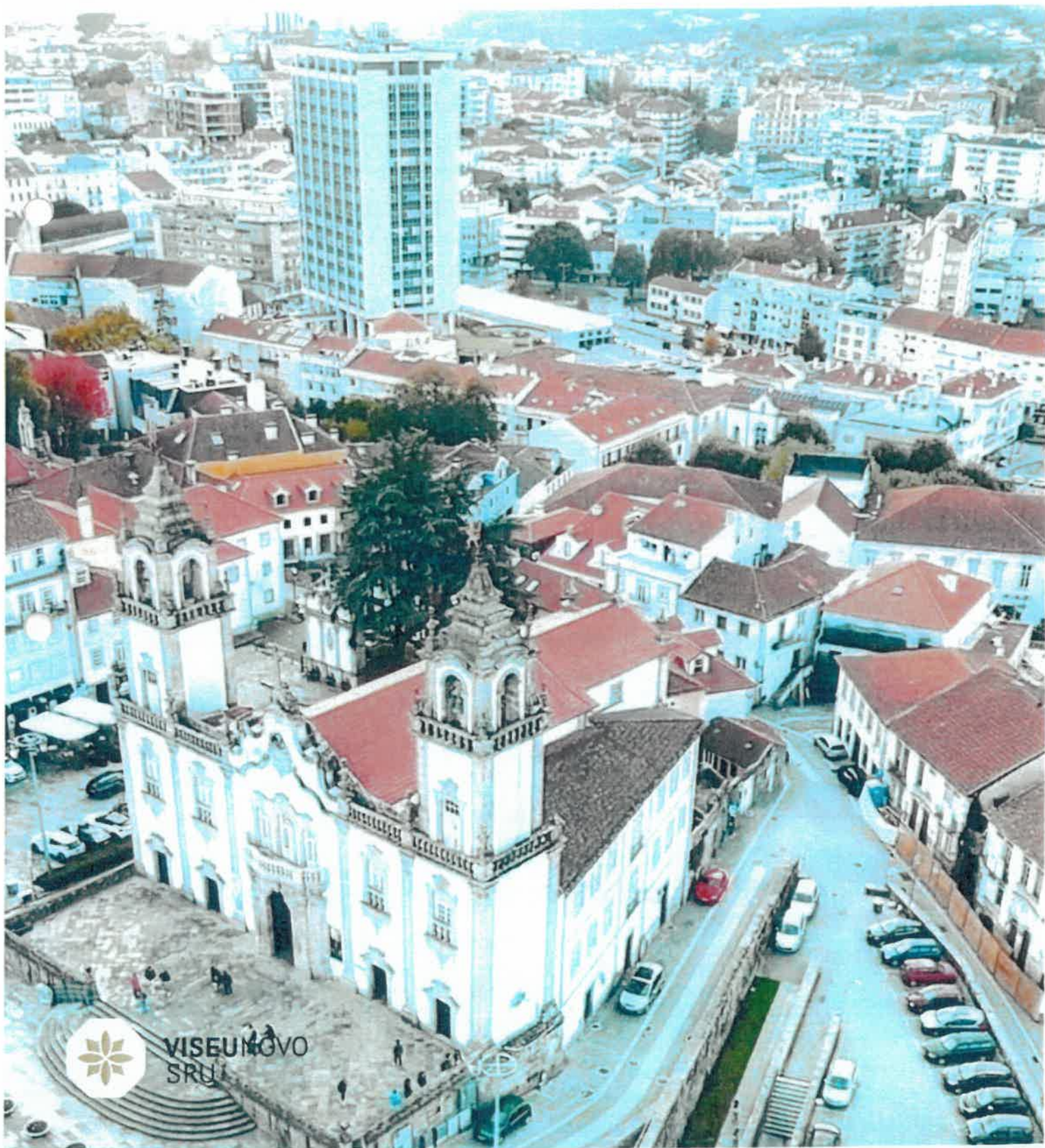


PLANO DE ATIVIDADES E ORÇAMENTO

[Handwritten signature]

2026



VISEU NOVO
SRU

ÍNDICE

Capítulo I. Viseu Novo SRU

A Entidade	4
Natureza Jurídica	4
Objeto Social	4
Órgãos Sociais	5
Estrutura Acionista	5
Organização Contabilística	5
Quadro de Pessoal	6
Análise SWOT	7
Aspetos organizacionais implementados	8

Capítulo II. Plano de Atividades e Orçamento para 2026

Introdução.....	10
1. Breve resumo das Atividades desenvolvidas em 2025	11
2. Estratégia e Ações de Reabilitação para 2026	13
Principais ações a desenvolver	13
Edifícios Municipais	13
Outros edifícios municipais e espaço público	20
Edifícios propriedade da Viseu Novo SRU	23
Outras tarefas a desenvolver	26
3. Análise Económica e Financeira	
3.1. Pressupostos dos Instrumentos de Gestão Previsional	36
3.2. Demonstrações Orçamentais Previsionais	37
3.2.1. Receitas	37
3.2.2. Despesas	39
3.2.3. Plano Plurianual de Investimento	41
3.3. Demonstrações Financeiras Previsionais	43
3.3.1. Balanço	43
3.3.2. Demonstração de Resultados	45
4. Quadros e Mapas Previsionais	
5. Parecer do Fiscal Único	



Handwritten signature and initials in blue ink.

Capítulo I. VISEU NOVO SRU



ENTIDADE

Em dezembro de 2005, o Município de Viseu e o Instituto Nacional de Habitação (INH) constituíram a VISEU NOVO SRU, com capital social de um milhão de euros, dividido em 10 000 ações nominativas de 100 € cada, em que 55% pertenciam ao Município de Viseu e 45% ao INH.

Foi definido como objeto social estatutário, promover a reabilitação urbana e reconversão do património da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU).

A empresa iniciou a sua atividade, em setembro de 2006.

A publicação do DL nº 109/2018, de 4 de dezembro, veio regular a extinção das participações sociais detidas pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em representação do Estado, nas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, situação aplicável à VISEU NOVO SRU.

A extinção das participações sociais efetivou-se com a cessão das ações de que o IHRU era titular, para o outro acionista (Município de Viseu), que detinha o restante capital da Sociedade, através da aprovação, em reunião de Assembleia Municipal de 25.01.2019 e do pagamento das ações detidas pelo IHRU, em 31.01.2019. A partir desse momento, o Município passou a deter 100% do capital da VISEU NOVO SRU.

NATUREZA JURÍDICA

A VISEU NOVO SRU é uma empresa local, com natureza municipal, de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto.

Rege-se pelo Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local, pela Lei Comercial, pelos atuais Estatutos e, subsidiariamente, pelo Regime do Sector Empresarial do Estado, sempre com observância do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

OBJETO SOCIAL

Atualmente, a VISEU NOVO SRU tem por objeto social, a promoção da reabilitação urbana no concelho de Viseu, através da:

- Coordenação e gestão da reabilitação, nas unidades de intervenção localizadas em ARU e com documentos estratégicos aprovados;

- Coordenação, gestão acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas no concelho de Viseu, em que a VISEU NOVO SRU seja designada gestora, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual;

- Reabilitação, reconstrução, ampliação, alteração, conservação e gestão do parque habitacional do Município, localizado em ARU.


ÓRGÃOS SOCIAIS

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	
Presidente	João Nuno Ferreira Gonçalves de Azevedo
Vogal	Carlos Miguel Leitão Loureiro Pipa
Vogal	Marta Cristina de Oliveira Rodrigues

ASSEMBLEIA GERAL	
Presidente	Adelino Manuel Martins Leitão de Azevedo Pinto
Vice-Presidente	Pedro Miguel da Costa Ribeiro
Secretária	Adriana Isabel Sá Lopes

FISCAL ÚNICO
A Figueiredo Lopes, M. Figueiredo & Associados, SROC, Lda. – registo na OROC n.º 85

ESTRUTURA ACIONISTA

O capital social da VISEU NOVO SRU é de 1.000.000 €, dividido e representado em dez mil ações nominativas de cem euros cada.

	Nº de Ações Nominativas	Capital Subscrito (Euros)	% Capital Detido
Município de Viseu	10.000	1.000.000	100,0

ORGANIZAÇÃO CONTABILÍSTICA

Considerando os Estatutos da empresa e o facto de a Viseu Novo SRU ser uma Empresa Pública Re-classificada e, conseqüentemente, ter de se aplicar, desde 2021, o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo DL nº 192/2015, de 11 de setembro, a gestão económica e financeira da SRU é feita com base no SNC-AP.

**QUADRO DE PESSOAL**

Neste momento, o Quadro de Pessoal é composto por:

Carreira	Área de formação académica e/ou profissional	Tipo de Contrato		
		Termo Indeterminado	Termo Resolutivo Incerto	Termo Resolutivo Certo
Técnico Superior	Engenharia Civil	1 (a)	0	0
	Arquitetura	2 (e)	2	0
	Economia	1 (d)	0	0
	Contabilidade e Administração	1	0	0
	Comunicação Social	1	0	0
	Marketing	2 (b)(c)	0	0
Assistente Técnico	Administrativo	0	1	0
Total		8	3	0

Tabela 1. Quadro de Pessoal atual da Viseu Novo SRU

(a) Técnico cedido ao 'Gabinete da Cidade', através de acordo entre a Viseu Novo e o Município, a partir de meados de julho de 2022 e pelo período de um ano, cuja cedência foi renovada, em 2023

(b) Técnico cedido ao 'Gabinete da Cidade', através de acordo entre a Viseu Novo e o Município, a partir de junho de 2022 e pelo período de um ano, cuja cedência foi renovada, em 2023

(c) Técnica cedido ao 'Gabinete da Cidade', através de acordo entre a Viseu Novo e o Município, a partir de fevereiro de 2024, com duração indeterminada

(d) Técnica cedido ao Município de Viseu, através de acordo entre a Viseu Novo, a partir de novembro de 2025, com duração indeterminada

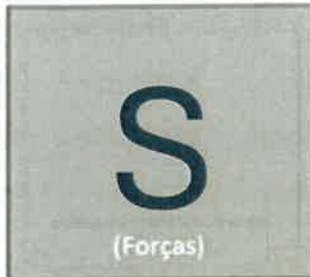
(e) Técnico cedido ao Município de Viseu, através de acordo entre a Viseu Novo, a partir de dezembro de 2025, com duração indeterminada



[Handwritten signature and initials]

ANÁLISE SWOT

Elaborou-se uma análise SWOT, tendo em consideração os pontos fortes da estrutura, os pontos fracos que importa corrigir, e ainda, as oportunidades e ameaças identificadas, de forma a serem alcançados os objetivos para o próximo ano.



- Gestão financeira e administrativa rigorosa e transparente;
- Recursos humanos qualificados, com experiência acumulada na reabilitação e motivada para os objetivos propostos;
- Articulação estreita com os serviços do Município e outros serviços municipais;
- Objetivos claros no âmbito da reabilitação de imóveis municipais e da Viseu Novo SRU e de intervenções no espaço público;
- Relação de proximidade no apoio prestado aos munícipes, no âmbito das tarefas: pedidos de ocupação do espaço público; realização de reuniões técnicas para esclarecimentos de questões sobre obras privadas; realização de vistorias para avaliação do estado de conservação dos imóveis; pedidos para acesso aos benefícios fiscais/apoios financeiros existentes, no âmbito da reabilitação urbana para imóveis inseridos em ARU.



- Estrutura reduzida para fazer face aos objetivos a desenvolver;
- Aumento substancial de áreas de atuação, sendo o foco da equipa, cada vez mais alargado, nas diversas ARU aprovadas e publicadas em Diário da República;
- Pouca população residente nas localidades, onde as ARU estão criadas, para auxiliarem na recolha de informação, para efeitos de inventariação cadastral dos imóveis abrangidos pelas delimitações;
- Elevado número de edifícios vagos e degradados, nas ARU, a necessitarem de intervenção urgente de investimento privado/público.



