €					
MONTANHA GENTIL UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	03/10/2025	3,21 €	3,95 €			03/10/2025		3,95 €					3,95 €					
PC DIGA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/10/2025	14,39 €	17,70 €			20/10/2025		17,70 €					17,70 €					
PRIMAVERA - BUSINESS SOFTWARE SOLUTIONS SA	Bens e serv. - Ajuste direto	05/11/2025	3 000,00 €	3 690,00 €			22/12/2025		3 690,00 €					3 690,00 €					
NORMAPA - LEV. TOPOGRAFICOS E ARQUITECTONICOS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	05/11/2025	1 450,00 €	1 783,50 €			29/12/2025		1 783,50 €					1 783,50 €					
GRÁFICA MANDUROS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	12/11/2025	916,35 €	916,35 €			29/12/2025		916,35 €					916,35 €					
LIZO CUNHA SOC. IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/11/2025	917,89 €	1 128,89 €			18/12/2025		1 128,89 €					1 128,89 €					
CORTESIA EM MARCHA UNIP LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/10/2025	7,46 €	7,91 €			24/10/2025		7,91 €					7,91 €					
PRIMAVERA - BUSINESS SOFTWARE SOLUTIONS SA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/11/2025	1 927,63 €	2 370,96 €			09/12/2025		2 369,28 €					2 369,28 €					
PRN INFORMÁTICA LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	27/11/2025	449,00 €	552,27 €			29/12/2025		552,27 €					552,27 €					
ACOA SOFTWARES P.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	10/12/2025	3 000,00 €	3 690,00 €			29/12/2025		3 000,00 €					3 000,00 €					
EREDES - DISTRIBUIÇÃO DE ELECTRICIDADE, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	11/12/2025	234,49 €	234,49 €			11/12/2025		234,49 €					234,49 €					
CHAVES ANTAS, COFRES E FECHADURAS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/11/2025	40,65 €	50,00 €			14/11/2025		50,00 €					50,00 €					
FARMACIA SÃO ROQUE DA LAMEIRA FSLR, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	10/11/2025	5,04 €	5,34 €			10/11/2025		5,34 €					5,34 €					
MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	07/11/2025	8,21 €	10,10 €			07/11/2025		10,10 €					10,10 €					
FANCY JASMINE UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	07/11/2025	5,40 €	5,94 €			07/11/2025		5,94 €					5,94 €					
SINGULAR & DOMINANTE LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/11/2025	9,39 €	9,95 €			12/11/2025		9,95 €					9,95 €					
DESTINO LIMITADOS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/11/2025	8,46 €	8,96 €			12/11/2025		8,96 €					8,96 €					
TEAM BUILDING UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/12/2025	4 900,00 €	6 027,00 €			29/12/2025		5 510,40 €					5 510,40 €					
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/12/2025	164,00 €	164,00 €			29/12/2025		164,00 €					164,00 €					
CROMOTEMA, ARTES GRÁFICAS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/12/2025	43,50 €	53,51 €			29/12/2025		53,51 €					53,51 €					
SILVIO MONTEIRO VARELA	Bens e serv. - Ajuste direto	12/12/2025	164,00 €	164,00 €			29/12/2025		164,00 €					164,00 €					
RICOH PORTUGAL IT SERVICES LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	19/12/2025	594,73 €	731,52 €			30/12/2025		731,52 €					731,52 €					
