



Abreviaturas / acrónimos 01

01 Mensagem do Conselho de Administração 04

02 Domus Social em Números 09

03 Principais eixos da atuação da Domus Social 14

3.1 Gestão do parque habitacional 15

3.2 Projetos e obras e manutenção 24

04 Sustentabilidade e inovação 37

05 Execução dos IGP, objetivos e indicadores de desempenho 40

5.1 Gestão e manutenção do parque habitacional 41

5.2 Contratos celebrados com a câmara municipal do porto 42

5.3 Contrato Operação Lordelo do Ouro 43

5.4 Contrato programa “Porto Solidário” 43

5.5 Previsão de gastos de funcionamento 43

5.6 Indicadores de desempenho do contrato programa 45

06 Análise Económico-financeira 48

6.1 O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos 49

6.2 Balanço em 30 de setembro de 2025 51

6.3 Demonstração dos resultados por naturezas do período findo em 30 de setembro de 2025 52

07 Relatório e Parecer do Fiscal Único 55





## Abreviaturas / Acrónimos

### Domus Social - CMPH

DomusSocial - Empresa de Habitação e  
Manutenção do Município do Porto, EM

### CA

Conselho de Administração da CMPH -  
DomusSocial - Empresa de Habitação e  
Manutenção do Município do Porto, EM

## Direções e Coordenações:

DAGSI – Direção de Atendimento Geral e Sistemas de Informação

DF – Direção Financeira

DGPH – Direção de Gestão do Parque Habitacional

DJ – Direção Jurídica

DM – Direção de Manutenção

DPO – Direção de Projetos e Obras

GEP – Gabinete de Estudos e Planeamento

GIM – Gabinete do Inquilino Municipal

DS – Domus Social

CMP – Câmara Municipal do Porto

MP – Município do Porto

## Direções, Departamentos e Unidades de Missão:

DMF – Departamento Municipal de Fiscalização

SMPC – Serviço Municipal de Proteção Civil

## Empresas Municipais

CRUARB-CH – Comissariado para a Renovação da Área Ribeira-Barredo - Centro Histórico

FDZHP – Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto

## Entidades Externas:

IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IPSS – Instituições Particulares de Solidariedade Social

UP – Universidade do Porto

AVAC – Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado

BI – Brigadas de Intervenção

BI – Business Intelligence

CPE – Comissão de Planeamento de Espaços

eSigma – Sistema Integrado de Gestão da Manutenção

ELH – Estratégia Local de Habitação

IGP – Instrumentos de Gestão Previsional

LAT – Linha de Apoio Técnico

PMP – Planos de Manutenção Preventiva

RGPD – Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados

SADI – Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndios

SADIR – Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo

RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2025

11/10/25

01

MENSAGEM  
DO  
CONSELHO  
DE ADMINISTRAÇÃO

11/24



# Mensagem do Conselho de Administração

O Conselho de Administração da CMPH – Domus Social – Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM, doravante designada por Domus Social, no cumprimento do disposto na alínea e) do artigo 21.º dos Estatutos da empresa e na alínea e) do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 50/2012 de 31 de agosto, deve facultar à Câmara Municipal do Porto (CMP) relatórios trimestrais de execução de acordo com os Instrumentos de Gestão Previsional (IGP) para o triénio 2025-2029, o Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e os Contratos Programa para o ano de 2025.

Nesse sentido, a Domus Social, no cumprimento das suas obrigações legais e estatutárias de informação, vem apresentar à CMP o seu relatório de Execução dos IGP em 30 de setembro de 2025, acompanhado do relatório do órgão de fiscalização.

A Domus Social continuará a desenvolver a sua atividade enquadrada pelas orientações políticas definidas pelo MP, procurando uma utilização racional e eficiente dos meios financeiros alocados. Toda a atividade será desenvolvida com absoluta salvaguarda do equilíbrio económico e financeiro da empresa.

No que concerne ao corrente trimestre, os indicadores permitem evidenciar os habituais índices de cumprimento da atividade.

Sem prejuízo do anteriormente referido, prevemos que o nível de realização da atividade de manutenção preventiva e corretiva, em 2025, se mantenha nos níveis correntes de execução. A dotação financeira para suporte a estas ações de manutenção resulta da cobrança de rendas, prevendo-se a sua utilização integral e não é expectável quebra no valor cobrado.

Nos Contratos Mandato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas e da Operação Lordelo do Ouro, prevê-se, um aumento de execução, a concretizar no 4.º trimestre e consequente cumprimento até ao final do ano das metas estabelecidas nos IGP.

Em linha e em cumprimento da obrigação legal já referida, a Domus Social preparou o presente relatório reportado a 30 de setembro de 2025, sendo de assinalar que o resultado líquido está dentro do expectável, decorrente da execução, tal como projetado, nos diferentes documentos de gestão para o período em causa.



06



■ Porto, 22 de dezembro  
de 2025

O Conselho de  
Administração,

(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

(João André Gomes Gonçalves Sendim)

RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2025

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal or official mark.

02

## DOMUS SOCIAL EM NÚMEROS



## Parque Habitacional Público Municipal

# 50 Bairros

Em Regime de arrendamento apoiado

# 13.000

Fogos



# 260

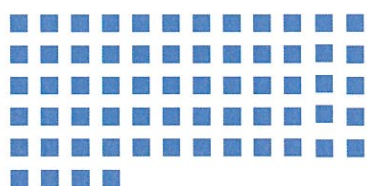
Edifícios

# 30.000

Residente

## Manutenção e Conservação de Património Municipal

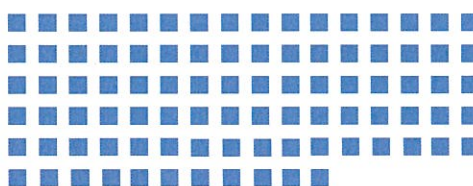
Parque  
Escolar



# 63

 Escolas

Outros  
Edifícios



# 111



Número  
de  
Habitações  
Entregues



197

Fogos

174

Fogos  
Devolutos  
Reabilitados

96

Intervenções de  
adaptação para  
mobilidade  
reduzida

Taxa de  
incumprimento  
do pagamento  
da renda

3,7%



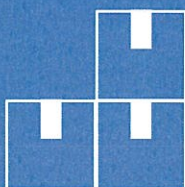
Executados  
no Parque Habitacional  
Público Municipal

10

Milhões €

Prazo Médio  
de pagamento  
a Fornecedores

43 dias



8 654

Intervenções  
de Manutenção

3

Empreendimentos  
Reabilitados



---

**4,7 Milhões €**

Executados em outros Edifícios  
Públicos Municipais e Parque  
Escolar Municipal

**5 476**

Ações de  
Manutenção

---

**Gabinete do  
Inquilino Municipal**

Nº de Atendimentos



Telefónicos

**10.246**



Presenciais

**8.759**

---

**Linha de**

Atendimento Técnico



**Chamadas  
atendidas**

**3.956**

---

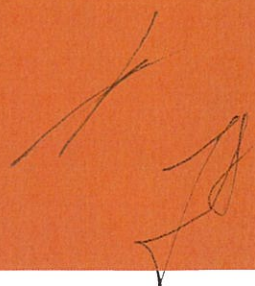
|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Número<br>único do<br>inquilino | 228 330 000 |
|---------------------------------|-------------|

RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2025

17

03

PRINCIPAIS  
EIXOS DE  
ATUAÇÃO  
DA DOMUS SOCIAL



## 3.1 Gestão do Parque Habitacional

A Domus Social tem como missão assegurar a gestão rigorosa e transparente das matérias relacionadas com a ocupação dos fogos de habitação pública municipal e, também, de espaços não habitacionais integrados nos bairros de habitação social da cidade.

No parque habitacional residem atualmente cerca de 13.000 agregados familiares acompanhados permanentemente pela empresa.

A Domus Social tem vindo a priorizar a redução quantitativa das carências habitacionais mais significativas através do mecanismo do arrendamento apoiado, para o que tem presentemente votado a generalidade do seu parque habitacional. Com efeito, as frações habitacionais geridas pela Domus Social encontram-se afetas à satisfação das urgentes necessidades habitacionais da população do concelho mais carenciada.

Continua-se a dar particular atenção às políticas ativas, no sentido de melhorar a qualidade de vida das pessoas, de se promover as adequações às exigências de uma nova política de habitação, que deve atender às dimensões da economia urbana, da coesão social e da sustentabilidade económica e social.

Implementam-se igualmente outras ações tendentes a promover uma verdadeira inclusão social dos munícipes.

Agregados familiares residentes no parque residencial

13.000

Apesar da reconhecida redução do poder de compra, a taxa de incumprimento no pagamento das rendas manteve-se estável, fixando-se nos 3,7% em termos de valor, não se registando alterações significativas face à média dos últimos anos.

A Domus Social procura a aproximação a alguns agregados sinalizados em situação de precariedade habitacional ao nível da insalubridade. Ao longo deste trimestre, foram realizadas diversas visitas domiciliárias conjuntas com outras entidades, avaliando multidisciplinarmente a realidade destas famílias, e encaminhando para respostas sociais adequadas aos problemas identificados.

Neste contexto, e no sentido de promover a aquisição de novas competências por parte dos inquilinos, desde 2008 que está em curso o projeto ConDomus..

## Projeto ConDomus

Está em curso desde 2008, o projeto ConDomus, Gestão e Organização de Entradas em edifícios municipais, através do qual se pretende aumentar a participação dos moradores na gestão dos espaços comuns, garantindo a sua adequada utilização, numa perspetiva coletiva, melhorando com isso a qualidade de vida dos inquilinos municipais e, ao mesmo tempo, potenciando a conservação e manutenção do parque habitacional.

O ConDomus encontra-se implementado em 44 aglomerados habitacionais da cidade do Porto, num total de 983 entradas com gestores eleitos. Com mais de 83% de entradas organizadas, o ConDomus, que trabalha a valorização e participação ativa dos inquilinos municipais ao nível, essencialmente, da preservação dos espaços comuns, estendeu-se aos novos empreendimentos.

Este modelo de gestão pressupõe a nomeação de gestores de entrada em mandatos bianuais, sendo por isso imperativo que se dê continuidade ao serviço nos aglomerados cujos mandatos se tenham iniciado em 2023 ou em 2024, e terminem em 2025. Assim, e para o ano em curso, inscrevem-se naquelas condições 23 aglomerados habitacionais, que se distribuem por 636 entradas.



983  
Entradas



83%  
Entradas Organizadas



44  
Aglomerados  
Habitacionais

Até ao final do terceiro trimestre de 2025, efetuou-se a (re)organização de 98 entradas, ao abrigo do Projeto ConDomus, nos bairros que a seguir se identificam:

| Desenvolvimento / Implementação Projeto | Total entradas | Entradas Organizadas |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------|
| Contumil                                | 22             | 16                   |
| Ilhéu                                   | 14             | 11                   |
| Monte da Bela                           | 28             | 25                   |
| Bom Pastor                              | 33             | 29                   |
| Eng.º Machado Vaz                       | 28             | 26                   |
| Pio XII                                 | 8              | 7                    |
| Pasteleira                              | 54             | 47                   |
| Agra do Amial                           | 1              | 1                    |
| Total                                   | 188            | 162                  |

Concluimos que, do total de entradas onde se realizaram as reuniões planeadas (188), 162 ficaram organizadas (86,2%).

### Distribuição dos pedidos apresentados

“G. Condomínios – Gestor de Entrada”, durante o 3º trimestre de 2025

| Ano de 2023              | Processos em Curso | Processos Terminados | Total |
|--------------------------|--------------------|----------------------|-------|
| Pedidos Gestores Entrada | 0                  | 150                  | 150   |

### Averiguação e Tratamento de Denúncias – Zonas Comuns

A área da Gestão de Condomínios procede à análise e tratamento das denúncias relacionadas com o uso e fruição das áreas comuns de todos os bairros municipais e edifícios dispersos, sob gestão da Domus Social.