- Aposta por parte do Município de Viseu, na Viseu Novo SRU, para desenvolvimento:
- De diversas obras, em edifícios municipais e da Viseu Novo SRU, para disponibilização de habitações no mercado de arrendamento acessível;
 - De intervenções no espaço público;
 - Das ARU nas freguesias e criação das respetivas ORU;
 - De ações/tarefas, tendentes à atribuição de incentivos financeiros à reabilitação urbana, nas ARU;
 - De análise às oportunidades de aquisição de edifícios, para reabilitação;
 - De ações para valorização do património edificado.



- Projetos alvo de candidaturas, com prazos curtos para a execução;
- Aumento dos custos de construção, decorrente do contexto de guerra, que influencia, inevitavelmente, o custo das obras e os preços base dos concursos públicos;
- Falta de mais apoios do Estado, no âmbito da reabilitação urbana;
- Resistência dos proprietários, na adesão a ações de dinamização local;
- Resistência dos proprietários, principalmente, daqueles com imóveis localizados nas ARU das freguesias, no fornecimento de elementos cadastrais para efeitos de inventariação dos imóveis.



ASPETOS ORGANIZACIONAIS IMPLEMENTADOS

- O Conselho de Administração da SRU deliberou aprovar, na reunião do Conselho de Administração do dia 24/06/2020 (Ata nº 175), o **Regulamento Interno** da empresa. A sua última alteração é datada de 06/12/2024.

- Dando cumprimento ao disposto na Lei nº 62/2017, de 1 de agosto e no art.º 3º do Despacho Normativo nº 18/2019, de 21 de junho, a VISEU NOVO SRU procede, anualmente, à elaboração e comunicação na plataforma da CITE, do **Plano para a Igualdade** a aplicar na empresa, respeitando o prazo de entrega obrigatório estipulado por Lei - até ao dia 15 de setembro de cada ano (conforme o n.º 4 do art.º 3º do Despacho Normativo nº 18/2019, de 21 de junho).

- O **Código de Conduta para Prevenção e Combate ao Assédio**, aprovado em reunião do Conselho de Administração no dia 03/04/2018 (Ata nº 150), na sequência da diretriz (Lei 73/2017 de 16 de agosto), que entrou em vigor no dia 01 de outubro de 2017, vem reforçar o quadro legislativo para a prevenção da prática do assédio no trabalho.

- O modelo de gestão da SRU rege-se pela transparência, como princípio fundamental para uma contratação pública de qualidade, o que aumenta a eficiência, melhora a concorrência, combate a corrupção e reduz situações de injustiça. **A SRU assegura os seus procedimentos de contratação pública, regendo-se pelo CCP**, através da contratação pública eletrónica (realizada de forma aberta e transparente).

- A VISEU NOVO SRU investe em formação profissional, de forma a preparar os Recursos Humanos para novos desafios e, em simultâneo, para cumprimento das exigências legais.

- A VISEU NOVO SRU tem vindo a implementar medidas, no âmbito da **Proteção de Dados**, estando em vigor, um contrato de prestação de serviços, para funções de Encarregado de Proteção de Dados (EPD).

- A VISEU NOVO SRU dá cumprimento à Lei n.º 46/2018, de 13 de agosto, que regulamenta o **Regime Jurídico da Segurança no Ciberespaço** e ao Decreto-Lei nº65/2021 de 30 de julho, que remete para legislação complementar, que define os **requisitos de segurança das redes e sistemas de informação e as regras para a notificação de incidentes que devem ser cumpridos**.



Capítulo II. Plano de Atividades e Orçamento para 2026



INTRODUÇÃO

As previsões de gestão de cada ano têm, como base, princípios contabilísticos da fiabilidade e da comparabilidade, sendo considerados os dados referentes aos anos anteriores e a análise minuciosa aos critérios de gestão da evolução previsional.

Para a elaboração do “*Plano de Atividades e Orçamento para 2026*” foi tida, em consideração, a informação de controlo de execução orçamental trimestral, que permite, não só determinar valores médios indicativos, mas, também, a utilização de critérios de cálculo, equivalentes e com níveis de detalhe comparativo.

Atentos a esta realidade, no “*Plano de Atividades e Orçamento para 2026*”, procura-se ajustar a perspetiva de execução, a uma visão realista de forma a que seja consentânea com a previsão.

No âmbito das obrigações legais impostas pelo regime do setor empresarial local, constante da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto e de acordo com as disposições Estatutárias da VISEU NOVO SRU, o Conselho de Administração apresenta, aos Senhores Acionistas, para efeitos de aprovação, o “*Plano de Atividades e Orçamento*” para o exercício de 2026.

1. BREVE RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2025

Ao longo de 2025, foram lançados diversos concursos públicos, com vista à reabilitação de edifícios municipais, cujas obras foram candidatas a financiamento no âmbito do Investimento RE-C02-i05 “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis” do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

O objetivo é disponibilizar os fogos habitacionais, resultantes dessas empreitadas, no mercado de arrendamento de habitações a preços acessíveis.

Contudo, verificou-se que a grande maioria dos concursos públicos lançados não obtiveram proposta, o que motivou o lançamento de novos procedimentos e o atraso no início das obras.

A falta de mão-de-obra e o aumento generalizado dos custos de construção, são as principais razões invocadas pelas empresas.

Depois de criadas as 31 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para as 25 freguesias do concelho, o Município de Viseu, através da Viseu Novo, tem vindo a desenvolver os procedimentos tendentes à criação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

A Câmara Municipal dispõe do prazo máximo legal de até três anos, a contar da data de publicação de cada ARU, para que sejam implementadas as respetivas ORU.

De recordar que, a criação das diversas ARU teve como intuito valorizar o património arquitetónico existente e contribuir para o aumento da população residente e do mercado habitacional, nas zonas delimitadas.

A Viseu Novo SRU mantém os trabalhos de inventariação do estado de conservação dos imóveis integrados nas ARU e de constante atualização da informação cadastral, no *Sistema de Informação Geográfica (SIG)*, que é disponibilizada pela *‘Divisão de Sistema de Informação, Cadastro e Georreferenciação’* do Município.

Esse trabalho repercute-se quer na aplicação de minorações/majorações da taxa de IMI, aprovadas, anualmente, pelo Município, aos edifícios integrados nas delimitações, quer no acesso, pelos proprietários, aos apoios financeiros e benefícios fiscais que podem usufruir, ao efetuarem obras de reabilitação.

Com o objetivo de acentuar a agradabilidade visual, paisagística e urbana do Centro Histórico e de tornar os espaços públicos mais aprazíveis, foram realizados trabalhos de arranjo urbanístico na Praça D. Duarte e na Rua Dr. Luiz Ferreira e, ainda, na envolvente do Rio Pavia.



A Viseu Novo SRU realizou diversas vistorias para verificação do estado de conservação de imóveis situados em ARU, para efeitos de reconhecimento de intervenções de reabilitação, com vista ao acesso de benefícios fiscais, designadamente, da isenção de IMI e da devolução de IMT.

Efetou diversas reuniões técnicas sobre processos de obras particulares, acompanhamento de publicidade e ocupações de espaço público.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2. ESTRATÉGIA E AÇÕES DE REABILITAÇÃO PARA 2026

Em 2026, prevê-se que seja iniciado um conjunto de empreitadas de edifícios municipais e da Viseu Novo SRU.

A Viseu Novo SRU acompanhará os trabalhos, já iniciados, de reabilitação para adaptação de escolas do 1ºCEB a habitação, o que permitirá, a curto prazo, alojar diversas famílias, através do arrendamento acessível.

PRINCIPAIS AÇÕES A DESENVOLVER EM 2026

EDIFÍCIOS MUNICIPAIS

Financiamento no âmbito do PRR - “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis”:

- REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO NA RUA DIREITA Nº 194-204

O projeto de arquitetura foi desenvolvido pelos técnicos da Viseu Novo SRU.

Prevê a construção de 5 fogos.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento com vista à contratação da empreitada.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura submetida, em 23/10/2023, ao PRR - ‘Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis’.

O lançamento do concurso público de empreitada está pendente da aprovação da candidatura.

ATUALMENTE



Fotografias 1-2: Aspeto do imóvel antes da intervenção



Figura 1: Corte do alçado proposto para o edifício

- REABILITAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA RUA SILVA GAIO Nº 45-53

O projeto de arquitetura foi desenvolvido pelos técnicos da Viseu Novo SRU.

Prevê a construção de 16 apartamentos.

O concurso público de empreitada foi lançado no 1º trimestre de 2025, não tendo havido lugar a adjudicação por falta de apresentação de propostas.

No decorrer do 2º trimestre do ano, foi lançado um novo concurso público de empreitada, com novo preço base.

A obra foi adjudicada pelo valor de 1 943 197,87 € + IVA, com um prazo de execução de 500 dias.

Foram, também, lançados e adjudicados os procedimentos para a contratação da prestação de serviços de:

- Arqueologia;

- Fiscalização, gestão de qualidade, coordenação de segurança em obra, coordenação de gestão ambiental da empreitada.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis', submetida em 06/07/2023 e aprovada em 20/02/2025.

A obra foi consignada em 30/05/2025 e os trabalhos iniciados no 3º trimestre de 2025.

Verificam-se desvios face ao plano de trabalhos ajustado e, não tendo a entidade executante apresentado um plano modificado, o Dono da Obra procedeu à elaboração e imposição de um plano de trabalhos modificado, com a inclusão de medidas corretivas.

Handwritten signature and initials in the top right corner.

ANTES



Fotografia 3: Aspeto dos imóveis antes da intervenção

PROPOSTO



Figura 2: Imagem 3D do projeto proposto para os edifícios

FASE DE OBRA



Fotografias 4-5: Aspeto dos imóveis durante a intervenção



- REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO NA RUA DO ARCO Nº 81-83

O projeto de arquitetura foi desenvolvido pelos técnicos da Viseu Novo SRU.

Prevê a construção de 6 fogos.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento para a contratação da empreitada.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura submetida, em 02/11/2023, ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis'.

O lançamento do concurso público de empreitada está pendente da aprovação da candidatura.

ATUALMENTE



Fotografia 6-7: Aspeto do imóvel antes da intervenção

PROPOSTO



Figura 3: Imagem do projeto proposto para o edifício



- ADAPTAÇÃO A HABITAÇÃO DAS ESCOLAS DO 1ºCEB – HABITAÇÃO A CUSTOS ACESSÍVEIS

Foram identificadas, pela Viseu Novo SRU, algumas escolas do 1º Ciclo do Ensino Básico que se encontravam devolutas.

Por decisão municipal, essas escolas serão adaptadas a habitação, de forma a disponibilizá-las no mercado de arrendamento acessível.

1º CEB DE SILVARES DE CÔTA (FREGUESIA DE CÔTA)

O projeto de arquitetura foi desenvolvido pelos técnicos da Viseu Novo SRU.

Prevê a construção de 1 fogo.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento para a contratação da empreitada.

Foram lançados dois concursos públicos de empreitada: um no 1º trimestre de 2025 e outro no 2º trimestre. Não houve lugar a adjudicação, por falta de apresentação de propostas, no primeiro concurso e por motivos de exclusão do único concorrente, no segundo.

Ainda no decorrer do 2º trimestre, foi lançado um procedimento, por Ajuste Direto, com vista à realização da obra.

A empreitada foi adjudicada e contratualizada pelo valor de 210 693,32 € + IVA, com um prazo de execução de 9 meses.

No 3º trimestre foi lançado e adjudicado o procedimento para a contratação da prestação de serviços de Fiscalização, gestão de qualidade, coordenação de segurança em obra, coordenação de gestão ambiental da empreitada.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura submetida, em 01/08/2023, e aprovada, em 24/02/2025, ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis'.

A obra foi consignada em 06/10/2025 e os trabalhos iniciados.

Verificam-se desvios face ao plano de trabalhos ajustado.