SOPECO - SOCIEDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA CIVIL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	19/12/2025	571,90 €	703,44 €			30/12/2025		703,44 €					703,44 €					
ENDESA ENERGIA S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	02/06/2025	19,95 €	21,28 €			26/12/2025		21,28 €					21,28 €					
DIGITALSIGN CERTIFICADORA DIGITAL, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	26/12/2025	157,44 €	157,44 €			31/12/2025		157,44 €					157,44 €					
AUTENTICARECETA SOCIEDADE DE RESTAURAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/12/2025	107,75 €	122,10 €			29/12/2025		122,10 €					122,10 €					
COMBOIOS DE PORTUGAL, EPE	Bens e serv. - Ajuste direto	23/01/2025	52,00 €	56,00 €			31/12/2025		56,00 €					56,00 €					
KEA PORTUGAL - MÓVEIS E DECORAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/12/2025	43,93 €	51,93 €			15/12/2025		51,93 €					51,93 €					
RAMINHO DE SALSA - ALDORA M.T.SANTOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	02/12/2025	24,51 €	25,98 €			02/12/2025		25,98 €					25,98 €					
GESPOST - GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE POSTOS DE ABASTECIMENTO UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	03/12/2025	32,55 €	40,04 €			03/12/2025		40,04 €					40,04 €					
MINIFRIGO - DIA PORTUGAL SUPERMERCADOS SA	Bens e serv. - Ajuste direto	04/12/2025	12,19 €	15,00 €			04/12/2025		15,00 €					15,00 €					
RAMINHO DE SALSA - ALDORA M.T.SANTOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	09/12/2025	23,59 €	25,01 €			09/12/2025		25,01 €					25,01 €					
RAMINHO DE SALSA - ALDORA M.T.SANTOS, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	15/12/2025	26,13 €	27,70 €			15/12/2025		27,70 €					27,70 €					
STCP SERVIÇOS - TRANSPORTES URBANOS, CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	20/12/2025	6,34 €	7,80 €			20/12/2025		7,80 €					7,80 €					
PRIO ADVANCED, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	23/12/2025	16,29 €	20,04 €			23/12/2025		20,04 €					20,04 €					
LEGIASCOMMETROS UNIPessoal, LDA	Empenhadas - Ajuste direto	23/12/2025	7,54 €	7,99 €			23/12/2025		7,99 €					7,99 €					
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	30/12/2025	1,43 €	2,00 €			30/12/2025		2,00 €					2,00 €					
MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	10/04/2025	4,26 €	4,82 €			31/12/2025		4,82 €					4,82 €					
MATA & AMORIM, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	18/07/2025	16,79 €	19,35 €			31/12/2025		19,35 €					19,35 €					
DHML LISBOA, S.A.	Bens e serv. - Ajuste direto	13/10/2025	16,13 €	18,00 €			31/12/2025		18,00 €					18,00 €					
TEMPERO IMPRESSIONANTE - SOC. DE RESTAURAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	16/05/2025	53,80 €	61,61 €			31/12/2025		61,61 €					61,61 €					
TEMPERO IMPRESSIONANTE - SOC. DE RESTAURAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/07/2025	39,01 €	46,49 €			31/12/2025		46,49 €					46,49 €					
COMBOIOS DE PORTUGAL, EPE	Bens e serv. - Ajuste direto	23/01/2025	52,83 €	56,00 €			31/12/2025		56,00 €					56,00 €					