No 3º trimestre de 2025, foram criados 186 processos de denúncias relacionados com zonas comuns, e apenas 5 se mantêm em curso.

### Outros Condomínios

Ainda no que concerne à gestão e administração dos espaços comuns, destaca-se o trabalho de acompanhamento e apoio prestado às diferentes administrações de condomínio constituídas em prédios, alienados em tempos pelo Município do Porto, mas onde ainda existem frações municipais (habitacionais e/ou não habitacionais), designadamente em Bessa Leite, Central de Francos, Santa Luzia, Agra do Amial, Bom Sucesso, Agrupamento Habitacional do Falcão, Vale Formoso, Fernão de Magalhães e Agrupamento Habitacional da Pasteleira.

A equipa da Domus Social, participa ativamente nas reuniões agendadas, valida os quantitativos pagos em Quotas de Condomínio e assegura a prestação de informações ao CA relativamente aos pedidos de pagamento de quotas extraordinárias para a execução de obras, tendo participado no ano de 2025, num total de 21 reuniões.

## Atribuição de Habitações

No âmbito da gestão do parque habitacional, a atribuição de habitações a agregados familiares que, comprovadamente, se encontram em situação de grave carência económica, constitui uma das prioridades da Domus Social.

Com efeito, reflete-se na situação de muitas famílias a conjuntura social e económica que compromete a manutenção dos agregados familiares no mercado privado de arrendamento.

No decurso do 3º trimestre de 2025, foram atribuídas 42 habitações a famílias carenciadas, que formalizaram candidatura a habitação pública municipal.

## Transferência de Agregados Familiares

Durante o 3º trimestre de 2025, instruíram pedidos de transferência de habitação municipal a 87 famílias. De acordo com a disponibilidade do parque habitacional, e considerando as necessidades e particularidades dos agregados, foi possível transferir 12 famílias, sendo que: 50% das transferências efetuadas reportam-se a situações de comprovada necessidade por questões de doença e 41,6% dizem respeito a realojamentos determinados pelo Município. As restantes situações repartem-se entre transferências por adequação de tipologia e para habitação de renda mais económica.

## Processo de Realojamento do Edifício Rua do Cantor Zeca Afonso

No âmbito da promoção da habitação do município do Porto e gestão e manutenção do Parque Habitacional, foi aprovada a execução de obras de reabilitação do edifício sito na Rua do Cantor Zeca Afonso, na freguesia de Paranhos.

Concluídas as obras, o edifício sito na Rua do Cantor Zeca Afonso, n.º 834, na freguesia de Paranhos, é constituído por cinco frações municipais, distribuídas pelas seguintes tipologias: 2 – T1; 3 – T2.

A 16 de julho de 2025, foi aprovada pelo Conselho de Administração da Domus Social a definição de critérios e metodologia de ocupação dos fogos municipais do edifício sito na Rua do Cantor Zeca Afonso, n.º 834.

Nesse sentido, e dando cumprimento à Deliberação do Conselho de Administração da Domus Social, a Direção de Gestão do Parque Habitacional concretizou o realojamento de cinco agregados familiares candidatos nas frações disponíveis, concluindo-se o processo de realojamento a 1 de agosto de 2025.

O processo de realojamento definido permitiu um acompanhamento personalizado aos cinco novos agregados familiares nas novas habitações, com apresentação dos fogos municipais por equipa técnica da Gestão das Ocupações, com visitas ao local, que permitiram acompanhar o alojamento para as frações aceites por cada núcleo, garantindo, dessa forma, uma integração plena e de sucesso a todos os núcleos familiares.

Por se tratar de cinco novos agregados familiares que integraram o parque habitacional, foi pensada e elaborada uma sessão do Projeto Bem-Vind@ personalizada às regras e normas do edificado.



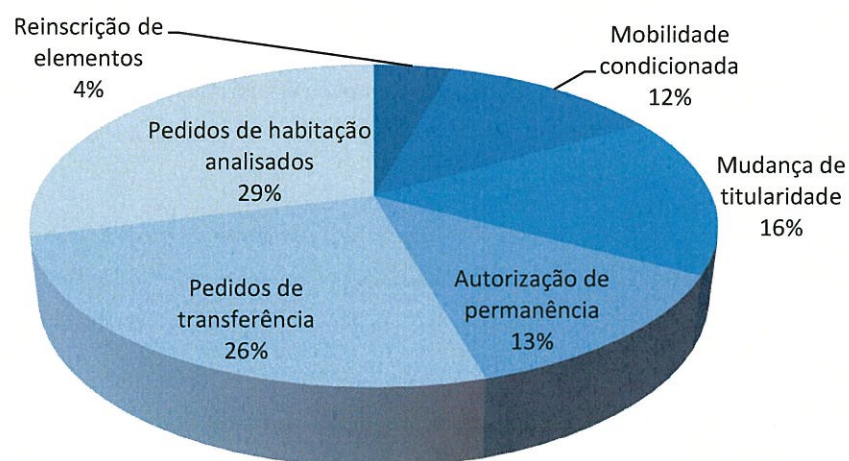
## Requalificação de Habitações Devolutas

No decurso deste trimestre, a DGPH remeteu à DPO 75 habitações devolutas para reabilitação.

Em igual período, foram rececionadas 44 habitações reabilitadas que integraram a Lista Diária de Fogos Disponíveis (LDFD). Essas habitações são maioritariamente localizadas nas Campinas, em Fernão Magalhães, no Lagarteiro, na Pasteleira e no Regado.

| Movimento Habitacional | 3º trimestre 2025 |
|------------------------|-------------------|
| Atribuição Habitação   | 42                |
| Transferências         | 12                |
| <b>Total</b>           | <b>54</b>         |

Finalmente refira-se que, ao longo do trimestre, foram analisados cerca de 342 pedidos instruídos no Gabinete do Inquilino Municipal, que se repartem entre candidaturas a habitação pública municipal (99), pedidos de alteração de titularidade (55), de integração de elemento do agregado (15), de transferência (87), de autorização de permanência (44) e de mobilidade condicionada (42).



## Realojamentos agregados familiares 1.º Direito

O 1º Direito constitui para o Município do Porto, um instrumento de financiamento nas várias vertentes de respostas a dar ao nível habitacional.

Para as situações de arrendamento apoiado, todos os munícipes podem candidatar-se a habitação social municipal. A candidatura é avaliada conforme o Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto em vigor e se for aprovada será incluída em LAF-Lista de Atribuição de Fogos. Se reunir condições, será enquadrada para efeitos de financiamento do Primeiro Direito.

Dando cumprimento à candidatura apresentada e aprovada pelo Município do Porto e pelo IHRU, no 3º trimestre deste ano, a Domus Social promoveu o realojamento de 28 agregados familiares ao abrigo do 1.º Direito.

## Gestão e atribuição de espaços municipais com fim habitacional e não habitacional

### Cedência de espaços/habitações a instituições sem fins lucrativos

No decurso deste trimestre, registaram-se 8 pedidos de cedência, por parte de entidades privadas sem fins lucrativos, sendo que 5 foram arquivados por não existirem espaços disponíveis compatíveis com as características pretendidas pelas entidades, 1 foi deferido e concluído, e 2 continuam em análise e tratamento por parte da equipa da Gestão de Condomínios.

## Rendas e taxas de incumprimento

Durante este 3º trimestre, foram analisados 74 pedidos de reavaliação de renda, em virtude da alteração dos rendimentos dos agregados familiares.

A alteração da situação profissional de algum elemento do agregado em idade ativa, a passagem à condição de reformado e/ou a atribuição de outras pensões (em particular a pensão de sobrevivência) e prestações sociais, têm constituído os principais motivos para a apresentação destes pedidos, os quais são avaliados e produzem efeitos no prazo máximo de 10 dias úteis contados a partir da data do pedido.

Conscientes dos constrangimentos sociais e económicos verificados no contexto familiar, consequência do aumento do custo de vida, por força do aumento da inflação, a Domus Social adotou medidas que visam um contacto mais próximo e proativo com as famílias, para evitar o acumular de débitos excessivos e o colapso financeiro dos agregados.

Em virtude de todos os esforços e medidas adotadas, as taxas médias de incumprimento no pagamento das rendas têm decrescido ao longo dos últimos anos, designadamente em número de incumpridores.



| Ano                | Taxas médias de incumprimento |                           |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                    | Em número de incumpridores    | Em valor de incumprimento |
| 2022               | 4,03%                         | 3,40%                     |
| 2023               | 3,98%                         | 3,50%                     |
| 2024               | 3,76%                         | 3,43%                     |
| 2025 3.º trimestre | 3,73%                         | 3,46%                     |

Intensificou-se o acompanhamento de agregados devedores, tendo como principal foco os novos devedores e agregados devedores reiterados. Esta metodologia levou ao acompanhamento de cerca de 68 agregados e prevê evitar a acumulação de débitos excessivos, antecipar outros incumprimentos e o encaminhamento dos agregados devedores para respostas sociais existentes e adequadas a cada situação. Em paralelo manteve-se o acompanhamento, iniciado em 2024 de 74 agregados.

Para além das diligências elencadas, verificou-se que 95 agregados se encontram a regularizar débitos, por intermédio de planos de pagamento em prestações.

## Averiguações – Incumprimento das regras legais e regulamentares

No âmbito da averiguação e tratamento de todas as participações relacionadas com incumprimentos das regras legais e regulamentares sobre as habitações sociais, e relativamente ao 3º trimestre de 2025, foram iniciados 953 pedidos.

### Número de pedidos de averiguação

|         | 2022  | 2023  | 2024  | 2025 3º trimestre |
|---------|-------|-------|-------|-------------------|
| Nível 1 | 224   | 215   | 299   | 243               |
| Nível 2 | 1 008 | 1 105 | 1 139 | 710               |
| Total   | 1 232 | 1 320 | 1 438 | 953               |

Evolução do número de pedidos de averiguação

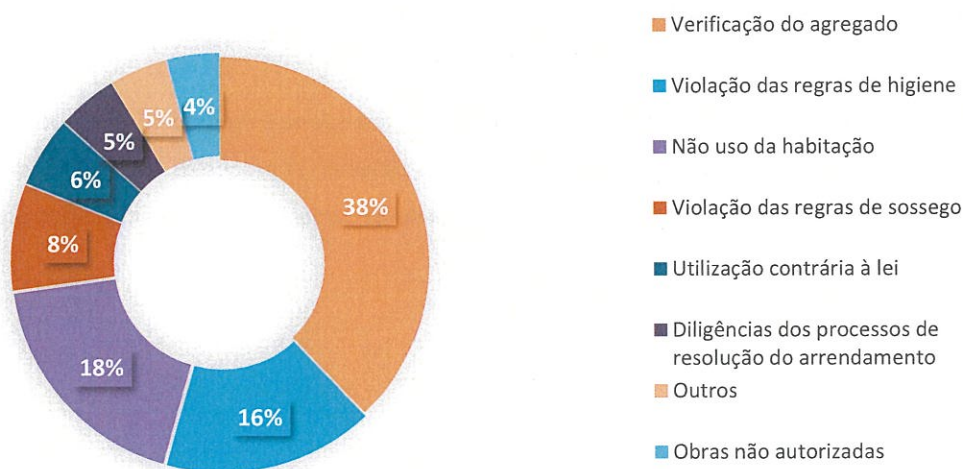


O tratamento de cada um destes pedidos, exige uma triagem inicial. Pós triagem, foram alvo de tratamento 953 pedidos, recorrendo a contactos e averiguações locais, obtendo-se depoimentos e, sempre que necessário, realizando-se diversas diligências complementares (notificações, advertências, convocatórias para atendimento presencial, encaminhamentos para outras entidades, entre outras ações).