ATUALMENTE



Fotografia 8: Aspeto atual da Escola do 1º CEB de Silvares de Côta (freguesia de Côta)

PROPOSTO

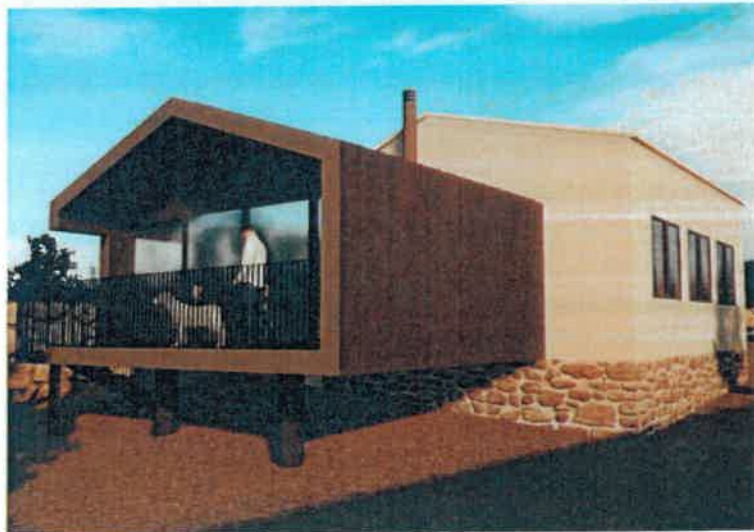


Figura 4: Imagem 3D do projeto proposto

1º CEB DE CRUZEIRO (FREGUESIA DE BODIOSA)

O projeto prevê a construção de 1 fogo.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento para a contratação da empreitada.

Foram lançados dois concursos públicos de empreitada: um no 1º trimestre de 2025 e outro no 2º trimestre. Não houve lugar a adjudicação, por motivos de exclusão do único concorrente, quer no primeiro concurso, quer no segundo.



No decorrer do 3º trimestre, foi lançado um procedimento, por Ajuste Direto, com vista à realização da empreitada.

A obra foi adjudicada e contratualizada pelo valor de 191 658,19 € + IVA, com um prazo de execução de 9 meses.

Também no 3º trimestre, foi lançado e adjudicado o procedimento para a contratação da prestação de serviços de Fiscalização, gestão de qualidade, coordenação de segurança em obra, coordenação de gestão ambiental da empreitada.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis', submetida em 18/12/2023 e aprovada em 21/02/2025.

A obra foi consignada em 04/09/2025 e os trabalhos iniciados.

ANTES



Fotografia 9: Aspeto da Escola de 1º CEB de Cruzeiro (freguesia de Bодiosa), antes da intervenção

PROPOSTO



Figura 5: Imagem do projeto proposto para o edifício



FASE DE OBRA



Fotografia 10: Aspeto do edifício, durante a intervenção

OUTROS EDIFÍCIOS MUNICIPAIS E ESPAÇO PÚBLICO

Financiamento no âmbito do ‘Investimento Territorial Integrado CIM da Região de Viseu Dão Lafões – Portugal 2030’:

- REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO SOLAR DOS CONDES DE PRIME

O edifício, classificado como imóvel de interesse público, apresenta uma série de patologias e necessidades prementes no conjunto edificado existente.

O espaço é ocupado, atualmente, pelo Conservatório Regional de Música de Viseu “Dr. José de Azevedo Perdigão”, decorrente do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Viseu e a Provisu.

Por se tratar de um edifício com reconhecido valor histórico e arquitetónico, para a cidade, e atendendo ao facto de ser utilizado, diariamente, por cerca de 450 alunos do concelho, considera-se urgente proceder à necessária elaboração e planeamento de um projeto de reabilitação integral do edifício.

O financiamento será candidatado no âmbito do ITI CIM da Região Dão Lafões – Portugal 2030.

ATUALMENTE



Fotografia 11: Aspeto atual do Solar dos Condes de Prime

- ARRANJOS EXTERIORES PARA A RUA DIREITA

A Rua Direita é um arruamento icónico da cidade.

Ao longo dos anos, por vicissitudes diversas, tem vindo a perder vitalidade.

O Município, consciente desta realidade, tem feito um enorme investimento público naquela artéria.

De forma a promover maior vitalidade e atratividade, foi decidido fazer um estudo com vista a uma intervenção diferenciadora e geradora, também, do investimento privado e de modernização do comércio local.

O estudo prévio foi desenvolvido pelos técnicos da Viseu Novo SRU.

O protótipo que se pretende implementar no arruamento foi aprovado pelo CA.

Foi, ainda, deliberado pelo CA, aprovar a decisão de abertura de concurso público, com vista à implementação da solução de iluminação cénica, ao longo da rua.

Depois de lançado o procedimento, a obra foi adjudicada e contratualizada pelo valor de 231.000,00€ € + IVA, com um prazo de execução de 55 dias (10 dias para a fase de conceção e 45 dias para a fase de empreitada) e com duração de 2 anos, da instalação cénica no arruamento.

Terminada a fase de conceção (1ª fase), já se encontram a decorrer os trabalhos de empreitada (2ª fase).

O financiamento será candidatado no âmbito do ITI CIM da Região Dão Lafões – Portugal 2030.



PROPOSTO



Figuras 6-7: Imagem do proposto para o arruamento

- REABILITAÇÃO / ARRANJO DA ENVOLVENTE DO TEATRO VIRIATO

O estado atual do exterior do edifício pode comprometer o interior do imóvel.

Foram identificadas as necessidades de reparação da parede exterior do edifício, da proteção dos achados arqueológicos que se encontram a descoberto e da requalificação do espaço exterior.

Aquando da elaboração da proposta de alteração ao projeto de execução de arquitetura, verificou-se que, parte do terreno envolvente ao Teatro está, na propriedade horizontal, como parte comum de três frações, sendo uma delas pertencente a um proprietário privado.

Mostra-se necessário que o Município promova, em caso de concordância dos condóminos, a alteração à propriedade horizontal, de forma a tornar essa parte comum em espaço público.

O financiamento será candidatado no âmbito do IITI CIM da Região Dão Lafões – Portugal 2030.

ATUALMENTE



Fotografias 12-13: Aspeto do espaço exterior do edifício do Teatro Viriato

Handwritten blue marks and signature in the top right corner.

EDIFÍCIOS PROPRIEDADE DA VISEU NOVO SRU:

- REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO NA RUA DIREITA Nº 219

A Viseu Novo adquiriu o imóvel, em junho de 2023.

O objetivo é reabilitar o edifício e disponibilizá-lo no mercado de arrendamento acessível.

O projeto prevê a construção de 3 fogos.

Foi lançado e adjudicado o procedimento para a contratação da prestação de serviços de arqueologia.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento para a contratação da empreitada.

No 3º trimestre foi lançado um novo concurso público de empreitada, não tendo havido lugar a adjudicação, por falta de apresentação de propostas.

Prevê-se que no início de 2026 seja lançado um novo procedimento.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis', submetida em 20/12/2023 e aprovada em 21/07/2025.



Fotografia 14: Aspeto atual do edifício do edifício da Rua Direita nº 219

PROPOSTO



Figura 8: Imagem do projeto proposto para o edifício

- REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO NA RUA DIREITA Nº 83-89

A Viseu Novo adquiriu o imóvel, em junho de 2023.

O objetivo é reabilitar o edifício e disponibilizá-lo no mercado de arrendamento acessível.

O projeto prevê a construção de 10 fogos.

Foram lançados e adjudicados os procedimentos para a contratação da prestação de serviços de:

- Arqueologia;

- Fiscalização, gestão de qualidade, coordenação de segurança em obra, coordenação de gestão ambiental da empreitada.

Depois de aprovado o projeto de execução, foi deliberado pelo CA aprovar a decisão de abertura de procedimento para a contratação da empreitada.

Foram lançados dois concursos públicos de empreitada: um no 1º trimestre de 2025 e outro no 2º trimestre. Não houve lugar a adjudicação, por falta de apresentação de propostas, no primeiro concurso e por motivos de exclusão das propostas apresentadas, no segundo.

Ainda no decorrer do 2º trimestre, foi lançado um procedimento, por Ajuste Direto, com vista à realização da empreitada.

A empreitada foi adjudicada pelo valor de 1.351.839,87 € + IVA, com um prazo de execução de 14 meses.

O financiamento é assegurado no âmbito da candidatura ao PRR - 'Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis', submetida em 14/12/2023 e aprovada em 19/02/2025.



A empreitada foi consignada em 05/08/2025 e os trabalhos iniciados.

Verificam-se desvios face ao plano de trabalhos ajustado e, não tendo a entidade executante apresentado um plano modificado, o Dono da Obra procedeu à elaboração e imposição de um plano de trabalhos modificado, com a inclusão de medidas corretivas.

TUALMENTE



Fotografia 15: Aspeto atual do edifício do edifício da Rua Direita nº 83-89

PROPOSTO



Figura 9: Imagem do projeto proposto para o edifício



OUTRAS TAREFAS A DESENVOLVER

▪ Acompanhamento da manutenção e exploração dos edifícios/frações, propriedade da SRU:

- Frações na Calçada da Vigia 7-17;
- Fração na Rua Escura 11-17;
- Edifício na Rua Direita 91-97.

Neste momento, todos os fogos estão arrendados.

Relativamente à loja da Rua Direita nº 91-93, foi celebrado, em 26/09/2023, um protocolo entre a SRU e a EPMS, para cedência do espaço, com o intuito de dar vida ao Centro Histórico e, particularmente, à Rua Direita.

ATUALMENTE



Fotografias 16-18: Imóveis da Rua Direita nº 91-97, da Rua Escura nº 11 e da Calçada da Vigia nº 7-17

▪ Análise das oportunidades de aquisição seletiva de edifícios localizados em ARU, pela Entidade Gestora da respetiva ORU (Viseu Novo SRU) e Análise das oportunidades de aquisição seletiva de edifícios localizados em ZPU e em Zonas de Proteção, pelo Município de Viseu:

Para as ARU com ORU definida, aplica-se:

- O previsto no nº 1 do artigo 58.º do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que refere que a Entidade Gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em Área de Reabilitação Urbana. Conforme previsto no nº 3 do artigo 58.º do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, o direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.



[Handwritten signature and initials]

Para Zonas de Proteção aplica-se:

- O exposto no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (Lei de bases do Património Cultural), na sua redação atual, que concede ao **Município, o direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento de bens classificados ou em vias de classificação ou dos bens situados na respetiva zona de proteção.**

Para a ZPU, aplica-se:

- O exposto na alínea a) do n.º1 do artigo 6º do Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro (que regulamenta normas da Lei de Bases da Habitação relativas à garantia de alternativa habitacional, ao direito legal de preferência e à fiscalização de condições de habitabilidade), na sua redação atual, que refere que *“O Estado, as regiões autónomas e os municípios gozam do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional, para além das demais situações previstas na lei, nas seguintes circunstâncias:*

- a) *Numa zona de pressão urbanística, delimitada com fundamento na falta ou desadequação da oferta, nos termos previstos no artigo 2.º-A do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual”.*

A Viseu Novo SRU continuará a analisar as oportunidades de aquisição seletiva de edifícios, pelo Município ou pela SRU, propondo o exercício do Direito de Preferência, sempre que tal se mostre oportuno e pertinente.

Com a aquisição de imóveis, pela Autarquia ou pela Viseu Novo SRU, poderão ser instalados novos serviços, disponibilizada habitação e, conseqüentemente, captados novos moradores para essas zonas delimitadas.

A título de exemplo, pode-se verificar, através dos gráficos seguintes que, **desde o início do ano até novembro de 2025, foram analisadas 182 intenções de transação de imóveis/frações autónomas para efeitos de manifestação, pelo Município de Viseu, do Direito de Preferência nessas vendas (107 localizados na ARU de Viseu que é parte coincidente com a ZPU de Viseu e 75 relativos, apenas, à ZPU de Viseu, ou seja, sem considerar a ARU de Viseu), perfazendo um valor global de aquisição de 36 086 828,41€.** Das intenções de transação analisadas, o Município exerceu, em 2025, um direito de preferência, no valor de 28 000,00€, relativo a um terreno rústico situado na Cava de Viriato.