RAYSSA SILVA SOUZA	Bens e serv. - Ajuste direto	28/01/2025	9 000,00 €	11 070,00 €			20/02/2025		7 380,00 €					7 380,00 €					
PUMJ ADVOGADOS SP RL	Créditos materiais	29/01/2025	8 980,00 €	11 045,40 €			22/04/2025		6 150,00 €					6 150,00 €					
CATARINA FERREIRA PRINTO MENDES DE FREITAS	Bens e serv. - Ajuste direto	10/02/2025	6 722,22 €	8 288,33 €			21/02/2025		2 240,74 €					2 240,74 €					
UNIFAX SOC. COMERCIAL EQUIPAMENTOS ESCRITÓRIO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	17/02/2025	10 307,19 €	12 677,84 €			04/04/2025		12 677,84 €					12 677,84 €					
CARNEIRO NUNES CONSULTING SOCIEDADE UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/02/2025	1 140,00 €	1 426,80 €			17/10/2025		1 426,80 €					1 426,80 €					
CARNEIRO NUNES CONSULTING SOCIEDADE UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	14/02/2025	1 040,00 €	1 279,20 €			17/10/2025		1 279,20 €					1 279,20 €					
THESIGNFTIME - TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	26/02/2025	14 360,00 €	17 662,80 €			24/03/2025		17 662,80 €					17 662,80 €					
ÉXITO CONSTANTE, LDA	Empenhadas - Ajuste direto	24/03/2025	29 338,00 €	29 338,00 €			23/05/2025		25 373,26 €					25 373,26 €					
PUMJ ADVOGADOS SP RL	Créditos materiais	11/03/2025	19 800,00 €	24 354,00 €			10/06/2025		11 691,15 €					11 691,15 €					
PRIMAVERA - BUSINESS SOFTWARE SOLUTIONS SA	Créditos materiais	19/03/2025	39 923,00 €	49 105,94 €			22/04/2025		49 105,94 €					49 105,94 €					
WEPLUSE, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	24/03/2025	11 680,00 €	14 366,40 €			10/06/2025		14 366,40 €					14 366,40 €					
THESIGNFTIME - TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO, LDA	Créditos materiais	19/03/2025	5 150,00 €	6 334,50 €			08/05/2025		6 334,50 €					6 334,50 €					
ÁLVARO SIZA 2 - ARQUITECTO, S.A.	Créditos materiais	25/03/2025	300 000,00 €	369 000,00 €			07/07/2025		166 050,00 €					166 050,00 €					
ABIGAIL RAQUEL LOPES ASCENSO SOBRADO	Bens e serv. - Ajuste direto	08/04/2025	10 950,00 €	13 468,50 €			18/06/2025		12 778,50 €					12 778,50 €					
THESIGNFTIME - TECNOLOGIAS DE INFORMAÇÃO, LDA	Créditos materiais	04/04/2025	3 940,00 €	4 723,20 €			22/04/2025		4 723,20 €					4 723,20 €					
DITA AGÊNCIA, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	23/04/2025	5 350,00 €	6 580,50 €			30/06/2025		6 580,50 €					6 580,50 €					
DOWER CMNS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP RL	Bens e serv. - Ajuste direto	12/05/2025	10 000,00 €	12 300,00 €			30/06/2025		388,68 €					388,68 €					
VEFA TRAVEL - VIAGENS E TURISMO, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	19/05/2025	5 635,77 €	5 635,77 €			25/08/2025		5 635,77 €					5 635,77 €					
ATELIER DESIGN - JOÃO BORGES, UNIPessoal, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	04/06/2025	10 400,00 €	12 792,00 €			18/08/2025		12 792,00 €					12 792,00 €					
GEONORTE GEOTÉCNICA E FUNDACOES ESPECIAIS LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	23/06/2025	9 488,80 €	11 671,20 €			25/09/2025		8 221,94 €					8 221,94 €					
COSTA, PREGAL & LEMOS, LDA	Bens e serv. - Ajuste direto	26/06/2025	11 140,00 €	11 140,00 €			26/07/												