Os processos de averiguação são classificados em função do que vem reportado: em nível 1 (habitações desocupadas e diligencias resultantes de processos de resolução do contrato) e em nível 2 (demais incumprimentos contratuais: violação das regras de higiene, sossego e boa vizinhança, permanências não autorizadas, realização de obras não autorizadas, etc.). Ilustra-se no gráfico seguinte, o número de pedidos de averiguação registados para cada nível de serviço e a respetiva tipologia:

### Averiguações terminadas tipologia de pedidos

Averiguações terminadas no 3º trimestre de 2025



### Tratamento de Incumprimentos passíveis de fundamentar procedimentos coercivos

Decorrente dos processos de averiguação, foram identificadas diversas situações relacionadas com incumprimentos das regras legais e regulamentares sobre as habitações sociais, que, quer à luz do Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município do Porto, quer à luz do Regime do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 81 /2014, de 19 de dezembro, republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto), constituem fundamento para a resolução do contrato do arrendamento apoiado. Estas situações são avaliadas considerando ainda a sua natureza e / ou, a prática reiterada.

Nessa medida, e para ultrapassar os incumprimentos verificados, foi adotada uma abordagem mais pedagógica e próxima aos agregados, procurando identificar soluções e corresponsabilizando para ultrapassar os incumprimentos, evitando assim a instrução de processos coercivos.

Assim, neste trimestre, foram acompanhadas cerca de 311 novas situações de incumprimento, e mantido o acompanhamento iniciado em anos anteriores de 507 situações, que originaram a realização de 1069 diligências (notificações, advertências, convocatórias, atendimentos presenciais, encaminhamentos para outras entidades, monitorizações, entre outras ações). Fruto deste acompanhamento, foram terminados por regularização ou por adoção de outro procedimento, 310 situações e agilizada a entrega voluntária de 68 habitações. As restantes situações, continuam a ser acompanhadas pelos serviços.

Nesta medida, e apoiados na nova rede de apoio social que se dinamizou após a descentralização dos serviços de ação social, foram sinalizadas e realizadas diversas visitas domiciliárias conjuntas com outras entidades multidisciplinares de apoio social (juntas de freguesia, SAAS - Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social, Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado, Polícia de Proximidade, Polícia Municipal, Serviços Municipais e Unidades de Saúde Pública), com o fim de melhor caracterizar e conhecer a realidade destes agregados, encaminhando para respostas sociais adequadas aos problemas particulares de cada situação.

No domínio da gestão dos procedimentos administrativos de resolução do arrendamento apoiado, foi promovida a instrução de 67 procedimentos, tendo-se efetuado a execução de decisões em 17 processos, decorrentes da utilização indevida da habitação e não uso da habitação. Em paralelo, vieram à posse da Domus Social 14 habitações por falecimento do arrendatário e único ocupante do fogo.





Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

## 3.2 Projetos, Obras e Manutenção

O objetivo base fixado nos IGP para o eixo de Projetos, Obras e Manutenção passa pela utilização racional e eficiente dos meios financeiros que são colocados à disposição da empresa para as ações de construção, reabilitação, manutenção e conservação do património edificado público municipal. Desta forma, pretende-se assegurar uma gestão adequada dos meios financeiros disponibilizados através de uma otimização dos recursos com vista à obtenção de resultados que cumpram os requisitos de uma resposta rápida, eficaz e qualificada.

Assim, constituem objetivos da Domus Social nesta área:

- **Reabilitar os edifícios** do Parque Habitacional Público Municipal e outro Património Edificado Público Municipal, assegurando o cumprimento das metas (físicas e financeiras) estabelecidas;
- **Reabilitar o interior** das casas devolutas do Parque Habitacional Público Municipal;
- **Reabilitar as casas do Património**, do ex-Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo (ex- CRUARB-CH) e da ex-Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (ex- FDZHP);
- **Assegurar com qualidade e de forma eficaz e eficiente**, a resposta a todas as solicitações de acordo com os níveis de serviço pré-estabelecidos aos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/ institucionais, ensino, culturais);
- **Assegurar o cumprimento rigoroso** de todas as ações de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios de Habitação Pública Municipal e dos diversos Equipamentos Públicos Municipais (administrativos/ institucionais, ensino, culturais);
- **Responder**, em tempo e qualidade, às solicitações do Serviço Municipal de Proteção Civil (SMPC) e do Departamento Municipal de Fiscalização (DMF) da CMP.
- **Reabilitar/Requalificar o espaço público** envolvente aos bairros no domínio Privado Municipal.

O património de imóveis habitacionais e não habitacionais sob a gestão e manutenção da Domus Social é essencialmente constituído por:

- 1)** Parque Habitacional Público Municipal, representado por 663 edifícios com 12 399 fogos correntemente designados como “bairros de habitação social”, acrescido de 224 edifícios com 413 fogos relativos às casas do Património, do ex-CRUARB-CH e da ex-FDZHP.
- 2)** Parque de Equipamentos Públicos Municipais, constituído por 150 edifícios, que contempla 66 edifícios que constituem o Parque Escolar Público Municipal (Jardins de Infância, Escolas do Ensino Básico e Secundário) e 84 edifícios constituídos, essencialmente, por equipamentos de índole cultural e administrativa/institucional, bem como Unidades de Saúde Familiar, e que se encontram classificados internamente como Outros Edifícios Públicos Municipais.

A Domus Social é ainda responsável pela manutenção de uma diversidade de equipamentos instalados nos edifícios atrás referidos, nomeadamente por: 177 elevadores e ascensores, 2.106 bocas de incêndio, extintores e carretéis, 120 Sistemas Automáticos de Detecção de Incêndio (SADI), 100 Sistemas Automáticos de Detecção de Intrusão e Roubo (SADIR), 94 grupos de pressurização e bombagem, entre outros. A DS é também responsável pelos sistemas de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC) de 19 edifícios do referido Parque Escolar Público Municipal e de 16 edifícios pertencentes ao grupo de Outros Edifícios Públicos Municipais.

## Emergências e Pequenas Intervenções

Em resposta aos pedidos efetuados através da LAT (pelos inquilinos do Parque de Habitação Pública Municipal) e também do Portal Extranet (pelos interlocutores do Parque Escolar Público Municipal e dos Outros Edifícios Públicos Municipais), as Brigadas de Intervenção (BI) executam as operações necessárias, que podem ser no âmbito de Construção Civil ou de Eletromecânica.

Foram concluídas 14 130 intervenções até ao final do 3.º trimestre de 2025, assim distribuídas:

a) Por tipo de edifício

| Emergências e Pequenas Intervenções   |                   |       |
|---------------------------------------|-------------------|-------|
| Edifícios                             | 3º trimestre 2025 |       |
|                                       | n.º OT's          | %     |
| Parque de Habitação Pública Municipal | 8 654             | 61,2% |
| Parque Escolar Público Municipal      | 3 997             | 28,3% |
| Outros Edifícios Públicos Municipais  | 1 479             | 10,5% |
| Total de intervenções                 | 14 130            | 100%  |

b) Por níveis de serviço

| Emergências e Pequenas Intervenções – até ao 3º trimestre 2025 |            |                                       |       |                                  |       |                                      |       |          |       |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|-------|----------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|----------|-------|
| Área                                                           | Nível      | Parque de Habitação Pública Municipal |       | Parque Escolar Público Municipal |       | Outros Edifícios Públicos Municipais |       | Totais   |       |
|                                                                |            | n.º OT's                              | %     | n.º OT's                         | %     | n.º OT's                             | %     | n.º OT's | %     |
| Construção Civil                                               | Emergência | 1 515                                 | 21,0% | 2                                | 0,1%  | 3                                    | 0,3%  | 1 520    | 13,5% |
|                                                                | Urgência   | 2 036                                 | 28,2% | 1 012                            | 34,2% | 449                                  | 41,7% | 3 497    | 31,1% |
|                                                                | Normal     | 2 756                                 | 38,2% | 1 686                            | 57,0% | 601                                  | 55,8% | 5 043    | 44,8% |
|                                                                | Decorrente | 910                                   | 12,6% | 256                              | 8,7%  | 24                                   | 2,2%  | 1 190    | 10,6% |
| Total                                                          |            | 7 217                                 |       | 2 956                            |       | 1 077                                |       | 11 250   |       |
| Eletro-mecânica                                                | Emergência | 19                                    | 1,3%  | 2                                | 0,2%  | 2                                    | 0,5%  | 23       | 0,8%  |
|                                                                | Urgência   | 1 129                                 | 78,6% | 351                              | 33,7% | 90                                   | 22,4% | 1570     | 54,5% |
|                                                                | Normal     | 250                                   | 17,4% | 598                              | 57,4% | 299                                  | 74,4% | 1147     | 39,8% |
|                                                                | Decorrente | 39                                    | 2,7%  | 90                               | 8,6%  | 11                                   | 2,7%  | 140      | 4,9%  |
| Total                                                          |            | 1 437                                 |       | 1 041                            |       | 402                                  |       | 2 880    |       |



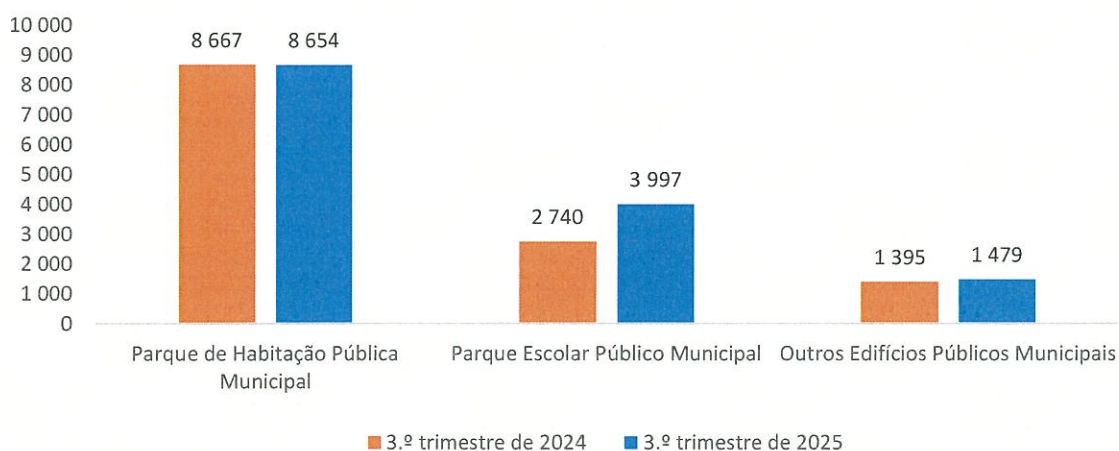
## Os níveis de serviço das brigadas de intervenção são:

- 24 horas para a resolução de emergências;
- 15 dias úteis para a resolução de situações de urgência;
- 30 dias úteis para a resolução de situações consideradas normais;

| Emergências e Pequenas Intervenções – Comparação entre períodos homólogos |                       |       |                       |       |              |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|--------------|
| Edifícios                                                                 | 3.º trimestre de 2024 |       | 3.º trimestre de 2025 |       | Variação     |
|                                                                           | n.º OT's              | %     | n.º OT's              | %     | %            |
| Parque de Habitação Pública Municipal                                     | 8 667                 | 67,7% | 8 654                 | 61,2% | -0,1%        |
| Parque Escolar Público Municipal                                          | 2 740                 | 21,4% | 3 997                 | 28,3% | 45,9%        |
| Outros Edifícios Públicos Municipais                                      | 1 395                 | 10,9% | 1 479                 | 10,5% | 6,0%         |
| <b>Total de intervenções</b>                                              | <b>12 802</b>         |       | <b>14 130</b>         |       | <b>10,4%</b> |

A repartição das intervenções através dos gráficos infra demonstra e sintetiza a variação registada nas solicitações efetuadas durante o período homólogo (2025 versus 2024).