VISEU NOVO
SRU

Direito de Preferência/ Transações ARU VISEU - PARTE DA ZPU

■ Quantidade ■ Valor

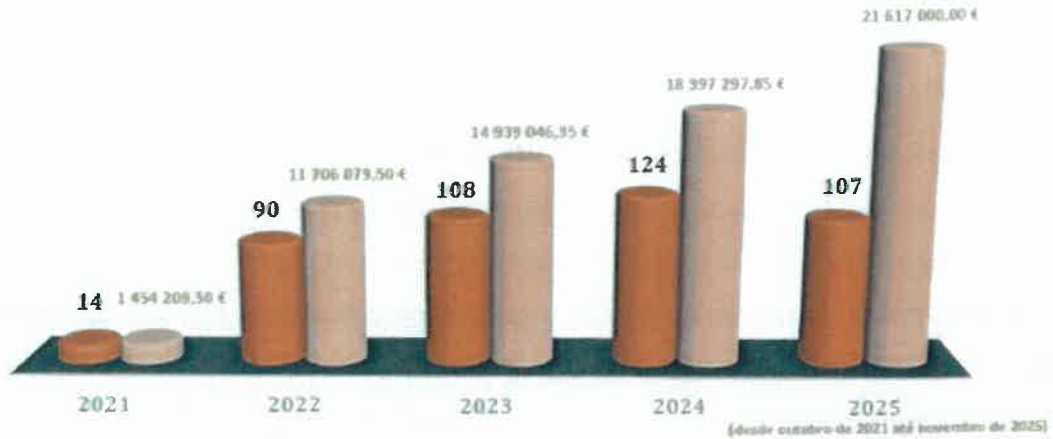


Gráfico 1. Quantidade e Valores de intenções de transação de imóveis/frações situados na ARU de Viseu, que é parte coincidente com a ZPU de Viseu, registados nos últimos 5 anos (desde outubro de 2021 até novembro de 2025).



VISEU NOVO
SRU

Direito de Preferência / Transações ZPU (FORA DA ARU VISEU)

■ Valor ■ Quantidade

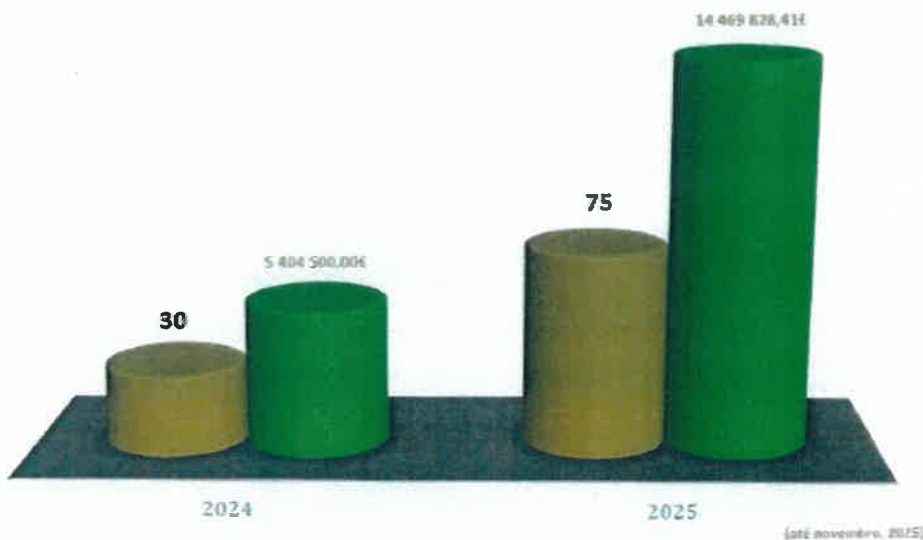


Gráfico 2. Quantidade e Valores de intenções de transação de imóveis/frações localizados só na ZPU (fora da ARU de Viseu), verificados desde a publicação da ZPU, em DR, até novembro de 2025

▪ **Desenvolvimento dos procedimentos necessários, para obras de reabilitação dos edifícios, adquiridos ou a adquirir em ARU's, pelo Município:**

A SRU continuará a desenvolver os procedimentos, com vista a concursar e a adjudicar as obras públicas, promovidas no âmbito da reabilitação urbana, de imóveis adquiridos ou a adquirir pelo Município e que venham a ser da responsabilidade da Viseu Novo.

▪ **Acompanhamento da utilização dos imóveis e espaço público, garantindo a sua manutenção, no âmbito da garantia da obra:**

- **Requalificação da envolvente do Rio Pavia:** intervenção concluída em outubro de 2025.

- **Arranjos urbanísticos da Praça D. Duarte e Rua Dr Luíz Ferreira:** intervenção concluída em julho de 2025;

- **Antigo Orfeão de Viseu:** intervenção concluída em setembro de 2023. O edifício irá acolher atividades da Universidade Sénior do Rotary Club de Viseu e da Escola de Dança Lugar Presente;

- **Arranjo paisagístico da Rua Formosa, Rua da Paz e Rua dos Combatentes da Grande Guerra:** intervenção concluída no 2º trimestre de 2023;

- **Casa da Calçada:** intervenção concluída em junho de 2020. No imóvel funciona, desde 2021, o 'Museu Keil do Amaral – Pessoas, Artes e Coleções';

- **Casa das Bocas:** intervenção concluída em dezembro de 2021. Funciona como 'Unidade de Saúde Familiar S. Teotónio', desde dezembro de 2022;

- **Rua João Mendes:** intervenção concluída no 1º trimestre de 2020;

- **Ruas Cónego Martins, Almeida Moreira e Soar de Cima:** intervenção concluída no 1º trimestre de 2021.

▪ **Elaboração das ORU para as ARU delimitadas:**

Em 30/03/2022 foi aprovado, pelo CA, o Programa Preliminar relativo às "Propostas de Delimitação das ARU das freguesias de Viseu".

Delimitadas as 31 ARU para as 25 freguesias do concelho, o Município de Viseu dispõe do prazo máximo legal de até três anos, contados a partir das datas de publicação em DR das ARU, para elaborar e aprovar as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

Até ao momento estão aprovadas e publicadas as seguintes ORU:

- ORU Simples para a Área de Reabilitação Urbana de Nogueira de Côta

- ORU Simples para a Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã do Monte;

- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Farminhão;

- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Cepões;

Encontram-se em fase de deliberação pela Assembleia Municipal, para posterior publicação em DR:

- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Calde;
- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Dade;
- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Couto de Cima;
- ORU simples para a Área de Reabilitação Urbana de Boa Aldeia.

Para 2026, a Viseu Novo SRU desenvolverá as tarefas de:

- Continuidade na elaboração das ORU para as respetivas ARU publicadas;
- Atualização constante da base cadastral e do estado de conservação dos imóveis inventariados nas ARU, através da plataforma SIG;
- Identificação matricial de edifícios por apurar, integrados nas ARU;

A criação das ARU tem como objetivo, combater a desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho, e inverter a tendência de fluxo de pessoas para a cidade, através da implementação de um conjunto de incentivos ao povoamento e à reabilitação do edificado e espaço público dessas áreas, valorizando o seu património arquitetónico.



Figura 10: Concelho de Viseu e sua composição por freguesias, com sinalização das ARU criadas

Handwritten blue scribbles and initials in the top right corner.

▪ **Atualização da base cadastral dos edifícios localizados na ARU de Viseu**

No 2º trimestre de 2025, foi elaborada, pela Viseu Novo SRU, uma proposta de alteração à delimitação da ARU de Viseu, que foi submetida a análise do Município.

A proposta foi aprovada em reunião de Câmara de 05.06.2025 e em reunião de Assembleia Municipal em 30.06.2025, e publicada, em Diário da República, através do Aviso n.º 18866/2025/2, de 28/07 e da Declaração de Retificação n.º 713/2025/2, de 01/08.

Com esta nova configuração, passam a integrar a ARU de Viseu, o Bairro 1º de Maio e parte das Ruas Alexandre Herculano e João de Barros.

A ARU ocupa, atualmente, uma área de 177,44 hectares, repartida por 76 quarteirões, englobando um total de 1 319 imóveis.

O Município de Viseu tem o prazo máximo legal de até três anos, desde a publicação da alteração à delimitação da ARU de Viseu, para definir e aprovar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A Viseu Novo procedeu à inventariação cadastral dos edifícios integrados na área alargada.

Em 2026, manterá a atualização da base cadastral dos edifícios inventariados.

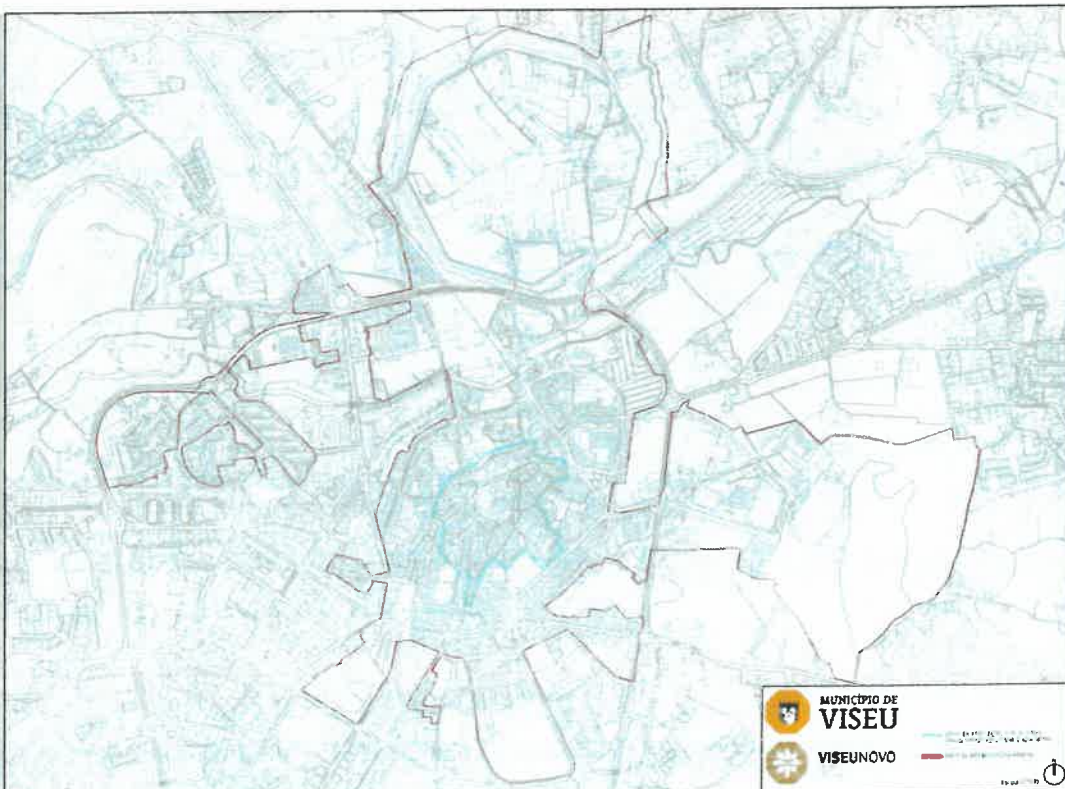


Figura 11: Nova configuração da Delimitação da ARU de Viseu



▪ **Aplicação das Minorações e Majorações da Taxa de IMI nas ARU para o ano de 2026**

Prevê-se que a Viseu Novo SRU desenvolva, no ano de 2026 e à semelhança dos anos anteriores, as tarefas inerentes à aplicação das minorações e majorações da taxa de IMI, estando abrangidos, não só os imóveis integrados na ARU de Viseu, mas também, em Zona de Pressão Urbanística (ZPU), para efeitos de agravamento de taxas de imóveis devolutos/ruína e os edifícios localizados nas ARU das freguesias, cuja inventariação cadastral é possível apurar.

▪ **Desenvolvimento dos procedimentos necessários, no âmbito de intervenção ambiental e equipamento / mobiliário urbano:**

A Viseu Novo SRU dará continuidade ao trabalho intervenção ambiental, por forma a contribuir para a captação de pessoas, a fixar residência ou a visitar a zona histórica da cidade.

A instalação de mobiliário urbano, para fruição de novos locais de contemplação pelos transeuntes, no Centro Histórico, poderá contribuir para uma procura que se pretende cada vez mais crescente.