Porto Vivo, SRU
Relatório & Contas 2025

Entidade	Contrato	Visto do TC				Pagamentos no período				Pagamentos acumulados											
		Denominação	Descrição	Data	Valor do contrato	Preço Contratual	Nº do Registo	Data	Data 1.º Pagamento	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Trabalhos normais	Revisão de preços	Trabalhos / serviços / fornecimentos complementares	Trabalhos de suprimentos de erros e omissões	Outros trabalhos, incluindo os trabalhos a menos	Observações	
IBI - CONSTRUÇÃO, S.A.	Empreitada - Concursos		11/02/2025	760 617,48 €	760 617,48 €		28/05/2025			362 473,53 €				362 473,53 €							
ARAÚJO & BRANDÃO CONSTRUÇÕES LDA	Empreitada - Concursos		07/04/2025	574 794,54 €	574 794,54 €		29/08/2025			205 117,22 €				205 117,22 €							
VODAFONE PORTUGAL, COMUNICAÇÕES PESSOAIS, S. A.	Bens e serv. - Concursos		20/06/2025	11 000,00 €	13 530,00 €		31/10/2025			678,56 €				678,56 €							
TEAGA - ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO, S.A.	Empreitada - Concursos		21/03/2025	3 899 590,80 €	3 899 590,80 €		25/08/2025		36 545,97 €	682 986,27 €		22 487,85 €		682 986,27 €		36 545,97 €		22 487,85 €			
LSM SERVIÇOS E MANUTENÇÃO, LDA	Empreitada - Concursos		24/09/2025	372 213,64 €	372 213,64 €		30/10/2025			11 213,85 €				11 213,85 €							
IBERROLA CUENTES PORTUGAL, UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Concursos		11/12/2025	9 110,37 €	11 205,76 €		26/12/2025			50,70 €				50,70 €							
TEMPO RENOVADO CONSTRUÇÕES E RENOVAÇÕES UNIPessoal LDA	Bens e serv. - Concursos		03/04/2025	12 150,00 €	14 944,50 €		25/08/2025			9 077,27 €				9 077,27 €							
TEMPO RENOVADO CONSTRUÇÕES E RENOVAÇÕES UNIPessoal LDA	Empreitada - Concursos		11/04/2025	24 475,50 €	24 475,50 €		25/08/2025			24 131,16 €				24 131,16 €							
IMPRESA NACIONAL CASA DA MOEDA, S.A.	Críticos materiais		08/01/2025	1 500,00 €	1 500,00 €		08/01/2025			2 124,79 €				2 124,79 €							
USBOA FEIRAS CONGRESSOS EVENTOS	Críticos materiais		15/01/2025	16 482,64 €	20 273,67 €		16/05/2025			20 273,67 €				20 273,67 €							
INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO, I.P.	Críticos materiais		17/01/2025	25,00 €	25,00 €		30/04/2025			25,00 €				25,00 €							
ORDEN DOS CONTABILISTAS CERTIFICADOS	Críticos materiais		23/01/2025	64,00 €	64,00 €		25/02/2025			64,00 €				64,00 €							
CONDOMÍNIO PORTO ORIENTAL	Críticos materiais		24/01/2025	200,00 €	200,00 €		06/02/2025			480,39 €				480,39 €							
ADENE - AGÊNCIA PARA A ENERGIA	Críticos materiais		28/01/2025	168,51 €	168,51 €		31/01/2025			168,51 €				168,51 €							
INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO, I.P.	Bens e serv. - Concursos		03/02/2025	233,75 €	233,75 €		04/02/2025			233,75 €				233,75 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		29/01/2025	6,00 €	6,00 €		29/01/2025			6,00 €				6,00 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Críticos materiais		13/02/2025	65,18 €	80,17 €		28/02/2025			80,17 €				80,17 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Críticos materiais		13/02/2025	63,96 €	78,67 €		28/02/2025			78,67 €				78,67 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		14/02/2025	2,00 €	2,00 €		14/02/2025			2,00 €				2,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		17/02/2025	1,00 €	1,00 €		17/02/2025			1,00 €				1,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		20/02/2025	10,00 €	10,00 €		20/02/2025			10,00 €				10,00 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Bens e serv. - Concursos		20/02/2025	1,63 €	2,00 €		20/02/2025			2,00 €				2,00 €							
NH HOTEL RALLY PORTUGAL, LDA	Críticos materiais		19/03/2025	8,00 €	8,00 €		02/06/2025			8,00 €				8,00 €							
NEWPALM - GESTÃO, EXPLORAÇÃO E CONSULTORIA, S.A.	Críticos materiais		19/03/2025	3,00 €	3,00 €		02/06/2025			3,00 €				3,00 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Contratação Excluída		16/04/2025	59,96 €	59,96 €		05/05/2025			59,96 €				59,96 €							
AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO CIVIL	Contratação Excluída		17/04/2025	114,76 €	114,76 €		28/07/2025			114,76 €				114,76 €							
OUHAR REPOSIÇÃO - ACTIVIDADES HOTELEIRAS, S.A.	Bens e serv. - Concursos		12/04/2025	12,00 €	12,00 €		12/04/2025			12,00 €				12,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		12/05/2025	1,00 €	1,00 €		12/05/2025			1,00 €				1,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		12/05/2025	5,00 €	5,00 €		12/05/2025			5,00 €				5,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		26/05/2025	7,00 €	7,00 €		26/05/2025			7,00 €				7,00 €							