## Emergências e Pequenas Intervenções - Comparação entre períodos homólogos



*[Handwritten signature]*

Para além destas intervenções realizadas pelas BI da Gestão da Manutenção (GM), a Domus Social também tem outras componentes de intervenção com alguma relevância na atividade da empresa, nomeadamente aquelas realizadas por motivos relacionados com a segurança e saúde de pessoas e bens.

Assim, e a pedido, quer do SMPC, quer do DMF, é efetuado um apoio técnico àquelas estruturas municipais com vista à regularização de situações que merecem uma intervenção com carácter urgente, por parte da entidade pública. No que concerne a estas entidades, no terceiro trimestre de 2025 foram concluídas 83 intervenções para o SMPC e 1 intervenção para o DMF.



# Reabilitação e Manutenção de Edifícios Municipais

## Reabilitação e Manutenção do Parque de Habitação Pública Municipal

### Reabilitação dos Edifícios e do Espaço Público

A reabilitação dos edifícios (entendida como grande reabilitação) compreende resumidamente a reabilitação das coberturas, fachadas e empenas, vãos envidraçados, áreas de circulação comum (caixas de escadas e galerias de distribuição de horizontal), bem como das redes de infraestruturas prediais.

Até ao final do 3º trimestre de 2025, foram concluídas as seguintes intervenções, no valor global de 4 790 000,00€:

- Rua de António Cândido, 214 a 216;
- Cerco do Porto (5, 6 e 9);
- Cerco do Porto (21, 22 e 30).

Encontram-se em execução as seguintes empreitadas, no valor global de 17 314 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida (Fase 1);
- Conjunto habitacional na Rua dos Plátanos (Antigo Bairro do Património dos Pobres);
- Colónia Operária de Viterbo Campos (Fase 1);
- Eirinhas;
- Ramalde - Residência Partilhada;
- Rua de Baixo, 11;
- Rua de São Brás, 251 a 261 e 263;
- Rua de São Miguel, 45 a 51;
- Rua de Tomás Gonzaga, 16 a 36;
- Rua de Tomás Gonzaga, 43 e 45;
- Rua de Gomes Freire (Demolição e Contenção Provisória);
- Tapada;
- Travessa do Barredo, 7.

Encontram-se adjudicadas as seguintes empreitadas no montante de 7 573 000,00€.

- Dr. Nuno Pinheiro Torres - Lote A (edifícios 1, 2 e 3);
- Dr. Nuno Pinheiro Torres - Lote B (edifícios 4, 5, 6, 9 e 10);
- Dr. Nuno Pinheiro Torres - Lote C (edifícios 7, 8 e 11);
- Travessa de S. Nicolau, 6;

Encontram-se em fase de contratação as seguintes empreitadas no valor global de 2 386 000,00€:

- Carvalheiras (Fase 2);
- Falcão (Agrupamento) - Correção Drenagem Coberturas;
- Rua de Cimo de Vila, 109 a 113;
- Rua de Santos Pousada, 1073.

Encontra-se concluído o seguinte projeto de reabilitação no valor de 634 000,00€:

- Bairro Social da Arrábida (Fase 2)

Encontram-se em execução os seguintes projetos, no valor global de 2 102 000,00€:

- Rua da Corticeira, 14 a 16;
- Rua dos Mercadores, 24;
- São Roque da Lameira.

Relativamente ao espaço público, encontra-se concluída a seguinte empreitada, no valor global de 356 000,00€:

- Falcão (Espaços verdes Fase 1).

Encontram-se a decorrer as seguintes empreitadas no valor global de 4 049 000,00€:

- Bom Pastor e Vale Formoso;
- Cerco do Porto (Requalificação provisória);
- Maceda.

Encontra-se adjudicada a seguinte empreitada no valor global de 3 274 000,00€:

- Monte da Bela.

Encontram-se em execução os seguintes projetos, no valor global de 21 486 000,00€:

- Aldoar;
- Campinas;
- Carvalhido;
- Cerco do Porto.

## Manutenção Preventiva dos Edifícios de Habitação Pública Municipal

A manutenção dos edifícios tem como principal objetivo a correção de pequenas deficiências decorrentes do uso, das ações exteriores e do envelhecimento natural dos materiais e elementos construtivos, sendo a combinação de todas as ações técnicas, administrativas e de gestão, durante o ciclo de vida de um bem, destinadas a mantê-lo ou repô-lo num estado em que ele pode desempenhar a função requerida.<sup>1</sup>

No final do 3º trimestre de 2025, encontravam-se concluídas as seguintes intervenções, no valor global de 1 489 000,00€:

- Campinas (Coberturas, 1 a 7);
- Parceria Antunes (1a7).

## Reabilitação Interior de Casas Devolutas

Até ao final do 3.º trimestre de 2025, foram lançadas diversas empreitadas com vista à reabilitação do interior de 174 casas devolutas, com a tipologia de 1 T0, 57 T1, 65 T2, 40 T3 e 11 T4, com a seguinte distribuição por bairro:

| Locais                   | n.º |
|--------------------------|-----|
| Agra do Amial            | 2   |
| Aldoar                   | 4   |
| Bom Pastor               | 5   |
| Campinas                 | 17  |
| Carriçal                 | 5   |
| Cerco do Porto           | 13  |
| Condominhas              | 1   |
| Contumil                 | 2   |
| Dr. Nuno Pinheiro Torres | 5   |
| Duque de Saldanha        | 4   |
| Eng. Machado Vaz         | 2   |
| Falcão                   | 2   |
| Falcão (Agrupamento)     | 2   |
| Fernão de Magalhães      | 7   |
| Fonte da Moura           | 8   |
| Francos                  | 9   |

| Locais                         | n.º        |
|--------------------------------|------------|
| Ilhéu                          | 1          |
| Lagarteiro                     | 12         |
| Lordelo                        | 2          |
| Monte da Bela                  | 4          |
| Monte de S. João               | 1          |
| Mouteira                       | 5          |
| Outeiro                        | 9          |
| Pasteleira                     | 13         |
| Pasteleira (Agrupamento)       | 3          |
| Pio XII                        | 1          |
| Rainha D. Leonor               | 1          |
| Rainha D. Leonor (Agrupamento) | 1          |
| Ramalde                        | 4          |
| Regado                         | 15         |
| S. João de Deus                | 1          |
| Santa Luzia                    | 11         |
| <b>Total</b>                   | <b>172</b> |

Acrescem 2 habitações devolutas reabilitadas relativas às “casas do património”, localizadas na Rua da Reboleira nº 13 R/C 4º andar respetivamente.

O valor de execução global, referente a 77 fogos que se encontram em reabilitação, é de 1 261 000,00€, o que corresponde a um custo de 16 000,00€ aproximadamente por fogo.

Para além das empreitadas de reabilitação interior nas habitações devolutas apresentadas anteriormente, encontra-se adjudicada empreitada em S. João de Deus, que visa combinar trabalhos correntes em habitações devolutas com o tratamento de problemas associados à humidade dos edifícios. O custo estimado desta contratação é de 462 000,00€.

<sup>1</sup>Definição da Norma NP4483:2009

### Outras intervenções no Parque Habitacional Público Municipal

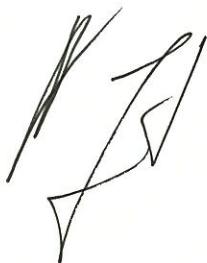
No final do 3º trimestre de 2025, encontravam-se concluídas as seguintes empreitadas, no valor aproximado de 306 000,00€:

| Locais                                      | Descrição da intervenção                                                     |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Outeiro, M                                  | Reparação e pintura das fachadas                                             |
| Outeiro, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, M, N | Substituição das chaminés de ventilação sanitária                            |
| Carriçal                                    | Colocação de cobertos exteriores                                             |
| Vários                                      | Colocação de corrimãos no Carriçal e Campinas                                |
| Vários                                      | Colocação de corrimãos em Aldoar, Fonte da Moura e Empreendimento das Musas. |
| Pasteleira                                  | Reabilitação de espaços em caves                                             |

### Obras de Adaptação das Instalações Sanitárias para Mobilidade Condicionada

No final do 3º trimestre de 2025, foram executadas 96 adaptações de instalações sanitárias no valor de 122 000,00€, correspondendo a um custo unitário de 1 300,00€.

A decorrer ou em contratação encontram-se obras referentes a 47 adaptações, com um valor correspondente de cerca de 72 000,00€.



## Reabilitação e Manutenção do Parque Escolar Público Municipal

No final do 3.º trimestre de 2025, estavam concluídas as seguintes empreitadas no âmbito do Parque Escolar Público Municipal, cujo valor global estimado ascende a 383 000,00€:

| Escola          | Descrição da intervenção                              |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Costa Cabral    | Construção de prédio de apoio no edifício polivalente |
| Irene de Lisboa | Instalação de reforço da rede de geodrenos            |
| S. João de Deus | Obras de reabilitação da rede de saneamento           |
| Viso            | Construção de cobertura                               |

Encontram-se em fase de execução as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 427 000,00€:

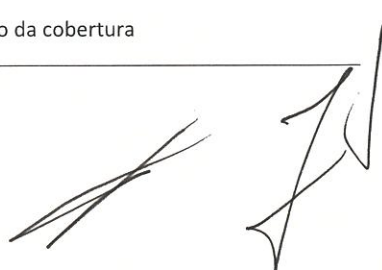
| Escola             | Descrição da intervenção                                             |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Costa Cabral       | Reabilitação da cobertura                                            |
| Eugénio de Andrade | Construção de cobertura na sala polivalente                          |
| Nevogilde          | Construção de ligações pedonais cobertas e beneficiação de pavimento |

Encontram-se em fase de contratação as empreitadas seguintes, cujo valor global estimado ascende a 276 000,00€:

| Escola                 | Descrição da intervenção                                                       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Campo 24 de Agosto     | Beneficiação do Recreio e da Instalação Sanitária / Vestiário dos Funcionários |
| Leonardo Coimbra Filho | Repavimentação de pavimento exterior                                           |

Encontram-se concluídos os projetos seguintes, cujo valor global estimado ascende a 1 712 000,00€:

| Escola        | Descrição da intervenção                                                           |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Augusto Lessa | Reabilitação da cobertura                                                          |
| Augusto Lessa | Reabilitação da cobertura do pavilhão                                              |
| Sol           | Reabilitação e adaptação da EB do Sol para receber a Direção Municipal de Educação |
| Torrinha      | Reabilitação da cobertura                                                          |



## Reabilitação e Manutenção de Outros Edifícios Públicos Municipais

Até ao final do 3º trimestre 2025, de acordo com o programado pela Comissão de Planeamento de Espaços (CPE), foram concluídas empreitadas de valor global de 2 067 000,00€, e das quais se destacam:

| Local                             | Descrição da intervenção                                                                                                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Casa do Infante                   | Beneficiação das condições de acessibilidade                                                                                                 |
| CPCJ das Fontainhas               | Beneficiação das Condições de Acessibilidade do edifício                                                                                     |
| Edifício dos Correios             | Reabilitação e Remodelação do Palácio dos Correios: 3.º piso e coberturas                                                                    |
| Edifício dos Correios             | Divisão de Gabinete SL 02.40, instalação de porta no espaço adjacente ao Open Space e alteração de portas no percurso de saída de emergência |
| Oficinas Municipais do Carvalhido | Empreitada de trabalhos AVAC                                                                                                                 |
| Paços do Concelho                 | Adaptação do piso -1 a mobilidade condicionada                                                                                               |
| Rua de Bolhão, 162                | Alteração e requalificação do refeitório do edifício                                                                                         |
| Praia dos Ingleses                | Demolição/desmantelamento do Bar da Praia dos Ingleses                                                                                       |