Fotografias 19-20: Exemplo de intervenção ambiental, desenvolvida pela SRU, na Rua Dr. Luiz Ferreira e na Praça D. Duarte

▪ **Tarefas inerentes à instrução/análise de pedidos para a atribuição, aos moradores e agentes económicos da Zona Histórica, das avenças para uso do “Parque de Estacionamento S. Lázaro”**

A Viseu Novo SRU manterá a tarefa, ao longo do ano de 2026.

Neste momento, encontram-se ativas 67 avenças de estacionamento no “Parque de Estacionamento S. Lázaro” (51 para moradores e 16 para agentes económicos).

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Fotografia 21: Parque de Estacionamento S. Lázaro

Desenvolvimento dos procedimentos no âmbito do Programa de ‘Apoio à Recuperação de Alçados e Muros para 2026’

Em 2026, continuarão a ser feitos todos os procedimentos relativos à concessão do Apoio à Recuperação de Alçados e Muros.

Para além do trabalho interno de organização dos processos, serão analisados os pedidos para verificação dos pressupostos, conforme deliberado em reunião de Câmara.

A título de exemplo, pode-se verificar, através do gráfico seguinte que, em 2025, desde o início do ano até novembro, foram solicitados 21 pedidos de Apoio à Recuperação de Alçados e Muros, no valor global de 64 989,66 €.



Apoio Financeiro à Recuperação de Alçados e Muros

■ Participação ■ Quantidades

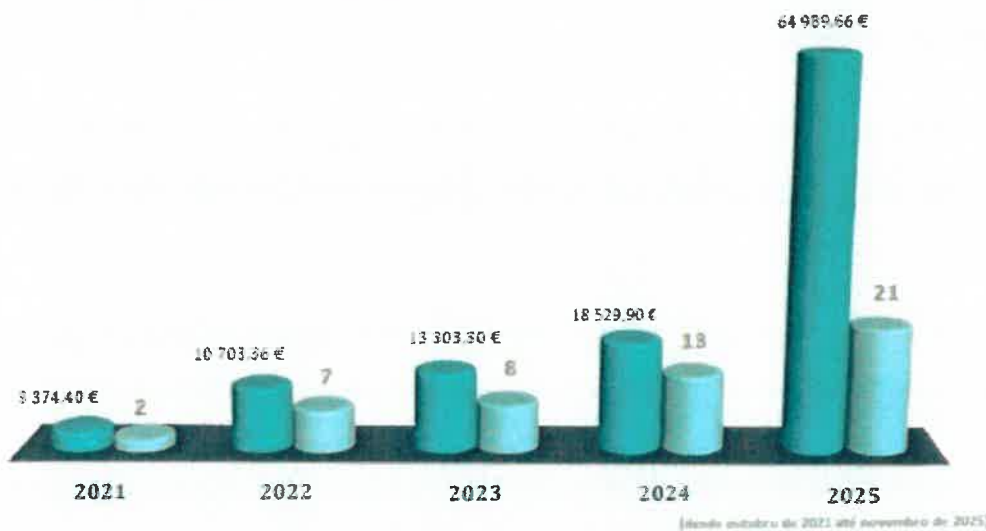


Gráfico 3. Quantidade de pedidos e valores de participação do incentivo, registados nos últimos 5 anos (desde outubro de 2021 até novembro de 2025).



- **Colaboração técnica com o Município, quando necessário, nas obras municipais em desenvolvimento, localizadas em ARU, designadamente:**

- Obra de reabilitação dos edifícios da Rua do Gonçalinho 'Residências para Estudantes';
- Obra de reabilitação do edifício Municipal 'Águas de Viseu'.

- **Apoio ao Município em iniciativas culturais na Zona Histórica**

A Viseu Novo prestará à Autarquia, sempre que necessário, a sua colaboração no apoio a iniciativas culturais na Zona Histórica, designadamente as que são dirigidas às atividades económicas e de animação, no período de Natal.

- **Apoio aos promotores privados, no âmbito dos processos de reabilitação (Licenciamento de obras particulares, etc)**

Numa lógica de proximidade e de otimização dos serviços prestados ao Município, com ganhos de eficiência e eficácia na agilização dos procedimentos, a Viseu Novo SRU continuará a acompanhar os processos referentes aos edifícios situados em ARU, nomeadamente, licenciamentos, comunicações prévias e fiscalização.

- **Desenvolvimento de ações de sensibilização, junto dos proprietários de prédios em mau estado de conservação ou em ruína, tendentes à sua reabilitação;**

- **Identificação, sinalização, caracterização e promoção de resolução de problemas existentes em espaços públicos;**

- **Desenvolvimento de mecanismos tendentes a melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes do Centro Histórico, contribuindo para a fixação e atração de pessoas;**

- **Definição de estratégias, em conjunto com outros departamentos e organismos, que criem condições para uma sã convivência entre as entidades comerciais (bares) e os residentes;**

- **Promoção da realização de reuniões e sessões de esclarecimento, visando incentivar à reabilitação urbana, através dos benefícios fiscais e programas municipais;**



- Apoio ao *Gabinete de Comunicação, Informação, Protocolo e Relações Externas (NIC)* da Câmara Municipal, para uma atualização permanente do *website* da Viseu Novo;
- Promoção da realização de reuniões periódicas, com Técnicos da *Direção Regional da Cultura do Centro e do Departamento de Desenvolvimento Económico e Ordenamento de Território/CMV*, com vista a aferir a viabilidade das pretensões de potenciais promotores e investidores na Zona Histórica;
- Colaboração com o Instituto Politécnico de Viseu, no desenvolvimento de Teses de Mestrado na Área da Reabilitação Urbana;
- Monitorização dos imóveis municipais reabilitados (situados em ARU), com vista ao eventual acionamento de garantia, execução de obras de manutenção e liberação de cauções;
- Apoio à empresa municipal HABILVIS EM, no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH);
- Realização de vistorias iniciais e finais de obra, para verificação do estado de conservação (antes e após as obras de intervenção), para efeitos de reconhecimento de intervenção de reabilitação, para acesso, pelos promotores, aos benefícios fiscais (IMI e IMT).

3. ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

3.1 - PRESSUPOSTOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PREVISIONAL

Considerando os Estatutos da Empresa e o facto de a Viseu Novo SRU ser uma Empresa Pública Reclassificada e, conseqüentemente, aplicar desde 2021 o Sistema de Normalização Contabilística para as Administrações Públicas (SNC-AP), aprovado pelo Dec. Lei 192/2015, de 11 de setembro, a gestão económica e financeira da SRU é disciplinada e orientada pelos seguintes Instrumentos de gestão previsional, que devem ser aprovados pela Assembleia Geral da Empresa:

- Plano Plurianual de Atividades
- Plano Plurianual de Investimentos
- Demonstração de Resultados Previsional
- Demonstração de Fluxos de Caixa Previsional
- Balanço Previsional
- Orçamento da Receita
- Orçamento da Despesa

A Viseu Novo SRU está mandatada, pela Câmara Municipal de Viseu, para realizar um conjunto de intervenções dentro da sua área de intervenção.

Anualmente, a Viseu Novo SRU celebra Contratos Programa, com a Câmara Municipal de Viseu, tendentes à realização, na área do investimento, em nome do Município, de um leque alargado de tarefas.

Para fazer face aos gastos decorrentes da realização das inúmeras ações constantes do seu objeto social, a Viseu Novo SRU celebra, com a Câmara Municipal de Viseu, um contrato programa de subsídios à exploração.

Sendo a Viseu Novo SRU detida a cem por cento pela Câmara Municipal, resulta daí que uma percentagem elevada da sua ação decorre das determinações/decisões estratégicas do município.

Importa ainda mencionar que no ano de 2023 a Viseu Novo SRU decidiu assumir a sua responsabilidade social, no que respeita à crise na habitação, e adquiriu dois edifícios nas Rua Direita para, deitando mão a financiamento comunitário no âmbito do PRR – Parque Público de habitação a Custos Acessíveis, realizar empreitadas de reabilitação e disponibilizar 13 fogos de habitação no mercado de Arrendamento Acessível.

Tendo em conta esta realidade, enunciam-se os principais pressupostos que presidiram à realização deste documento:



3.2 – DEMONSTRAÇÕES ORÇAMENTAIS PREVISIONAIS

3.2.1 - RECEITAS

A previsão das receitas apresentadas na Tabela 1 têm por base essencialmente, os seguintes pressupostos:

- A utilização do coeficiente de rendas de 1,0224 para o ano de 2026, conforme Aviso 23174/2025/2 publicado no Diário da República de 19 de setembro, para atualização das rendas dos inquilinos dos imóveis propriedade da Viseu Novo;

- A celebração do contrato programa com o Município para efeitos de atribuição de subsídio à exploração;

- A celebração de contratos programa com o Município por forma a realizar o conjunto de intervenções de reabilitação urbana de edifícios e espaços públicos e gestão do património edificado, conforme previsto no plano plurianual de atividades;

- A celebração dos contratos de empréstimo com o IHRU no âmbito do PRR - “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis” (Investimento RE-C02- i05), para financiamento da execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis da Viseu Novo situados na Rua Direita 83-89 e Rua Direita 219,

- O financiamento bancário no valor de 150 000€ para fazer face ao investimento não suportado pelos empréstimos contratualizados junto do IHRU.



Rubrica		ORÇAMENTO 2026		
Orçamental	Designação	Períodos anteriores	Período	Soma
Receita corrente		145 231,55 €	4 822 457,42 €	4 967 688,97 €
R1	Receita fiscal	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R11	Impostos diretos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R12	Impostos indiretos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R4	Rendimentos de propriedade	0,00 €	33 327,48 €	33 327,48 €
R4	Juros - Sociedades Financeiras	0,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €
R4	Bancos e outras instituições financeiras	0,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €
R4	Rendias	0,00 €	28 227,48 €	28 227,48 €
R4	Habitacões	0,00 €	23 151,24 €	23 151,24 €
R4	Outros	0,00 €	5 076,24 €	5 076,24 €
R5	Transferências Correntes	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
R51	Administrações Públicas	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
R511	Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R512	Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R513	Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R514	Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R515	Administração Local	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
R52	Exterior - UE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R53	Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R6	Venda de bens e serviços	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
R6	Serviços	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
R6	Outros	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
R7	Outras receitas correntes			0,00 €
Receita de capital		0,00 €	0,00 €	0,00 €
R8	Venda de bens de investimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R9	Transferências de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R91	Administrações Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R911	Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R912	Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R913	Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R914	Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R915	Administração Local	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R92	Exterior - UE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R93	Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R10	Outras receitas de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Receita efetiva [1]	145 231,55 €	4 822 457,42 €	4 967 688,97 €
	Receita não efetiva [2]	0,00 €	2 050 811,80 €	2 050 811,80 €
R12	Receita com ativos financeiros		340 000,00 €	340 000,00 €
R13	Receita com passivos financeiros		1 710 811,80 €	1 710 811,80 €
	Receita Total [3] = [1] + [2]	145 231,55 €	6 873 269,22 €	7 018 500,77 €

Tabela 1. Orçamento da Receita para 2026



3.2.2 - DESPESAS

Para previsão das despesas apresentadas na Tabela 2, contribuíram, principalmente, os seguintes pressupostos:

- A atualização anual da massa salarial conforme previsto pelo Governo para o ano de 2026, nomeadamente, um aumento de 56,58€ para os vencimentos até 2 631€ e um aumento de 2,15% para vencimentos acima desse valor, tendo por base a tabela remuneratória única em vigor em 2025;

- A nomeação de um Administrador Executivo com funções remuneradas, bem como a manutenção do quadro de pessoal tendo em conta a cedência de 2 colaboradores da Viseu Novo para o Município (1 Técnico Superior de Arquitetura e 1 Técnico Superior de Economia) e a saída de 1 Técnico Superior de Eng.ª Civil, através da contratação de 3 Técnicos Superiores das áreas de Engenharia Civil, Arquitetura, Economia/Recursos Humanos/Direito/Administração Pública e 1 Assistente Técnico;

- O pagamento a fornecedores no decurso da execução das empreitadas previstas no plano de atividades para 2026;

- O pagamento de juros referente à contratualização dos empréstimos celebrados com o IHRU no âmbito do financiamento do PRR - “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis” (Investimento RE-C02- i05), para a execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis da Viseu Novo situados na Rua Direita 83-89 e Rua Direita 219.