URBANLAND INSTITUTE	Críticos materiais		03/06/2025	5 000,00 €	5 000,00 €		24/10/2025			5 000,20 €				5 000,20 €							
URBANLAND INSTITUTE	Críticos materiais		06/06/2025	649,00 €	649,00 €		11/08/2025			649,00 €				649,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		06/06/2025	2,00 €	2,00 €		06/06/2025			2,00 €				2,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		12/06/2025	3,00 €	3,00 €		12/06/2025			3,00 €				3,00 €							
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DO PORTO	Bens e serv. - Concursos		20/06/2025	54,00 €	54,00 €		25/06/2025			54,00 €				54,00 €							
MUNICÍPIO DO PORTO	Críticos materiais		04/02/2025	66,00 €	81,18 €		31/05/2025			66,00 €				66,00 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		04/07/2025	2,00 €	2,00 €		04/07/2025			2,00 €				2,00 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Contratação Excluída		29/07/2025	6 447,35 €	6 447,35 €		30/09/2025			4 953,01 €				4 953,01 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		11/07/2025	1,00 €	1,00 €		11/07/2025			1,00 €				1,00 €							
INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA E EQUIPAMENTOS DA J	Contratação Excluída		14/08/2025	51,00 €	51,00 €		22/08/2025			51,00 €				51,00 €							
INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA E EQUIPAMENTOS DA J	Contratação Excluída		21/08/2025	51,00 €	51,00 €		22/08/2025			51,00 €				51,00 €							
INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA E EQUIPAMENTOS DA J	Contratação Excluída		14/08/2025	51,00 €	51,00 €		22/08/2025			51,00 €				51,00 €							
INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA E EQUIPAMENTOS DA J	Contratação Excluída		14/08/2025	51,00 €	51,00 €		22/08/2025			51,00 €				51,00 €							
AGÊNCIA DE GEST TESOUREARIA DIVIDA PUBLICA IGP EPE	Contratação Excluída		15/05/2025	26,35 €	32,41 €		29/08/2025			32,41 €				32,41 €							
CAIXA GERAL DE APOSENTAÇÕES, I.P.	Contratação Excluída		10/02/2025	5,65 €	5,65 €		26/08/2025			5,65 €				5,65 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Contratação Excluída		08/09/2025	19 630,67 €	24 022,72 €		31/12/2025			24 022,72 €				24 022,72 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Contratação Excluída		08/09/2025	59,96 €	59,96 €		23/09/2025			59,96 €				59,96 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Contratação Excluída		11/09/2025	4 665,04 €	4 665,04 €		23/09/2025			4 665,04 €				4 665,04 €							
JOÃO RICARDO DA COSTA MENEZES	Contratação Excluída		19/09/2025	850,00 €	1 045,50 €		27/10/2025			575,00 €				575,00 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Contratação Excluída		24/10/2025	64,23 €	64,23 €		26/12/2025			77,88 €				77,88 €							
ADENE - AGÊNCIA PARA A ENERGIA	Críticos materiais		29/10/2025	93,79 €	93,79 €		29/10/2025			93,79 €				93,79 €							
SOCIEDADE DE TRANSPORTES COLECTIVOS DO PORTO, S.A.	Contratação Excluída		29/10/2025	101,87 €	101,87 €		26/12/2025			63,41 €				63,41 €							
GABINETE DE CERTIDÕES LOJA DO CIDADÃO PORTO	Bens e serv. - Concursos		12/11/2025	2,00 €	2,00 €		12/11/2025			2,00 €				2,00 €							
INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO, I.P.	Contratação Excluída		15/12/2025	85,00 €	85,00 €		16/12/2025			85,00 €				85,00 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Contratação Excluída		17/12/2025	499,08 €	499,08 €		19/12/2025			499,08 €				499,08 €							
ARAÚJO & SOBRINHO - MANUEL FRANCISCO LDA	Contratação Excluída		02/10/2025	117,89 €	145,00 €		29/12/2025			145,00 €				145,00 €							
REPÚBLICA DA EUROPA - ACTIVIDADES HOTELEIRAS LDA	Contratação Excluída		02/12/2025	83,25 €	88,00 €		30/12/2025			88,00 €				88,00 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Críticos materiais		10/01/2025	93,48 €	93,48 €		14/01/2025			93,48 €				93,48 €							
CTT - CORREIOS DE PORTUGAL SA	Críticos materiais		15/01/2025	6 000,00 €	4 000,00 €		07/03/2025			4 684,79 €				4 684,79 €							
UNIVERSIDADE DO PORTO	Críticos materiais		17/01/2025	72 000,00 €	88 560,00 €		28/04/2025			44 280,00 €				44 280,00 €							
ASSOCIAÇÃO PORTO DIGITAL	Críticos materiais		23/01/2025	25 903,84 €	31 369,72 €		24/03/2025			31 369,69 €				31 369,69 €							
CMPEAE - EMPRESA ÁGUAS E ENERGIA MUNICIPAL DO PORTO	Críticos materiais		27/01/2025	8 000,00 €	8 000,00 €		04/02/2025			5 665,99 €				5 665,99 €							
SALONI PRAKASH GANGANI KANABAR	Críticos materiais		25/02/20																		