Encontram-se em execução empreitadas de valor global igual a 735 000,00€, e das quais se destacam:

| Local                                   | Descrição da intervenção                                                                       |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oficinas Municipais do Carvalhido       | Reabilitação da Zona de Lavagens                                                               |
| Parque da Pasteleira                    | Colocação de guarda-vento no reservatório do Parque                                            |
| Rua de Baixo nº 5 e 9 e Viela do Buraco | Reabilitação do Edifício da Torre na Rua de Baixo nº 5 e 9 e Viela do Buraco, Cooperativa LAIA |

Encontram-se em fase de contratação empreitadas de valor global igual a 1 116 000,00€, e das quais se destacam:

| Local                       | Descrição da intervenção                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Casa de Ponto da Rua do Sol | Requalificação da Casa de Ponto da Rua do Sol                |
| Cemitério de Agramonte      | Reabilitação e Ampliação dos balneários no Cemitério         |
| Cemitério Prado do Repouso  | Beneficiação da secretaria, balneários e recolha de resíduos |
| Julgado de Paz              | Beneficiação geral e reformulação interior do Julgado de Paz |



32

Encontram-se concluídos os projetos seguintes, cujo valor global estimado ascende a 3 439 000,00€:

| Escola                    | Descrição da intervenção                                                                                    |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Associação Abraço         | Instalação da Associação Abraço, na galeria comercial, frações D, E e F, sito à Rua de Damião de Góis nº 96 |
| Ateliers de S. Roque      | Reabilitação e reconversão do edifício do Centro de Educação Ambiental para Ateliers                        |
| Biblioteca Almeida Garret | Transferência de Espólio                                                                                    |
| Casa do Infante           | Reabilitação das caixilharias                                                                               |
| Casa do Vale              | Reabilitação da Casa do Vale                                                                                |
| Centro Social da Sé       | Reabilitação e beneficiação do Centro Social                                                                |
| Ex Escola Pires de Lima   | Intervenção corretiva de muro de suporte de terras junto ao campo de jogos                                  |
| Paços do Concelho         | Fecho das caixas dos elevadores n.º 3 e n.º 4 do edifício                                                   |
| Paços do Concelho         | Reabilitação Cobertura                                                                                      |
| Prado do Repouso          | Reabilitação dos muros dos ossários                                                                         |
| Quinta da Bonjória        | Alteração do layout do piso térreo nas Instalações do Departamento Municipal de Coesão Social               |
| Teatro Municipal Rivoli   | Obras de Manutenção Corretiva no Teatro Municipal Rivoli                                                    |

## Intervenção ao Abrigo da Rúbrica de Solidariedade Social

No final do 3.º trimestre de 2025, encontravam-se concluídas as seguintes empreitadas ao abrigo da rubrica “Solidariedade Social”, representando um investimento de cerca de 740 000,00€.

| Escola                                 | Descrição da intervenção                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Antas - Rua J. Espregueira Mendes, 113 | Adaptação de espaço para nova instituição |
| Antas - Rua J. Espregueira Mendes, 113 | Requalificação do edifício 'Espaço Todos' |

## Intervenções ao abrigo do Contrato de Mandato Operação Lordelo do Ouro

Encontra-se a decorrer a “Operação Lordelo”, relativa à construção de 5 edifícios de habitação coletiva.

As empreitadas dos edifícios C e E, encontram-se a decorrer com um valor de adjudicação de 4.498.000,00€ e 15.498.945,61€ respetivamente, estando em preparação a contratação do edifício A, com um valor estimado de 15.500.000,00€.



# Manutenção de Equipamentos e Infraestruturas

Durante o ano de 2025 foram implementados os Planos de Manutenção Preventiva (PMP) para os 49 edifícios do Parque Escolar Público Municipal e para os 93 edifícios classificados como Outros Edifícios Públicos Municipais.

Mantiveram-se as rotinas de inspeção/manutenção de diversos elementos fontes de manutenção, com destaque para os diversos equipamentos e instalações eletromecânicas existentes nos edifícios sob gestão da Domus Social, tais como sistemas de AVAC, Elevadores e Ascensores, Grupos Pressurização e Bombagem, Instalações Elétricas, Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis, SADI, SADIR, SADEI e *Closed-Circuit Television* (CCTV).

Em termos de manutenção preventiva de equipamentos, a Domus Social assegura os seguintes contratos de manutenção:

## Contratos de manutenção preventiva

| Equipamentos e Sistemas            |                                           | Equipamentos (Quantidade)             |                                  |                                      |                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Tipo                               | Quantidade                                | Parque de Habitação Pública Municipal | Parque Escolar Público Municipal | Outros Edifícios Públicos Municipais | Despesa 2025                    |
| AVAC                               | 936                                       | 0                                     | 235                              | 701                                  | 25 378,51                       |
| Elevadores e Ascensores            | 177                                       | 64                                    | 50                               | 58                                   | 16 348,49                       |
| Geradores                          | 9                                         | 1                                     | 1                                | 7                                    | 3 744,07                        |
| Grupos de Pressurização e Bombagem | 94                                        | 33                                    | 37                               | 24                                   | 15 578,38                       |
| Instalações Elétricas              | 7                                         | -                                     | -                                | 7                                    | Administração Direta (brigadas) |
| Segurança                          | Bocas de Incêndio, Extintores e Carretéis | 2 106                                 | 164                              | 828                                  | 1 114                           |
|                                    | SADI                                      | 120                                   | 20                               | 49                                   | 51                              |
|                                    | SADI                                      | 100                                   | 1                                | 49                                   | 50                              |
|                                    | CCTV                                      | 17                                    | -                                | -                                    | 17                              |
|                                    | SADEI                                     | 8                                     |                                  |                                      | 8                               |
|                                    |                                           |                                       |                                  |                                      | 13 217,20                       |
| Coletores Solares                  | 1072                                      | 1072                                  |                                  |                                      | 49 358,16                       |
| Cisternas/Reservatórios            | 31                                        | 15                                    | 12                               | 4                                    | 1 217,16                        |
| Legionella                         | 6                                         | -                                     | -                                | 6                                    | 0,00                            |



Até ao final do 3º trimestre de 2025 verificou-se uma redução pontual nos custos da manutenção corretiva, efetuada ao abrigo dos contratos em vigor, face ao período homólogo do ano anterior:

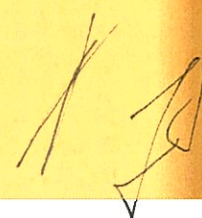
| Custos com Manutenção Corretiva       |                       |                                 |              |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------|
| Contrato                              | 3.º trimestre de 2024 | 3.º trimestre de 2025           | Variação (%) |
| AVAC                                  | 6 920,00              | 4 403,99                        | -36,4%       |
| Elevadores e Ascensores               | 94 646,97             | 73 715,08                       | -22,1%       |
| Grupos Pressurização e Bombagem       | 20 879,03             | 18 963,08                       | -9,2%        |
| Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV) | 32 842,41             | 13 913,47                       | -57,64%      |
| Instalações Elétricas                 | 4 998,00              | Administração Direta (brigadas) | -            |
| Coletores solares                     | 53 275,69             | 33 099,81                       | -37,9%       |
| Total                                 | 213 562,10            | 144 095,43                      | -32,5%       |

Relativamente à manutenção corretiva que não se encontra incluída nos contratos em vigor, até ao final do 3º trimestre do ano de 2025, os custos associados foram os seguintes:

| Custos com Manutenção Corretiva       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Fora de contrato                      | 3.º trimestre de 2025 |
| AVAC                                  | 72 958,36             |
| Elevadores e Ascensores               | 11398,52              |
| Grupos Pressurização e Bombagem       | 1 235,90              |
| Segurança (SADI, SADIR, SADEI e CCTV) | 10 297,08             |
| Total                                 | 95 889,86             |



RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP | 30 DE SETEMBRO DE 2025

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a combination of letters and a flourish.

04

## SUSTENTABILIDADE E INOVAÇÃO

13

# Sustentabilidade e inovação

Durante o 3º trimestre de 2025, a Domus Social prosseguiu a implementação de atividades estruturantes no âmbito do Sistema de Gestão e da Estratégia de Sustentabilidade Regenerativa, consolidando o compromisso com a criação de valor duradouro para a cidade e os cidadãos.



## ■ Sistema de Gestão

Após a auditoria de acompanhamento realizada pela SGS no segundo trimestre, continuou-se, no terceiro, o trabalho contínuo de gestão e melhoria do Sistema de Gestão. A prioridade incidiu na interação com os responsáveis de Processos no suporte à implementação das oportunidades de melhoria recomendadas, em sede de auditoria. Este acompanhamento sistemático, assegura a eficácia do sistema, a conformidade normativa e o alinhamento com os princípios da sustentabilidade regenerativa, reforçando a cultura de qualidade, transparência e responsabilidade da Domus Social.

## ■ Cultura e Liderança Regenerativa

Foi dada continuidade ao processo “Sustentabilidade na Domus Social”, com formações dirigidas às lideranças e workshops de sensibilização para partes interessadas — arquitetos, construtores e fornecedores. Estas iniciativas visaram promover uma cultura organizacional orientada por propósito, baseada em valores de inovação, ética e corresponsabilidade. A liderança transformadora emerge aqui como um pilar essencial: preparar equipas para decisões conscientes, colaborativas e eficazes, capazes de alinhar desempenho operacional com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e com a Missão Europeia das Cidades Climaticamente Neutras.).

## ■ Inovação e Transição

A promoção da inovação foi reforçada nos domínios do conhecimento interno, da inovação social e da eficiência do serviço público. Esta abordagem, articulada com as áreas-chave da empresa, contribui ativamente para a dupla transição ecológica e digital, integrando tecnologias limpas, gestão inteligente de recursos e soluções baseadas na natureza (NbS). Projetos-piloto em eficiência energética e construção sustentável têm permitido ganhos de desempenho ambiental e económico, alinhando as operações da Domus Social com as metas do Índice de Sustentabilidade Municipal (ISM) do Porto.

## ■ Colaboração e Parcerias Estratégicas

A Domus Social manteve uma atuação colaborativa com os principais programas municipais — Pacto do Porto para o Clima, Contrato de Cidade Climática, Plano Municipal de Ação Climática, Relatório de Desenvolvimento Sustentável, e projetos como WAKE UP! (Pilot Cities NZC) e SMART CITIES – Soluções Baseadas na Natureza, bem como a participação na Associação ENNO – Energias do Norte. Estas parcerias refletem a importância da governação multinível e da cocriação de soluções locais para desafios globais, reforçando a capacidade de inovação pública e o papel da Domus Social como agente estratégico de transformação urbana.

## ■ Síntese e Perspetiva

O modelo de sustentabilidade regenerativa adotado pela Domus Social ultrapassa a lógica de “minimizar impactos” e aposta em gerar impactos positivos comprovados — ambientais, sociais e económicos. A integração de práticas de gestão certificada, capacitação de lideranças e inovação aplicada traduz uma ação coerente com os princípios da economia circular, da neutralidade carbónica e da regeneração urbana.

Com o lançamento previsto do primeiro Relatório de Sustentabilidade da Domus Social, a empresa reafirma o seu compromisso com a transparência, a melhoria contínua e a liderança regenerativa, contribuindo ativamente para um Porto mais justo, resiliente e climaticamente neutro.

RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2025

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name or set of initials.

05

EXECUÇÃO  
DOS IGP,  
OBJETIVOS E  
INDICADORES  
DE  
DESEMPENHO

X 7

## 5.1 Gestão e Manutenção do Parque Habitacional

Constituem receitas próprias da Domus Social as rendas devidas pela utilização do Parque Habitacional Público Municipal, conforme referido no art.º 25.º dos estatutos desta empresa local.