Rubrica	ORÇAMENTO 2026				
	Orçamental	Designação	Períodos anteriores	Período	Soma
		Despesa corrente	210 527,16 €	4 668 195,92 €	4 878 723,08 €
D1		Despesas com o pessoal	0,00 €	355 285,56 €	355 285,56 €
D11		Remunerações certas e permanentes	0,00 €	286 911,11 €	286 911,11 €
D11		Órgãos Sociais	0,00 €	41 049,60 €	41 049,60 €
D11		Pessoal dos quadros - regime de contrato individual de trabalho	0,00 €	177 024,13 €	177 024,13 €
D11		Pessoal em regime de tarefa ou avença	0,00 €	9 600,00 €	9 600,00 €
D11		Representação	0,00 €	7 525,76 €	7 525,76 €
D11		Subsídio de refeição	0,00 €	15 366,00 €	15 366,00 €
D11		Subsídios de férias e Natal	0,00 €	36 345,62 €	36 345,62 €
D12		Alibonos variáveis ou eventuais	0,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
D12		Ajudas de custo	0,00 €	600,00 €	600,00 €
D12		Formação	0,00 €	5 400,00 €	5 400,00 €
D13		Segurança social	0,00 €	62 374,45 €	62 374,45 €
D13		Contribuições para Segurança Social	0,00 €	62 374,45 €	62 374,45 €
D2		Aquisição de bens e serviços	210 527,16 €	4 283 667,22 €	4 494 194,38 €
D2		Aquisição de bens	0,00 €	6 223,80 €	6 223,80 €
D2		Material Escritório	0,00 €	6 223,80 €	6 223,80 €
D2		Aquisição de Serviços	210 527,16 €	4 277 443,42 €	4 487 970,58 €
D2		Limpeza e higiene	0,00 €	5 904,00 €	5 904,00 €
D2		Conservação de bens	0,00 €	5 107,02 €	5 107,02 €
D2		Locação de material informática	0,00 €	2 460,00 €	2 460,00 €
D2		Comunicações	0,00 €	3 690,00 €	3 690,00 €
D2		Deslocações e estadas	0,00 €	984,00 €	984,00 €
D2		Seguros	0,00 €	6 257,00 €	6 257,00 €
D2		Publicidade	0,00 €	1 476,00 €	1 476,00 €
D2		Assistência Técnica	0,00 €	8 197,95 €	8 197,95 €
D2		Outros Trabalhos especializados	0,00 €	19 807,92 €	19 807,92 €
D2		Outros serviços saúde	0,00 €	799,50 €	799,50 €
D2		Outros Serviços (subcontratos)	210 527,16 €	4 222 760,03 €	4 433 287,19 €
D3		Juros e outros encargos	0,00 €	23 543,34 €	23 543,34 €
D3		Outros juros	0,00 €	21 329,34 €	21 329,34 €
D3		Outros juros	0,00 €	21 329,34 €	21 329,34 €
D3		Outros encargos financeiros	0,00 €	2 214,00 €	2 214,00 €
D3		Outros encargos financeiros	0,00 €	2 214,00 €	2 214,00 €
D6		Outras despesas correntes	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
D6		Diversas	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
D6		Impostos e taxas (IMT + IS)	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
		Despesa de capital	0,00 €	1 815 899,04 €	1 815 899,04 €
D7		Investimentos	0,00 €	1 815 899,04 €	1 815 899,04 €
D7		Edifícios	0,00 €	1 796 957,04 €	1 796 957,04 €
D7		Equipamento de Informática	0,00 €	6 150,00 €	6 150,00 €
D7		Software de informática	0,00 €	6 642,00 €	6 642,00 €
D7		Equipamento administrativo	0,00 €	6 150,00 €	6 150,00 €
D8		Transferências de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D81		Administrações Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D811		Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D812		Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D813		Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D814		Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D815		Administração Local	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D82		Instituições sem fins lucrativos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D83		Famílias	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D84		Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D9		Outras despesas de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa efetiva [4]	210 527,16 €	6 484 094,96 €	6 694 622,12 €
		Despesa não efetiva [5]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D10		Despesa com ativos financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D11		Despesa com passivos financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa total [6] = [4] + [5]	210 527,16 €	6 484 094,96 €	6 694 622,12 €
		Saldo total [3] - [6]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Saldo global [1] - [4]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa primária			6 694 622,12 €
		Saldo corrente			0,00 €
		Saldo de capital			0,00 €
		Saldo primário			0,00 €

Tabela 2. Orçamento da Despesa para 2026



3.2.3 – PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTO

O plano plurianual de atividades pretende dar continuidade ao plano de atividades assumido para o ano de 2025, tendo em vista a conclusão das empreitadas iniciadas em 2025, essencialmente as empreitadas de:

- Arranjo Exterior para a Rua Direita;
- Reabilitação dos edifícios da Rua Silva Gaio n.º 45-53,
- Reabilitação da escola 1º CEB de Silvares de Côta, na freguesia de Côta;
- Reabilitação da escola 1º CEB de Cruzeiro, na freguesia de Bodiosa;
- Reabilitação do Edifício da Rua Direita 83-89;
- Reabilitação do edifício da Rua Direita 219.

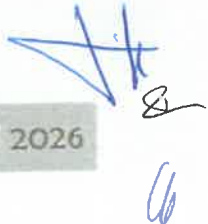
Por outro lado, pretende-se dar início aos procedimentos para o lançamento das seguintes empreitadas:

- Reabilitação/Arranjo da Envolvente do Teatro Viriato;
- Reabilitação do edifício na Rua Direita 194-202;
- Reabilitação do edifício na Rua do Arco 81-83;
- Reabilitação do edifício Solar dos Condes de Prime.

PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES PREVISIONAL 2026

Descrição		Fontes de Financiamento	Valor para 2026	Valor para 2027
1- Projetos e Obras				
1.1. - Reabilitação de Arruamentos e Infraestruturas:				
1.1.1	Reabilitação / Arranjo da envolvente do Teatro Viriato (Obra+Fiscalização+Arqueologia)	IT	167 349,95 €	13 094,12 €
1.1.2	Construção de uma Praça Interior na Rua Direita - Projetos e Arqueologia	IT	60 000,00 €	
1.1.3	Construção de uma Praça Interior na Rua Direita - Obra + Fiscalização			
1.1.4	Reabilitação da Rua Senpa Pinto - Projeto	ITI	30 619,75 €	
1.1.6	Arranjo Exterior para a Rua Direita - Obra + Fiscalização	ITI	266 431,00 €	
1.1.7	Requalificação da Envolvente do Rio Faria - Projeto + Obra + Fiscalização	ITI	1 660,50 €	
1.2. - Reabilitação de Edifícios				
1.2.1	Edifício na Rua do Comércio/ Travessa de S. Domingos/ Rua D. Duarte (Águas de Viseu - Projeto)	Contrato Programa	4 607,59 €	
1.2.2	Reabilitação de Edifícios - Rua Silva Gaio 43-53 - Projeto	PAR	10 221,10 €	
1.2.3	Reabilitação de Edifícios Rua Silva Gaio 45 a 53 - Obra + Fiscalização + Arqueologia		1 830 544,56 €	129 818,78 €
1.2.4	Residências para estudantes Residências para estudantes Rua Gonçalves 28, 30-36	PAR	24 913,15 €	
1.2.5	Rua Direita 194-202 Projeto	PAR	16 151,02 €	
1.2.6	Rua Direita 194-202 Obra + Fiscalização + Arqueologia		801 476,19 €	111 561,00 €
1.2.7	Rua do Arco 81-83 Projeto	PAR	26 098,30 €	
1.2.8	Rua do Arco 81-83 Obra + Fiscalização		1 007 950,50 €	137 378,52 €
1.2.9	Reabilitação de Edifícios - Rua Direita 81 - Fotobatalha - Projeto + Arqueologia	ITI	33 210,00 €	
1.2.10	Habitação Acessível - Escolas 1ª CEB Silvares de Cota / Habitação a Custos Acessíveis - Obra + Fiscalização	PAR	273 589,96 €	
1.2.13	Habitação Acessível - Escolas 1ª CEB Cruzeiro / Habitação a Custos Acessíveis - Obra + Fiscalização	PAR	146 471,17 €	
1.2.15	Habitação Acessível - Escolas 1ª CEB - Projetos	PAR	8 694,61 €	
1.2.16	Solar Condes de prime Projeto + Obra	ITI	60 000,00 €	942 000,00 €
1.2.17	Reabilitação do Bairro Municipal de Viseu - Habitações Municipais	Contrato Programa	519,80 €	
2- Outras Ações				
2.1	Sinalética, Publicidade e Mobilário Urbano na Zona Histórica	Contrato Programa	3 754,75 €	
2.2	Manutenção de Edifícios: Estacionamento do CC Académico	Contrato Programa	9 837,91 €	
2.3	Apoio a Eventos	Contrato Programa	8 610,00 €	
3- Imóveis de Viseu Novo				
3.1	Reabilitação do edifício - Rua Direita 83-89 - Projeto+ Obra + Fiscalização + Arqueologia	PAR	1 323 460,01 €	
3.2	Reabilitação do edifício - Rua Direita 219 - Projeto + Arqueologia	PAR	13 783,38 €	
3.2	Reabilitação do edifício - Rua Direita 219 - Obra + Fiscalização		463 636,04 €	154 545,35 €

Tabela 3. Plano Plurianual de Atividades Previsional para 2026



3.3 – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PREVISIONAIS

3.3.1 – BALANÇO

Para a elaboração do Balanço previsional foram assumidos, principalmente, os seguintes pressupostos:

- A execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis da Viseu Novo situados na Rua Direita 83-89 e Rua Direita 219, traduzindo-se num aumento substancial do valor das Propriedades de investimento;

- A execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis Municipais, associados aos contratos Programas a celebrar com o Município, refletindo um aumento da prestação de serviços e consequentemente do saldo da rubrica de Clientes;

- A celebração dos contratos de empréstimo com o IHRU no âmbito do PRR - “Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis” (Investimento RE-C02- i05), para execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis da Viseu Novo situados na Rua Direita 83-89 e Rua Direita 219;

- A aquisição de equipamento administrativo e software para o reforço da estrutura da Viseu Novo, desencadeando o aumento do valor em Ativos Fixos Tangíveis e em Ativos Intangíveis,

- O aumento da rubrica de Fornecedores como consequência da execução das empreitadas previstas no plano plurianual de atividades, associadas aos contratos programas a celebrar com o Município;

- O recurso a financiamento bancário para suportar os gastos com a execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis da Viseu Novo, tendo em conta que o empréstimo a celebrar com o IHRU não financia a totalidade o investimento;

- O reforço das Reservas no montante de 5% do resultado líquido positivo obtido no ano anterior e o restante aplicado na rubrica de Resultados Transitados.