Tabela 86 - Transferências e Subsídios Concedidos

Tipo de despesa	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade beneficiária [3]	Despesas	Despesas	Despesas	Despesas	Devolução de transferências/subsídios ocorrida no exercício [8]	Observações [9]
				orçamentadas [4]	autorizadas [5]	pagas [6]	autorizadas e não pagas [7] = [5]-[6]		
Transferências correntes									
Quotas de Associado		Quota anual de Associado	AdEPorto	2 399,00	2 399,00	2 399,00	-	-	
Quotas de Membro		Quota anual	Urban Land Institute	3 420,00	3 420,00	3 420,00	-	-	
Estágios Profissionais		Bolsa de Estágio	Estagiário	3 473,00	-	-	-	-	
Total transferências correntes				9 292,00	5 819,00	5 819,00	-	-	

Tabela 87 - Transferências e Subsídios Recebidos

Tipo de Receita	Disposições legais [1]	Finalidade [2]	Entidade Financiadora [3]	Receita	Receita	Receita	Devolução de	Observações [8]
				Prevista [4]	Recebida [5]	Prevista e não Recebida [6] = [4]-[5]	Transferências / Subsídios Ocorridos no exercício [7] = [5]-[6]	
Transferências Correntes								
Contrato-Programa - Subsídio à Exploração		ORU's Centro Histórico, Campanhã-Estação, Corujeira e Azevedo	Município do Porto	853 781,00	782 632,62	71 148,38	-	
Contrato-Programa - Subsídio à Exploração		Projeto Porto com Sentido	Município do Porto	572 849,00	524 789,87	48 059,13	136 865,04	
Contrato - Programa - Subsídio à Exploração		Ilhas I.º Direito	Município do Porto	682 677,00	625 787,25	56 889,75	-	
Contrato - Programa - Subsídio à Exploração		Manutenção e Reabilitação de Imóveis	Município do Porto	606 291,00	555 766,75	50 524,25	-	
Transferências de Capital								
Contratos de Participação para aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação no âmbito do Programa 1.º Direito		Aquisição e Reabilitação de Imóveis	IHRU, I.P.	6 551 840,00	5 605 841,45	945 998,55	-	
Total Transferências				9 267 438,00	8 094 817,94	1 172 620,06	136 865,04	

09

Certificação Legal de Contas



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de **Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.** (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2025 (que evidencia um total de 40.797.259,29 euros e um total do património líquido de 26.646.563,15 euros, incluindo um resultado líquido de 1.005.173,17 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração das alterações no património líquido, a demonstração dos fluxos de caixa, relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira de Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A. em 31 de dezembro de 2025, o seu desempenho financeiro e os fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfases

- 1) Conforme divulgado no ponto 3.1.1. do relatório de gestão e na nota 18.5 do anexo às demonstrações financeiras, foi parcialmente diferido o rendimento decorrente da venda em 2025 de imóveis para reabilitação urbana, no valor de 2.437.500€, dado o entendimento da Administração de que existe risco de incumprimento por parte do parceiro privado, o que, a ocorrer, implicaria a reversão da propriedade dos imóveis e a devolução de 75% do valor de venda fixado, de acordo com as condições resolutivas fixadas.

- 2) Na apreciação da posição financeira e dos resultados da Entidade, deverá ser tida em consideração a política de reconhecimento de imparidade adotada quanto aos imóveis detidos, que se encontra divulgada no ponto 3.1.7 do relatório de gestão e na nota 8 do anexo às demonstrações financeiras.