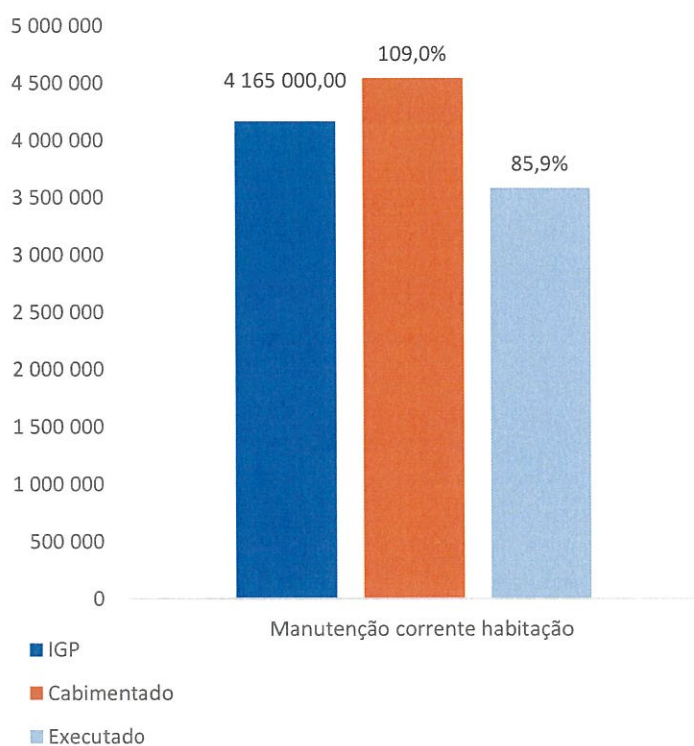
As rendas cobradas são destinadas à promoção das ações de gestão e manutenção preventiva e corrente do edificado do Parque Habitacional Público Municipal e à cobertura financeira dos gastos da estrutura de suporte das operações da empresa. A Domus Social, como estrutura especialmente vocacionada para a gestão do parque habitacional e que nela se tem especializado, deve assegurar que o valor líquido da cobrança de rendas, que ficam na sua disponibilidade, seja suficiente para desenvolver a atividade de manutenção e suportar os gastos da estrutura de funcionamento da empresa.

No âmbito da manutenção e gestão do parque habitacional no ano de 2025, os IGP previam o montante de 4 165 000€ (incluindo serviços diversos relacionados com a habitação social municipal, emergências e pequenas intervenções, contratos de manutenção e materiais de armazém utilizados nas respetivas intervenções) que tiveram uma execução de 85,9% até ao final do 3º trimestre.

O resultado líquido a 30 de setembro de 2025 é de 142 863,30€.

### Manutenção e Gestão do Parque de Habitação Pública Municipal

Manutenção corrente habitação



## 5.2 Contratos Celebrados com a Câmara Municipal do Porto

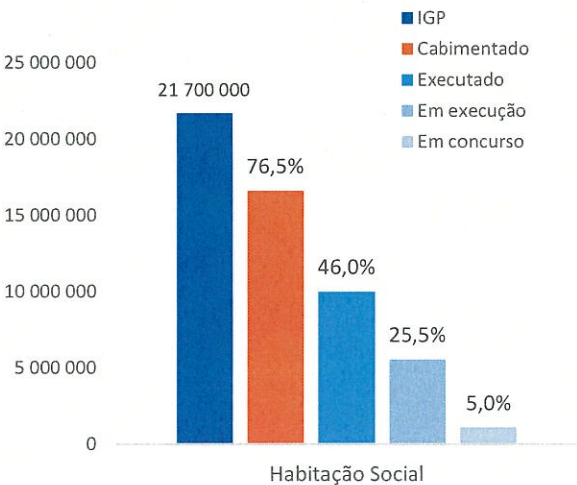
O MP celebrou com a Domus Social, dois Contratos Programa, e dois Contrato de Manutenção de Equipamentos, Edifícios e Infraestruturas (abreviadamente Contrato de Mandato) para o ano de 2025, que concretizam e especificam os objetivos imediatos e mediatos da delegação de poderes operada pela autarquia portuense, e definem os termos jurídicos, financeiros e materiais, que enquadram a atividade desta empresa municipal.

Estes contratos estabelecem as responsabilidades e dão suporte financeiro, quer à grande reabilitação do Parque Habitacional Público Municipal e manutenção e conservação do Parque Escolar Público Municipal e Outros Edifícios Públicos Municipais, quer aos pressupostos de gestão e manutenção do parque habitacional e respetivos indicadores de desempenho.

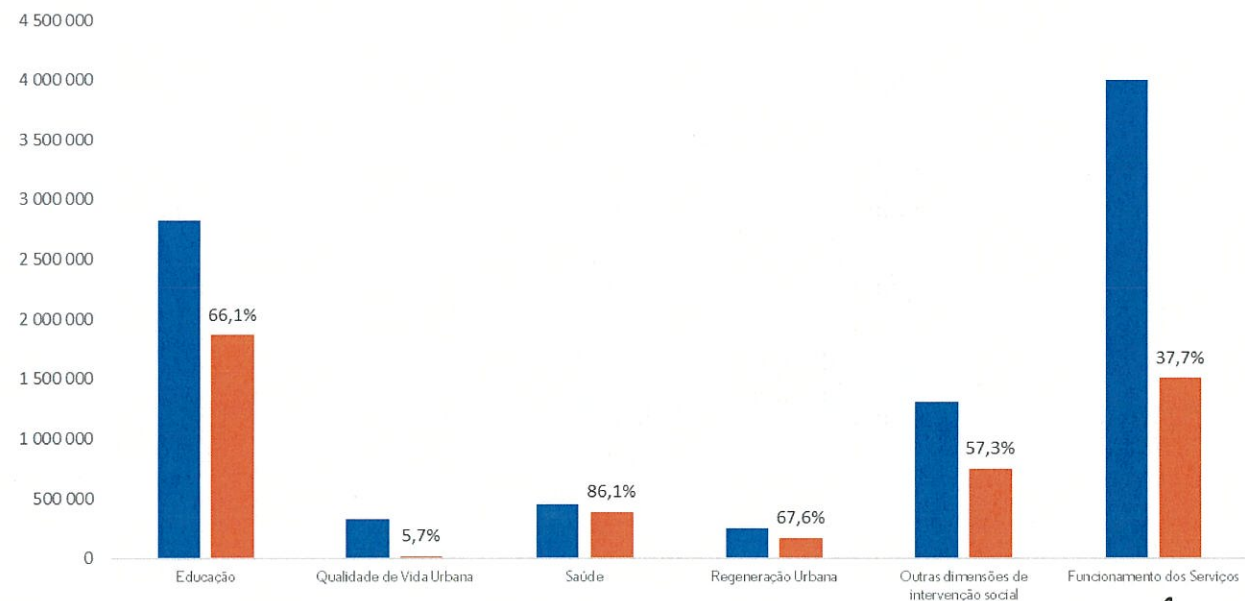
Os gráficos seguintes apresentam a taxa de execução da prestação de serviços, distribuída pelas diversas rubricas do Contrato de Mandato.

Nas rubricas com maior peso e de particular importância no orçamento da Domus Social, a Habitação (onde se inclui a grande reabilitação de bairros de habitação social municipal e a reabilitação do interior de habitações devolutas), a Educação e o Funcionamento dos Serviços, as taxas de execução foram, respetivamente, de 46,0%, 66,1% e 37,7%.

### Grande requalificação do Parque de Habitação Pública Municipal e habitação devoluta



### Outros serviços para a CMP



### 5.3 Contrato Mandato “Operação Lordelo do Ouro”

Foi celebrado em dezembro de 2024, com o Município do Porto, um contrato Mandato “Operação Lordelo do Ouro” 2025-2026-2027, ficando a Domus Social vinculada à sua gestão integral. Este contrato constitui um programa de âmbito municipal em que o MP encarrega a Domus Social de, em seu nome e por sua conta, assegurar a construção de 5 edifícios de habitação coletiva para arrendamento na encosta nascente do Vale da Ribeira da Granja em Lordelo do Ouro, onde serão construídos cerca de 300 fogos. O MP encarrega igualmente a empresa da elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos, da realização de estudos e respetivos planos, assim como outras atividades cuja necessidade se venha a verificar neste âmbito.

Até ao final do 3.º trimestre de 2025, a Domus Social executou o montante de 2 800 728,62€ numa dotação de 11 800 000,00€, representando uma taxa de execução de 22,4%

### 5.4 Contrato Programa “Porto Solidário”

Foi celebrado em dezembro de 2024, com o Município do Porto, um contrato programa “Porto Solidário- Fundo Municipal de Emergência Social para a Domus Social 2024- 2025-2026”, ficando a Domus Social vinculada à sua gestão integral, no montante global de 7 950 000€. Este contrato constitui um programa de âmbito municipal de apoio a pessoas ou famílias com dificuldades económicas e em emergência habitacional grave, designadamente as que se encontrem em lista de atribuição de fogos em regime de arrendamento apoiado ou que, em função da aplicação das regras disciplinadoras do concurso de inscrição em curso no plano da gestão do parque público municipal, não estão consideradas como prioritárias para a atribuição de uma habitação em regime de renda apoiado.

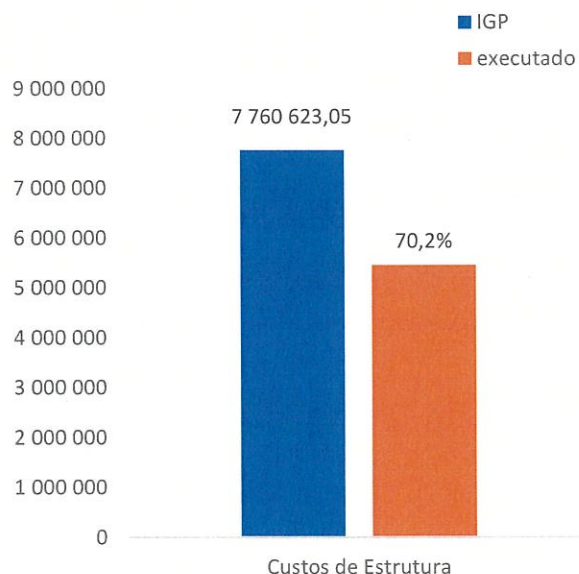
Até ao final do 3.º trimestre de 2025, a Domus Social executou o montante de 1 607 402,13€ numa dotação de 2 650 000,00€, representando uma taxa de execução de 60,7%

### 5.5 Previsão de Gastos de Funcionamento

Reproduz-se agora, em gráfico, a execução relativa a gastos de funcionamento, de suporte às operações da empresa, nomeadamente gastos com pessoal, depreciações e fornecimentos e serviços externos diretamente relacionados com a estrutura.

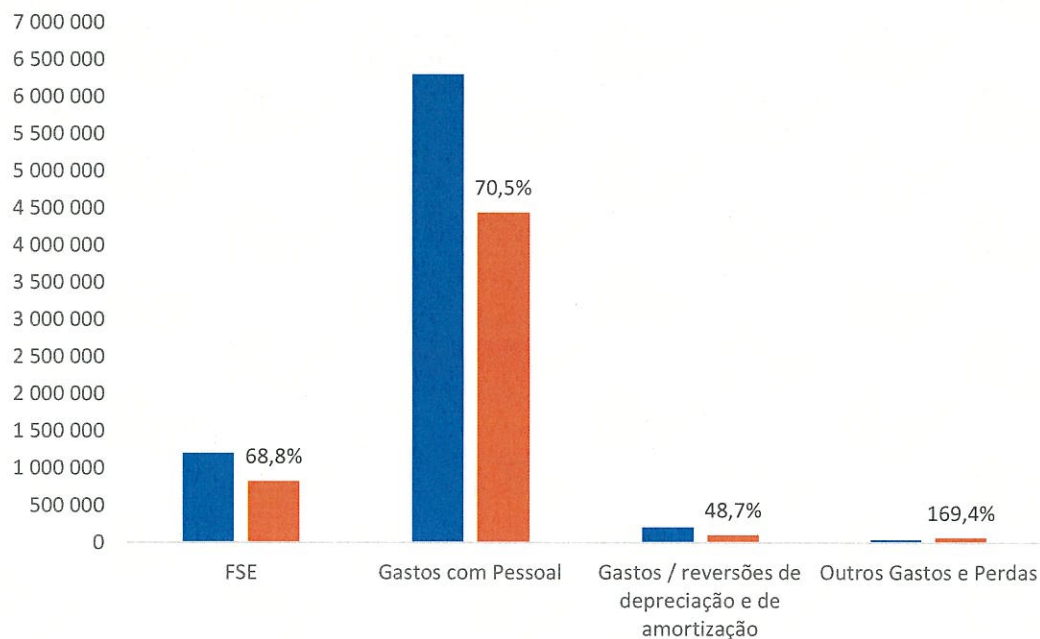
A taxa de execução destes gastos até ao final do 3.º trimestre de 2025 foi de 70,2%, situando-se 4,8 pontos percentuais abaixo do previsto nos IGP/2025-29 para o mesmo período.