RÚBRICAS	ORÇAMENTO 31/12/2026	ENCERRAMENTO PREVISIONAL 31/12/2025	ENCERRAMENTO CONTAS 31/12/2024
ATIVO			
Ativo Não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	7 535,20 €	1 490,38 €	5 500,08 €
Propriedades de investimento	2 995 860,19 €	1 204 686,98 €	1 036 675,30 €
Ativos Intangíveis	3 815,82 €	1 060,96 €	3 488,77 €
Participações Financeiras			
Outros Ativos Financeiros			
	3 007 211,21 €	1 207 238,32 €	1 045 664,15 €
Ativo Corrente			
Clientes, contribuintes e utentes	404 295,58 €	92 912,53 €	40 696,23 €
Estado e Outros Entes Públicos	3 790,00 €	2 319,02 €	12 667,03 €
Outras Contas a Receber	45 000,00 €	50 000,00 €	49 993,64 €
Diferimentos	4 500,00 €	4 462,11 €	2 259,15 €
Outros Ativos Financeiros			
Caixa e Depósitos	218 744,72 €	406 834,45 €	294 541,90 €
	676 330,30 €	556 528,11 €	400 157,95 €
Total do Ativo	3 683 541,50 €	1 763 766,43 €	1 445 822,10 €
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Património/Capital	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €
Outros Instrumentos de Capital Próprio			
Prémios de Emissão			
Reservas	6 254,17 €	5 098,74 €	3 413,52 €
Resultados Transitados	151 629,71 €	129 676,55 €	97 657,36 €
Excedentes de Revalorização			
Ajustamentos em ativos financeiros			
Outras variações no património líquido			
Resultado Líquido do Período	9 246,52 €	23 108,59 €	33 704,41 €
Total do Património Líquido	1 167 130,40 €	1 157 883,88 €	1 134 775,29 €
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Provisões			
Financiamentos Obtidos	1 748 170,60 €	197 219,80 €	197 219,80 €
Responsabilidade por Benefícios Pós-Emprego			17 030,21 €
Fornecedores			1 742,42 €
Outras Contas a Pagar	85 005,18 €	79 757,25 €	1 742,42 €
	1 833 175,78 €	276 977,05 €	215 992,43 €
Passivo Corrente			
Fornecedores	427 169,49 €	210 527,16 €	36 606,76 €
Adiantamentos de Clientes			
Estado e Outros Entes Públicos	59 987,15 €	25 466,35 €	9 682,22 €
Financiamentos Obtidos	150 000,00 €	- €	- €
Outras Contas a Pagar	46 078,68 €	49 603,63 €	48 765,40 €
Diferimentos	- €	43 308,37 €	
Outros Passivos Financeiros			
	683 235,32 €	328 905,51 €	95 054,38 €
Total do Passivo	2 516 411,10 €	605 882,55 €	311 046,81 €
Total do Património Líquido e Passivo	3 683 541,50 €	1 763 766,43 €	1 445 822,10 €

Tabela 4. Balanço Previsional 2026

3.3.2 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Para a elaboração da Demonstração de Resultados previsional para o ano de 2026 foram assumidos, essencialmente, e de acordo com os critérios evidenciados nos pontos das receitas, despesas e balanço, os seguintes pressupostos:

- A execução das empreitadas de reabilitação dos imóveis Municipais, associados aos contratos programa a celebrar com o Município, refletindo um aumento da rubrica de prestação de serviços e por sua vez o aumento do valor associado á rubrica de fornecimentos e serviços externos;
- A manutenção do quadro de pessoal;
- O aumento do valor dos juros suportados que decorre da contratualização dos empréstimos junto do IHRU para financiamento das empreitadas dos imóveis da Viseu Novo.

RENDIMENTOS E GASTOS	ORÇAMENTO	ENCERRAMENTO PREVISIONAL	ENCERRAMENTO CONTAS
	31/12/2026	31/12/2025	31/12/2024
Prestação de Serviços	4 542 843,85 €	879 426,27 €	156 906,79 €
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	420 000,00 €	406 691,63 €	420 000,00 €
Variação nos Inventários da Produção			
Trabalhos para a Própria Entidade			
Fornecimentos e Serviços Externos	-4 592 841,85 €	-937 404,69 €	-214 886,27 €
Gastos com o pessoal	-357 785,56 €	-323 642,06 €	-322 631,70 €
Transferências e subsídios concedidos			
Imparidade de Dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)			
Aumentos/Reduções de Justo Valor			
Outros rendimentos e ganhos	28 227,48 €	27 315,81 €	32 306,01 €
Outros gastos e perdas	-5 699,80 €	-6 162,53 €	-5 967,84 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	34 744,12 €	46 224,43 €	65 726,99 €
Gastos/Reversões de Depreciações	-20 165,72 €	-17 742,01 €	-19 287,56 €
Imparidade de investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	14 578,40 €	28 482,42 €	46 439,43 €
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	5 100,00 €	3 360,24 €	3 548,68 €
Juros e Gastos Similares Suportados	-10 431,88 €	-8 734,07 €	-13 484,79 €
Resultado Antes de Impostos	9 246,52 €	23 108,59 €	36 503,32 €
Imposto Sobre Rendimento do Período			-2 798,91 €
Resultado líquido do Período	9 246,52 €	23 108,59 €	36 503,32 €

Tabela 5. Demonstração de Resultados



A atualidade que o país e o mundo atravessam, obriga, naturalmente, a alguma prudência no momento de projetar o orçamento para 2026.

A Viseu Novo SRU procurará alcançar os objetivos a que se propõe ao longo deste documento, com o objetivo de potenciar a regeneração do tecido urbano e social, não só do Centro Histórico da cidade, mas também, das diversas ARU das freguesias, que merecem um olhar vigilante, potenciador de inovação e de agregação de sinergias que promovam a captação de jovens residentes, para esses locais.

A Viseu Novo SRU manterá o foco nos seus objetivos e corresponderá, com vigor e rigor, às expectativas que estão delineadas para 2026.

Viseu, 04 de dezembro de 2025

O Conselho de Administração

João Nuno Ferreira Gonçalves de Azevedo

Carlos Miguel Leitão Loureiro Pipa

Marta Cristina de Oliveira Rodrigues

Handwritten signature and initials in blue ink.



VISEU NOVO
SRU

QUADROS E MAPAS PREVISIONAIS

VISEU NOVO – SRU, S.A.
Edifício Banco de Portugal | Rua da Paz nº 52 – 1º andar 3500 – 168 VISEU | Telefone: 232 448 098
Nº Matricula/ NIPC 507.406.672



Handwritten signature in blue ink.

WISEU NOVO – SRU, S.A.
Edifício Banco de Portugal | Rua da Paz nº 52 – 1º andar 3500 – 168 VISEU | Telefone: 232 448 098
Nº Matricula/ NIPC 507.406.672



PLANO PLURIANUAL DE ATIVIDADES PREVISIONAL 2026

Descrição		Fontes de Financiamento	Valor para 2026	Valor para 2027
1- Projetos e Obras				
1.1. Reabilitação de Arruamentos e Infraestruturas				
1.1.1	Reabilitação / Arranjo da envolvente do Teatro Viriato (Obra+Fiscalização+Arqueologia)	IMI	187 349,95 €	13 094,12 €
1.1.2	Construção de uma Praça Interior na Rua Direita - Projetos e Arqueologia	IMI	60 000,00 €	
1.1.3	Construção de uma Praça Interior na Rua Direita - Obra + Fiscalização			
1.1.4	Reabilitação da Rua Serpa Pinto - Projeto	IMI	30 619,75 €	
1.1.6	Arranjo Exterior para a Rua Direita - Obra + Fiscalização	IMI	286 631,00 €	
1.1.7	Requalificação da Envolvente do Rio Pavia - Projeto + Obra + Fiscalização	IMI	1 660,50 €	
1.2. - Reabilitação de Edifícios				
1.2.1	Edifício na Rua do Comércio/ Travessa de S. Domingos/ Rua D. Duarte (Águas de Viseu - Projeto)	Contrato Programa	4 607,59 €	
1.2.2	Reabilitação de Edifícios - Rua Silva Gaio 45-53 - Projeto	PRR	10 221,10 €	
1.2.3	Reabilitação de Edifícios Rua Silva Gaio 45 a 53 - Obra + Fiscalização + Arqueologia		1 830 544,58 €	129 818,78 €
1.2.4	Residências para estudantes Residências para estudantes Rua Gonçalves 28, 30-36	PRR	24 919,15 €	
1.2.5	Rua Direita 194-202 Projeto	PRR	18 151,02 €	
1.2.6	Rua Direita 194-202 Obra + Fiscalização + Arqueologia		801 476,19 €	111 561,00 €
1.2.7	Rua do Arco 81-83 Projeto	PRR	28 098,30 €	
1.2.8	Rua do Arco 81-83 Obra + Fiscalização		1 007 950,50 €	137 378,52 €
1.2.9	Reabilitação de Edifícios - Rua Direita 81 - Fotobatalha - Projeto + Arqueologia	IMI	33 210,00 €	
1.2.10	Habitação Acessível - Escolas 1º CEB Silveiras de Cota / Habitação a Custos Acessíveis - Obra + Fiscalização	PRR	273 589,96 €	
1.2.13	Habitação Acessível - Escolas 1º CEB Cruzeiro / Habitação a Custos Acessíveis - Obra + Fiscalização	PRR	146 471,17 €	
1.2.15	Habitação Acessível - Escolas 1º CEB - Projetos	PRR	8 694,01 €	
1.2.16	Solar Condes de prime Projeto + Obra	IMI	60 000,00 €	942 000,00 €
1.2.17	Reabilitação do Bairro Municipal de Viseu - Habitações Municipais	Contrato Programa	519,80 €	
2- Outras Ações				
2.1	Sinalética, Publicidade e Mobiliário Urbano na Zona Histórica	Contrato Programa	3 754,75 €	
2.2	Manutenção de Edifícios: Estacionamento do CC Académico	Contrato Programa	9 837,91 €	
2.3	Apoio a Eventos	Contrato Programa	8 610,00 €	
3- Imóveis da Viseu Novo				
3.1	Reabilitação do edifício - Rua Direita 83-89 - Projeto+ Obra + Fiscalização + Arqueologia	PRR	1 323 460,01 €	
3.2	Reabilitação do edifício - Rua Direita 219 - Projeto + Arqueologia	PRR	13 783,38 €	
3.2	Reabilitação do edifício - Rua Direita 219 - Obra + Fiscalização		463 636,04 €	154 545,35 €

RÚBRICAS	ORÇAMENTO	ENCERRAMENTO	ENCERRAMENTO
	31/12/2026	PREVISIONAL 31/12/2025	CONTAS 31/12/2024
ATIVO			
Ativo Não Corrente			
Ativos Fixos Tangíveis	7 535,20 €	1 490,38 €	5 500,08 €
Propriedades de investimento	2 995 860,19 €	1 204 686,98 €	1 036 675,30 €
Ativos Intangíveis	3 815,82 €	1 060,96 €	3 488,77 €
Participações Financeiras			
Outros Ativos Financeiros			
	3 007 211,21 €	1 207 238,32 €	1 045 664,15 €
Ativo Corrente			
Clientes, contribuintes e utentes	404 295,58 €	92 912,53 €	40 696,23 €
Estado e Outros Entes Públicos	3 790,00 €	2 319,02 €	12 667,03 €
Outras Contas a Receber	45 000,00 €	50 000,00 €	49 993,64 €
Diferimentos	4 500,00 €	4 462,11 €	2 259,15 €
Outros Ativos Financeiros			
Caixa e Depósitos	218 744,72 €	406 834,45 €	294 541,90 €
	676 330,30 €	556 528,11 €	400 157,95 €
Total do Ativo	3 683 541,50 €	1 763 766,43 €	1 445 822,10 €
CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO			
Património/Capital	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €
Outros Instrumentos de Capital Próprio			
Prémios de Emissão			
Reservas	6 254,17 €	5 098,74 €	3 413,52 €
Resultados Transitados	151 629,71 €	129 676,55 €	97 657,36 €
Excedentes de Revalorização			
Ajustamentos em ativos financeiros			
Outras variações no património líquido			
Resultado Líquido do Período	9 246,52 €	23 108,59 €	33 704,41 €
Total do Património Líquido	1 167 130,40 €	1 157 883,88 €	1 134 775,29 €
PASSIVO			
Passivo Não Corrente			
Provisões			
Financiamentos Obtidos	1 748 170,60 €	197 219,80 €	197 219,80 €
Responsabilidade por Benefícios Pós-Emprego			17 030,21 €
Fornecedores			1 742,42 €
Outras Contas a Pagar	85 005,18 €	79 757,25 €	
	1 833 175,78 €	276 977,05 €	215 992,43 €
Passivo Corrente			
Fornecedores	427 169,49 €	210 527,16 €	36 606,76 €
Adiantamentos de Clientes			
Estado e Outros Entes Públicos	59 987,15 €	25 466,35 €	9 682,22 €
Financiamentos Obtidos	150 000,00 €	- €	- €
Outras Contas a Pagar	46 078,68 €	49 603,63 €	48 765,40 €
Diferimentos	- €	43 308,37 €	
Outros Passivos Financeiros			
	683 235,32 €	328 905,51 €	95 054,38 €
Total do Passivo	2 516 411,10 €	605 882,55 €	311 046,81 €
Total do Património Líquido e Passivo	3 683 541,50 €	1 763 766,43 €	1 445 822,10 €