A nossa opinião não é afetada em relação a estas matérias.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para

proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;

- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre as demonstrações orçamentais

Auditamos as demonstrações orçamentais anexas da Entidade que compreendem a demonstração do desempenho orçamental, a demonstração da execução orçamental da receita (que evidencia um total de receita cobrada líquida de 27.212.528,78 euros), a demonstração da execução orçamental da despesa (que evidencia um total de despesa paga líquida de reposições de 23.028.407,40 euros) e a demonstração de execução do plano plurianual de investimentos relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

O órgão de gestão é responsável pela preparação e aprovação das demonstrações orçamentais no âmbito da prestação de contas da entidade. A nossa responsabilidade consiste em verificar que foram cumpridos os requisitos de contabilização e relato previstos na Norma de Contabilidade Pública (NCP) 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

Em nossa opinião, as demonstrações orçamentais anexas estão preparadas, em todos os aspetos materiais, de acordo com a NCP 26 do Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas.

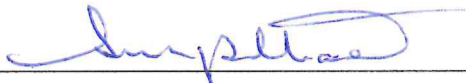
Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras e as demonstrações orçamentais auditadas, não identificámos incorreções materiais.

Sobre o relatório do governo societário

Dando cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 54º do Decreto-Lei 133/2013, de 3 de outubro, somos de parecer que o relatório do governo societário inclui os elementos exigíveis à Entidade, não tendo sido identificadas incorreções materiais na informação divulgada no mesmo.

Porto, 27 de março de 2026



António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC n.º 179
registado na CMVM com o n.º 20160038

10

Relatório e Parecer do Fiscal Único



**RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO
E
REVISOR OFICIAL DE CONTAS
DA
PORTO VIVO, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA
DO PORTO, E.M., S.A.**

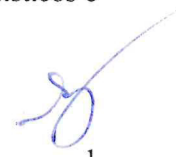
Senhor Acionista,

1 - INTRODUÇÃO

Nos termos das disposições legais aplicáveis, elaborámos e vimos submeter à apreciação de V. Exas. o relatório da nossa ação fiscalizadora e o nosso Parecer sobre o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e seu anexo e a proposta de aplicação de resultados, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

2 - RELATÓRIO

- 2.1 Ao longo do exercício, com a profundidade que se nos afigurou adequada, procedemos às verificações e controlos que por lei nos são cometidos, designadamente, examinando registos contabilísticos e testando, por escolha aleatória, a conformidade dos lançamentos com os documentos que lhes serviram de suporte.
- 2.2 Foram colocados à nossa disposição balancetes e outra documentação, através dos quais foi possível apreciar a gestão da Sociedade e validar as variações patrimoniais ocorridas.
- 2.3 Em reuniões com responsáveis pelos serviços, fomos informados da atividade da Empresa, tendo-nos sido prestados todos os esclarecimentos e informações que solicitámos.
- 2.4 O Relatório de Gestão, elaborado pelo Conselho de Administração, faz uma exposição da situação da Sociedade, alude aos factos mais relevantes ocorridos, sintetiza a evolução previsível e apresenta a proposta de aplicação dos resultados.
- 2.5 O Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo estão apresentados de acordo com as disposições legais aplicáveis, refletem a posição dos registos contabilísticos e apresentam a situação financeira da sociedade.



- 2.6 O relatório do governo societário está elaborado nos termos do disposto no artigo 54º do Decreto-Lei nº 133/2013, de 3 de outubro, sendo a informação divulgada atual e completa.
- 2.7 Ao Conselho de Administração agradecemos as facilidades e o apoio que nos concedeu para o desempenho das nossas funções.
- 2.8 Expressamos, também, os nossos agradecimentos aos colaboradores da Empresa, com quem tivemos de contactar no desempenho das nossas atribuições, por todo o apoio prestado.

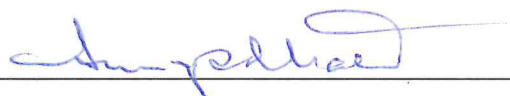
3 - PARECER

Face aos trabalhos efetuados e como corolário do que precede, somos de PARECER:

- 3.1 que podem ser aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração dos resultados por naturezas, a Demonstração das alterações no património líquido, a Demonstração dos fluxos de caixa e o seu Anexo, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025;
- 3.2 que pode ser aprovada a proposta de aplicação do saldo da conta "Resultado Líquido do Período";
- 3.3 que devem proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade e dela tirem as conclusões referidas no artigo 455º do Código das Sociedades Comerciais.

Porto, 27 de março de 2026

O Fiscal Único



António Magalhães & Carlos Santos - SROC
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179
registado na CMVM com o n.º 20160038