#### Gastos de funcionamento

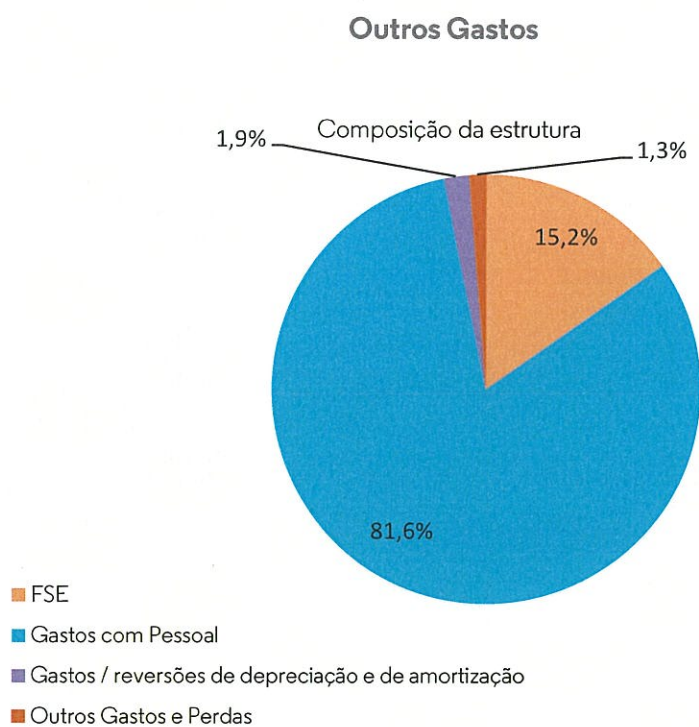


Nos gráficos seguintes é possível verificar a distribuição relativa em cada uma das componentes dos gastos de funcionamento previstos nos IGP.

## Composição da estrutura



## Composição da estrutura



## 5.6 Indicadores de Desempenho do Contrato Programa

O desempenho organizacional da Domus Social em 2025 é medido por indicadores de eficácia e de eficiência que permitem habilitar o MP com informação sobre as características, os atributos e os resultados do serviço de manutenção preventiva e reativa que constitui o processo através do qual a empresa cumpre o seu objeto social.

A realização dos objetivos no âmbito da rubrica de Habitação Social depende exclusivamente da empresa, atendendo ao grau de autonomia com que desenvolve, neste campo, a sua atividade.

O mesmo não se poderá dizer relativamente às restantes rubricas previstas nos IGP. Nestes casos, a empresa atua em função de necessidades a serem determinadas pelo MP. Uma vez que as referidas necessidades de manutenção e conservação, pela sua natureza intrinsecamente inesperada, não podem, na sua generalidade, ser antecipadas e programadas e, portanto, sujeitas a um juízo de previsão que permita a definição de metas quantificáveis, traduzíveis em indicadores de eficácia e eficiência, a análise de desempenho só poderá concretizar-se através da leitura do cumprimento ou não dos níveis de serviço definidos no processo de qualidade da empresa, e que servem para medir e avaliar a seu desempenho.

É com este enquadramento que, através do quadro seguinte, é possível avaliar a evolução dos indicadores definidos para o ano de 2025:

### Indicadores agregados de eficácia e eficiência:

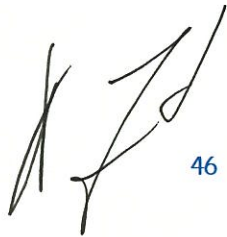
#### Manutenção corrente (Pequenas Intervenções)

| Grupo de Processos | Processo                     |                          | Objetivos                          | Indicadores                                     | Métrica                                                                                                                                     | Metas                                              | 2025<br>3º trimestre |      |
|--------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|------|
| Nome               | Nome                         | Direcção/<br>Coordenação |                                    |                                                 |                                                                                                                                             |                                                    | N.º de<br>OT's       | %    |
| DM                 | Emergências construção civil | DM/<br>Coordenador       | Atender as situações de emergência | Cumprimento do nível de serviço <b>24 horas</b> | Este indicador é medido para as OT's encerradas no período em análise, retirando o tempo de espera dos materiais, feriados e fins de semana | cumprimento dos prazos entre 70% e 75% dos pedidos | 1 520                | 100% |
|                    | Emergências eletricidade     |                          |                                    | 23                                              |                                                                                                                                             |                                                    | 100%                 |      |
|                    | Urgências construção civil   |                          | Atender as situações de urgência   | Cumprimento do nível de serviço <b>15 dias</b>  |                                                                                                                                             |                                                    | 3 641                | 81%  |
|                    | Urgências eletricidade       |                          |                                    |                                                 |                                                                                                                                             |                                                    | 1 570                | 90%  |
|                    | Normais construção civil     |                          | Atender as situações normais       | Cumprimento do nível de serviço <b>30 dias</b>  |                                                                                                                                             |                                                    | 5 096                | 77%  |
|                    | Normais eletricidade         |                          |                                    |                                                 |                                                                                                                                             |                                                    | 1 147                | 89%  |

Reabilitação de edifícios

| Nível<br>Objetivo | Taxas de execução |               |              | Resultado<br>2025            |
|-------------------|-------------------|---------------|--------------|------------------------------|
|                   | Ineficaz          | Eficaz        | Muito eficaz |                              |
|                   | < 75%             | ≥ 75% e < 90% | ≥ 90%        | A avaliar no final<br>do ano |

| Nível<br>Objetivo | Desvio no preço |             |                 | Resultado<br>2025            |
|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|------------------------------|
|                   | Ineficiente     | Eficiente   | Muito eficiente |                              |
|                   | > 5%            | ≤ 5% e > 2% | ≤ 2%            | A avaliar no final<br>do ano |



Programa Porto Solidário – Fundo Municipal de Emergência Social

Taxa de execução do Programa

Considerando o valor previsto em contrato programa, por referência à verba comprometida.

| Nível Objetivo | Taxa de execução do programa |               |              | Resultado 2025            |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|
|                | Ineficaz                     | Eficaz        | Muito eficaz |                           |
|                | < 75%                        | ≥ 75% e < 90% | ≥ 90%        | A avaliar no final do ano |

Garantir o pagamento do apoio entre os dias 5 e 8 de cada mês

Cumprimento do nº 1 do artigo 12º do Regulamento do Programa, que prevê o pagamento entre os dias 5 e 8 de cada mês, por referência aos candidatos que apresentem recibo.

| Nível Objetivo | Taxa de execução do programa |               |              | Resultado 2025 |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|----------------|
|                | Ineficaz                     | Eficaz        | Muito eficaz |                |
|                | < 85%                        | ≥ 85% e < 95% | ≥ 95%        | 100%           |

Auditoria a processos em curso suspensos

Auditar mensalmente todos os processos cujo pagamento se encontra suspenso do direito ao apoio, cessando o direito dos beneficiários que não façam prova do pagamento ao senhorio, no prazo previsto no nº 2 do artigo 12º do Regulamento.

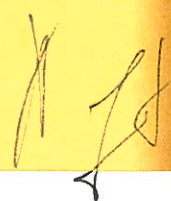
| Nível Objetivo | Taxa de execução do programa |               |              | Resultado 2025 |
|----------------|------------------------------|---------------|--------------|----------------|
|                | Ineficaz                     | Eficaz        | Muito eficaz |                |
|                | < 80%                        | ≥ 80% e < 90% | ≥ 90%        | 100%           |



RELATÓRIO  
DE EXECUÇÃO DOS IGP 30 DE SETEMBRO DE 2025

6

## ANÁLISE ECONÓMICO-FINANCEIRA



## 6.1 A situação económico-financeira em 30 de setembro de 2025

### O cumprimento da estrutura de gastos e rendimentos

| Composição dos encargos de estrutura               | IGP para 2025       | Valor executado em 30 de setembro 2025 | % de execução |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------|
| <b>Gastos operacionais</b>                         |                     |                                        |               |
| Gastos com o pessoal                               | 6 299 392,90        | 4 442 666,53                           | 70,5%         |
| Fornecimentos e serviços externos                  | 1 206 370,11        | 829 634,41                             | 68,8%         |
| Gastos / reversões de depreciação e de amortização | 214 140,21          | 104 326,19                             | 48,7%         |
| Perdas por imparidade                              | 168 441,56          | 115 767,37                             | 68,7%         |
| Outros gastos                                      | 40 719,83           | 68 968,42                              | 169,4%        |
| Gastos por juros e outros encargos                 | 0,00                | 0,00                                   | n.a.          |
| <b>SUBTOTAL</b>                                    | <b>7 929 064,61</b> | <b>5 561 362,92</b>                    | <b>70,1%</b>  |
| <b>Imposto sobre o rendimento do período</b>       | <b>12 745,13</b>    | <b>3 456,76</b>                        | <b>27,1%</b>  |
|                                                    | <b>7 941 809,74</b> | <b>5 564 819,68</b>                    | <b>70,1%</b>  |

| Composição dos rendimentos                        | IGP para 2025        | Valor executado em 30 de setembro 2025 | % de execução |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|---------------|
| <b>Execução da obra</b>                           |                      |                                        |               |
| Verba definida no Contrato-Mandato do município   | 38 730 687,60        | 17 291 770,23                          | 44,6%         |
| Prestação de Serviços/Outras Entidades            | 12 626,77            | 20 376,33                              | 161,4%        |
| Prestação de Serviços e Concessões - Arrendamento | 11 024 659,54        | 8 372 434,44                           | 75,9%         |
| Transferências e Subsídios Correntes Obtidos      | 3 813 090,65         | 2 562 243,11                           | 67,2%         |
| Outros Rendimentos                                | 8 168,59             | 5 439,65                               | 66,6%         |
| Juros, dividendos e out. rendimentos similares    | 29 323,89            | 26 285,92                              | 89,6%         |
|                                                   | <b>53 618 557,03</b> | <b>28 278 549,68</b>                   | <b>52,7%</b>  |

n.a. - não aplicável

| Fornecimento e serviços externos e CMVMC                             | IGP para 2025        | Valor executado em 30 de setembro 2025 | % de execução |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|---------------|
| <b>Transf. e Subsídios Concedidos - Porto Solidário<sup>a)</sup></b> | 2 650 000,00         | 1 607 402,13                           | 60,7%         |
| <b>Gastos diretos da obra e parque habitacional</b>                  |                      |                                        |               |
| FSE e materiais - a refaturar ao município                           | 36 080 687,60        | 17 292 449,14                          | 47,9%         |
| FSE e materiais - a refaturar a outras entidades                     | 11 478,88            | 16 428,94                              | 143,1%        |
| FSE e materiais - manutenção do parque habitacional                  | 4 165 000,00         | 3 579 586,49                           | 85,9%         |
| FSE- devolução de rendas à CMP conforme Estatutos                    | 100 000,00           | 75 000,00                              | 75,0%         |
| <b>Subtotal gastos diretos</b>                                       | <b>43 007 166,48</b> | <b>22 570 866,70</b>                   | <b>52,5%</b>  |
| <b>Gastos Estrutura / Indiretos</b>                                  |                      |                                        |               |
| Outros trabalhos especializados                                      | 265 623,53           | 149 944,17                             | 56,4%         |
| Publicidade, Comunicação e Imagem                                    | 90 156,44            | 54 581,72                              | 60,5%         |
| Vigilância e segurança                                               | 111 790,44           | 75 458,88                              | 67,5%         |
| Outros Honorários                                                    | 19 474,98            | 19 758,00                              | 101,5%        |
| Conservação e reparação                                              | 219 710,66           | 148 990,22                             | 67,8%         |
| Trabalho temporário                                                  | 13 000,00            | 0,00                                   | 0,0%          |
| Pecas, Ferramentas e utensílios de desgaste rápido                   | 6 819,80             | 5 107,55                               | 74,9%         |
| Livros e documentação técnica                                        | 3 742,47             | 836,31                                 | 22,3%         |
| Material de escritório                                               | 17 446,61            | 12 878,04                              | 73,8%         |
| Eletricidade                                                         | 8 000,00             | 0,00                                   | 0,0%          |
| Combustíveis e Lubrificantes                                         | 9 836,89             | 7 113,30                               | 72,3%         |
| Deslocações e estadas                                                | 14 521,43            | 13 821,26                              | 95,2%         |
| Transporte de pessoal                                                | 294,56               | 849,73                                 | 288,5%        |
| Rendas e alugueres                                                   | 321 851,80           | 255 135,34                             | 79,3%         |
| Comunicação                                                          | 42 758,76            | 34 270,29                              | 80,1%         |
| Seguros                                                              | 14 191,80            | 11 423,06                              | 80,5%         |
| Contencioso e notariado                                              | 1 099,67             | 145,00                                 | 13,2%         |
| Despesas de representação dos serviços                               | 1 023,99             | 520,12                                 | 50,8%         |
| Limpeza, higiene e conforto                                          | 41 984,78            | 36 119,06                              | 86,0%         |
| Outros serviços                                                      | 2 109,24             | 2 060,84                               | 97,7%         |
| Encargos bancários                                                   | 932,27               | 621,52                                 | 66,7%         |
| <b>Subtotal gastos de estrutura / indiretos</b>                      | <b>1 206 370,11</b>  | <b>829 634,41</b>                      | <b>68,8%</b>  |
|                                                                      | <b>44 213 536,60</b> | <b>23 400 501,11</b>                   | <b>52,9%</b>  |

n.a. - não aplicável

a) Foi celebrado em dezembro de 2024 entre a Domus Social e o Município do Porto o contrato programa "Porto Solidário" ao abrigo do qual o Município dotou a Domus Social num montante de 2 650 000€ para 2025. Durante o período de reporte a Domus Social transferiu para as famílias apoiadas ao abrigo deste contrato programa o valor de 1 607 402,13€ tendo sido reconhecido o mesmo valor como transferências e subsídios correntes obtidos



## 6.2 Balanço em 30 de setembro de 2025

| Rubricas                                     | 30 de setembro de 2025 | 30 de setembro de 2024 |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ativo não corrente</b>                    |                        |                        |
| Ativos fixos tangíveis                       | 500 615,03             | 405 723,11             |
| Ativos intangíveis                           | 92 632,34              | 14 352,23              |
| Outros ativos financeiros                    | 4 737 209,24           | 4 680 643,90           |
|                                              | <b>5 330 456,61</b>    | <b>5 100 719,24</b>    |
| <b>Ativo corrente</b>                        |                        |                        |
| Inventários                                  | 122 553,73             | 112 876,84             |
| Clientes, contribuintes e utentes            | 3 296 136,63           | 5 036 032,10           |
| Estado e outros entes públicos               | 103 447,48             | 123 914,26             |
| Outras contas a receber                      | 3 504 724,63           | 2 960 212,52           |
| Diferimentos                                 | 182 575,63             | 79 340,83              |
| Caixa e depósitos                            | 1 152 941,49           | 833 884,82             |
|                                              | <b>8 362 379,59</b>    | <b>9 146 261,37</b>    |
| <b>Total do Ativo</b>                        | <b>13 692 836,20</b>   | <b>14 246 980,61</b>   |
| <b>Património / Capital</b>                  | 500 000,00             | 500 000,00             |
| Reservas                                     | 120 219,48             | 118 258,53             |
| Resultados transitados                       | 705 681,20             | 682 643,29             |
|                                              | <b>1 325 900,68</b>    | <b>1 300 901,82</b>    |
| <b>Resultado líquido do período</b>          | 142 863,30             | 1 367 609,40           |
| <b>Total do Património Líquido</b>           | <b>1 468 763,98</b>    | <b>2 668 511,22</b>    |
| <b>Passivo não corrente</b>                  |                        |                        |
| Provisões                                    | 1 000,00               | 1 000,00               |
| Outras contas a pagar                        | 4 700 780,92           | 4 643 457,98           |
|                                              | <b>4 701 780,92</b>    | <b>4 644 457,98</b>    |
| <b>Passivo corrente</b>                      |                        |                        |
| Fornecedores                                 | 3 660 007,68           | 3 545 694,29           |
| Estado e outros entes públicos               | 119 132,41             | 117 008,09             |
| Fornecedores de investimentos                | 1 643,21               | 61 509,84              |
| Outras contas a pagar                        | 2 561 637,26           | 2 406 828,02           |
| Diferimentos                                 | 1 179 870,74           | 802 971,17             |
|                                              | <b>7 522 291,30</b>    | <b>6 934 011,41</b>    |
| <b>Total do Passivo</b>                      | <b>12 224 072,22</b>   | <b>11 578 469,39</b>   |
| <b>Total do Património Líquido e Passivo</b> | <b>13 692 836,20</b>   | <b>14 246 980,61</b>   |

### 6.3 Demonstração dos resultados por naturezas em 30 de setembro de 2025

| Rendimentos Gastos                                                                         | 30 de setembro de 2025 | 30 de setembro de 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vendas                                                                                     | 312 289,54             | 220 868,83             |
| Prestações de serviços                                                                     | 25 372 291,46          | 26 220 469,60          |
| Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos                                  | 2 562 243,11           | 2 437 049,39           |
| Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas                                   | -530 171,81            | -377 963,46            |
| Fornecimentos e serviços externos                                                          | -21 262 927,17         | -21 415 005,20         |
| Gastos com pessoal                                                                         | -4 442 666,53          | -4 172 342,19          |
| Transferências e subsídios concedidos                                                      | -1 607 402,13          | -1 361 394,46          |
| Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)                                         | -115 767,37            | -89 882,26             |
| Outros rendimentos e ganhos                                                                | 5 439,65               | 6 246,19               |
| Outros gastos e perdas                                                                     | -68 968,42             | -36 094,52             |
| <b>Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento</b>                          | <b>224 360,33</b>      | <b>1 431 951,92</b>    |
| Gastos / reversões de depreciação e amortização                                            | -104 326,19            | -82 080,07             |
| <b>Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)</b>                            | <b>120 034,14</b>      | <b>1 349 871,85</b>    |
| Juros e rendimentos similares obtidos                                                      | 26 285,92              | 21 281,48              |
| <b>Resultado antes de impostos</b>                                                         | <b>146 320,06</b>      | <b>1 371 153,33</b>    |
| Imposto sobre o rendimento                                                                 | -3 456,76              | -3 543,93              |
| <b>Resultado líquido do período</b>                                                        | <b>142 863,30</b>      | <b>1 367 609,40</b>    |
| <b>Resultado líquido do período atribuível a:</b><br>Detentores do capital da entidade-mãe | <b>142 863,30</b>      | <b>1 367 609,40</b>    |



Porto,  
22 de dezembro  
de 2025

O Conselho de Administração,



(Filipa Alexandra Dias Pereira de Sousa Melo Tavares)

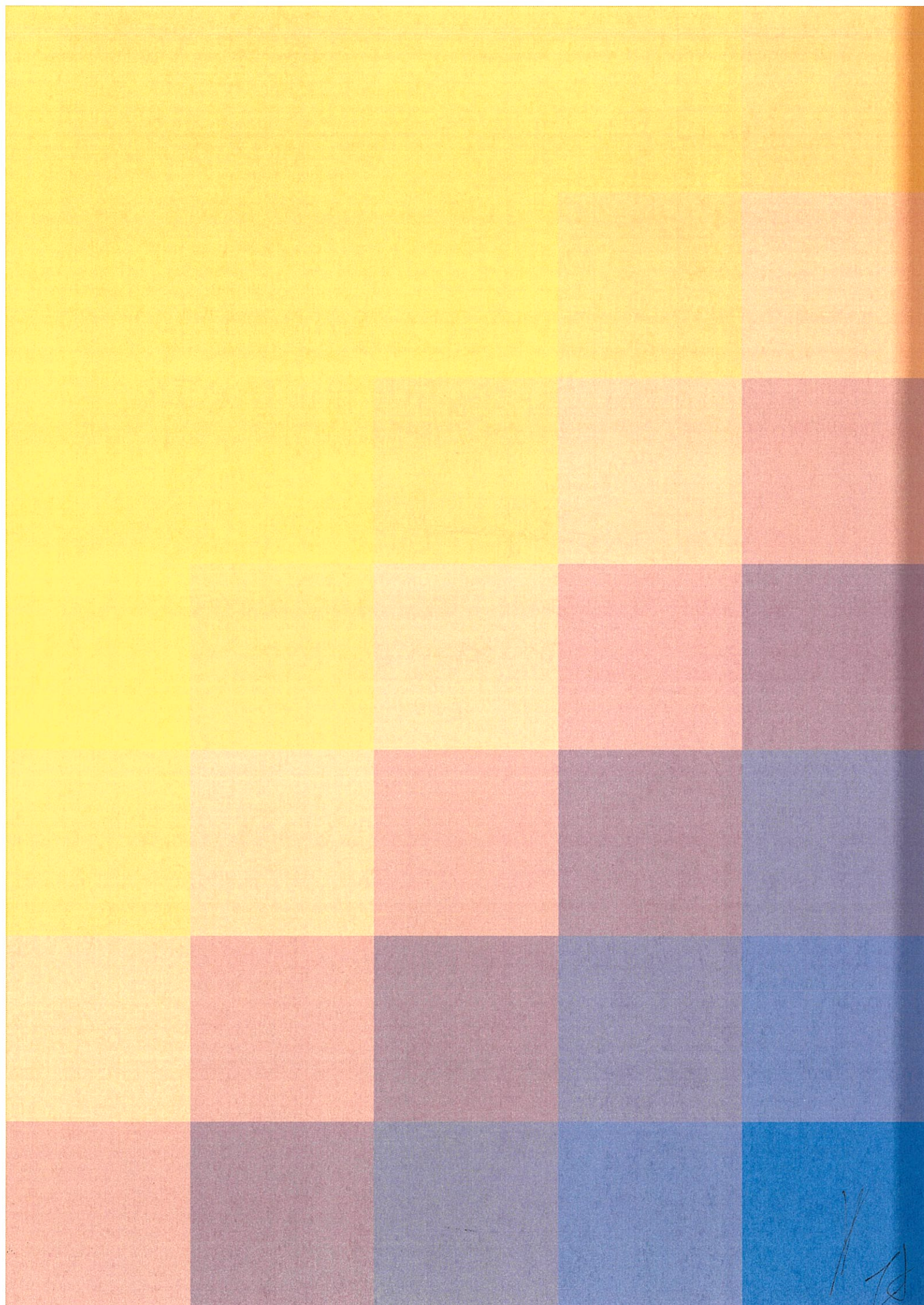


(João André Gomes Gonçalves Sendim)

O Contabilista Público,



(Jaime Manuel Velho Canteiro)



14

RELATÓRIO  
E PARECER  
DO FISCAL ÚNICO

Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