RENDIMENTOS E GASTOS	ORÇAMENTO	ENCERRAMENTO	ENCERRAMENTO
	31/12/2026	PREVISIONAL 31/12/2025	CONTAS 31/12/2024
Prestação de Serviços	4 542 843,85 €	879 426,27 €	156 906,79 €
Transferências correntes e subsídios à exploração obtidos	420 000,00 €	406 691,63 €	420 000,00 €
Variação nos Inventários da Produção			
Trabalhos para a Própria Entidade			
Fornecimentos e Serviços Externos	-4 592 841,85 €	-937 404,69 €	-214 886,27 €
Gastos com o pessoal	-357 785,56 €	-323 642,06 €	-322 631,70 €
Transferências e subsídios concedidos			
Imparidade de Dívidas a receber (perdas/reversões)			
Provisões (aumentos/reduções)			
Aumentos/Reduções de Justo Valor			
Outros rendimentos e ganhos	28 227,48 €	27 315,81 €	32 306,01 €
Outros gastos e perdas	-5 699,80 €	-6 162,53 €	-5 967,84 €
Resultados antes de depreciações e gastos de financiamento	34 744,12 €	46 224,43 €	65 726,99 €
Gastos/Reversões de Depreciações	-20 165,72 €	-17 742,01 €	-19 287,56 €
Imparidade de investimentos Depreciáveis/Amortizáveis (perdas/reversões)			
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento)	14 578,40 €	28 482,42 €	46 439,43 €
Juros e Rendimentos Similares Obtidos	5 100,00 €	3 360,24 €	3 548,68 €
Juros e Gastos Similares Suportados	-10 431,88 €	-8 734,07 €	-13 484,79 €
Resultado Antes de Impostos	9 246,52 €	23 108,59 €	36 503,32 €
Imposto Sobre Rendimento do Período			-2 798,91 €
Resultado líquido do Período	9 246,52 €	23 108,59 €	36 503,32 €

O Órgão de Gestão

O Contabilista Certificado

RUBRICAS	ORÇAMENTO	ENCERRAMENTO	ENCERRAMENTO
	31/12/2026	PREVISIONAL 31/12/2025	CONTAS 31/12/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de clientes	4 509 361,49 €	879 975,55 €	180 564,11 €
Recebimentos de contribuintes			
Recebimentos de transferências e subsídios correntes	425 000,00 €	445 000,00 €	
Recebimentos de utentes			
Pagamentos a fornecedores	-4 433 287,19 €	-763 484,29 €	-366 854,57 €
Pagamentos ao pessoal	-340 051,72 €	-323 642,06 €	-286 453,71 €
Pagamentos a contribuintes/utentes			
Pagamentos de transferências e subsídios			
Pagamentos de prestações sociais			
Caixa gerada pelas operações	161 022,58 €	237 849,20 €	-472 744,17 €
Recebimento do imposto sobre o rendimento			
Pagamento do imposto sobre o rendimento			
Outros recebimentos	28 227,48 €	49 556,79 €	
Outros pagamentos	-311 080,33 €	-6 162,53 €	376 472,22 €
Fluxos de caixa das atividades operacionais (a)	-121 830,27 €	281 243,46 €	-96 271,95 €
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Pagamentos respeitantes a:			
Ativos fixos tangíveis	-10 000,00 €		
Ativos intangíveis	-5 400,00 €		
Propriedades de investimento	-1 735 580,93 €	-163 577,08 €	
Investimentos financeiros			
Outros ativos			
Recebimentos provenientes de:			
Ativos fixos tangíveis			137 000,00 €
Ativos intangíveis			
Transferências de capital			
Juros e rendimentos similares	5 100,00 €	3 360,24 €	4 645,33 €
Dividendos			
Fluxos de caixa das atividades de investimento (b)	-1 745 880,93 €	-160 216,84 €	141 645,33 €
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos provenientes de:			
Financiamentos obtidos	1 710 811,80 €		585 000,00 €
Realizações de capital e de outros instrumentos de capital			
Cobertura de prejuízos			
Doações			
Outras operações de financiamento			
Pagamentos respeitantes a:			
Financiamentos obtidos	-9 860,99 €		-632 443,37 €
Juros e gastos similares	-21 329,34 €	-8 734,07 €	-14 818,07 €
Dividendos			
Reduções de capital e de outros instrumentos de capital			
Outras operações de financiamento			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento (c)	1 679 621,47 €	-8 734,07 €	-62 261,44 €
Variação de caixa e seus equivalentes (a+b+c)	-188 089,73 €	112 292,55 €	-16 888,06 €
Efeito das diferenças de câmbio			
Caixa e seus equivalentes no início do período	406 834,45 €	294 541,90 €	311 429,96 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	218 744,72 €	406 834,45 €	294 541,90 €
CONCILIAÇÃO ENTRE CAIXA E SEUS EQUIVALENTES E SALDO DE GERÊNCIA			
Caixa e seus equivalentes no início do período			
- Equivalentes a caixa no início do período	406 834,45 €	294 541,90 €	311 429,96 €
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo da gerência anterior	406 834,45 €	294 541,90 €	311 429,96 €
Da execução orçamental			
De operações de tesouraria			
Caixa e seus equivalentes no fim do período			
- Equivalentes a caixa no fim do período	218 744,72 €	406 834,45 €	294 541,90 €
- Variações cambiais de caixa no início do período			
= Saldo para a gerência seguinte	218 744,72 €	406 834,45 €	294 541,90 €
Da execução orçamental			
De operações de tesouraria			

O Órgão de Gestão

O Contabilista Certificado



Classificação		Rubrica	ORÇAMENTO 2026		
Económica	Orçamental	Designação	Períodos anteriores	Período	Soma
Receita corrente			145 231,55 €	4 822 457,42 €	4 967 688,97 €
	R1	Receita fiscal	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R11	Impostos diretos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R12	Impostos indiretos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R2	Contribuições para sistemas de proteção social e subsistemas de saúde	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R3	Taxas, multas e outras penalidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
05	R4	Rendimentos de propriedade	0,00 €	33 327,48 €	33 327,48 €
0502	R4	Juros - Sociedades Financeiras	0,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €
050201	R4	Bancos e outras instituições financeiras	0,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €
0510	R4	Rendas	0,00 €	28 227,48 €	28 227,48 €
051003	R4	Habitacões	0,00 €	23 151,24 €	23 151,24 €
051099	R4	Outros	0,00 €	5 076,24 €	5 076,24 €
	R5	Transferências Correntes	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
	R51	Administrações Públicas	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
	R511	Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R512	Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R513	Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R514	Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R515	Administração Local	50 000,00 €	375 000,00 €	425 000,00 €
	R52	Exterior - UE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R53	Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
07	R6	Venda de bens e serviços	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
0702	R6	Serviços	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
070299	R6	Outros	95 231,55 €	4 414 129,94 €	4 509 361,49 €
	R7	Outras receitas correntes			0,00 €
Receita de capital			0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R8	Venda de bens de investimento	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R9	Transferências de Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R91	Administrações Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R911	Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R912	Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R913	Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R914	Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R915	Administração Local	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R92	Exterior - UE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R93	Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R10	Outras receitas de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	R11	Reposição não abatidas aos pagamentos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Receita efetiva [1]	145 231,55 €	4 822 457,42 €	4 967 688,97 €
		Receita não efetiva [2]	0,00 €	2 050 811,80 €	2 050 811,80 €
110102	R12	Receita com ativos financeiros		340 000,00 €	340 000,00 €
120604	R13	Receita com passivos financeiros		1 710 811,80 €	1 710 811,80 €
Receita Total [3] = [1] + [2]			145 231,55 €	6 873 269,22 €	7 018 500,77 €

O Órgão de Gestão

O Contabilista Certificado

Vitor Manuel Jesus Costa

Classificação		ORÇAMENTO 2026			
Económica	Orçamental	Designação	Períodos anteriores	Período	Soma
		Despesa corrente	210 527,16 €	4 668 195,92 €	4 878 723,08 €
01	D1	Despesas com o pessoal	0,00 €	355 285,56 €	355 285,56 €
0101	D11	Remunerações certas e permanentes	0,00 €	286 911,11 €	286 911,11 €
010102	D11	Órgãos Sociais	0,00 €	41 049,60 €	41 049,60 €
010104	D11	Pessoal dos quadros - regime de contrato individual de trabalho	0,00 €	177 024,13 €	177 024,13 €
010107	D11	Pessoal em regime de tarefa ou avença	0,00 €	9 600,00 €	9 600,00 €
010111	D11	Representação	0,00 €	7 525,76 €	7 525,76 €
010113	D11	Subsídio de refeição	0,00 €	15 366,00 €	15 366,00 €
010114	D11	Subsídios de férias e Natal	0,00 €	36 345,62 €	36 345,62 €
0102	D12	Abonos variáveis ou eventuais	0,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
010204	D12	Ajudas de custo	0,00 €	600,00 €	600,00 €
010206	D12	Formação	0,00 €	5 400,00 €	5 400,00 €
0103	D13	Segurança social	0,00 €	62 374,45 €	62 374,45 €
010305	D13	Contribuições para Segurança Social	0,00 €	62 374,45 €	62 374,45 €
02	D2	Aquisição de bens e serviços	210 527,16 €	4 283 667,22 €	4 494 194,38 €
0201	D2	Aquisição de bens	0,00 €	6 223,80 €	6 223,80 €
020108	D2	Material Escritório	0,00 €	6 223,80 €	6 223,80 €
0202	D2	Aquisição de Serviços	210 527,16 €	4 277 443,42 €	4 487 970,58 €
020202	D2	Limpeza e higiene	0,00 €	5 904,00 €	5 904,00 €
020203	D2	Conservação de bens	0,00 €	5 107,02 €	5 107,02 €
020205	D2	Locação de material informática	0,00 €	2 460,00 €	2 460,00 €
020209	D2	Comunicações	0,00 €	3 690,00 €	3 690,00 €
020211	D2	Deslocações e estadas	0,00 €	984,00 €	984,00 €
020212	D2	Seguros	0,00 €	6 257,00 €	6 257,00 €
020217	D2	Publicidade	0,00 €	1 476,00 €	1 476,00 €
020219	D2	Assistencia Técnica	0,00 €	8 197,95 €	8 197,95 €
020220	D2	Outros Trabalhos especializados	0,00 €	19 807,92 €	19 807,92 €
020223	D2	Outros serviços saúde	0,00 €	799,50 €	799,50 €
020225	D2	Outros Serviços (subcontratos)	210 527,16 €	4 222 760,03 €	4 433 287,19 €
03	D3	Juros e outros encargos	0,00 €	23 543,34 €	23 543,34 €
0305	D3	Outros juros	0,00 €	21 329,34 €	21 329,34 €
030502	D3	Outros juros	0,00 €	21 329,34 €	21 329,34 €
0306	D3	Outros encargos financeiros	0,00 €	2 214,00 €	2 214,00 €
030601	D3	Outros encargos financeiros	0,00 €	2 214,00 €	2 214,00 €
06	D6	Outras despesas correntes	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
0602	D6	Diversas	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
060201	D6	Impostos e taxas (IMI + IS)	0,00 €	5 699,80 €	5 699,80 €
		Despesa de capital	0,00 €	1 815 899,04 €	1 815 899,04 €
	D7	Investimentos	0,00 €	1 815 899,04 €	1 815 899,04 €
070103	D7	Edifícios	0,00 €	1 796 957,04 €	1 796 957,04 €
070107	D7	Equipamento de Informática	0,00 €	6 150,00 €	6 150,00 €
070108	D7	Software de informática	0,00 €	6 642,00 €	6 642,00 €
070109	D7	Equipamento administrativo	0,00 €	6 150,00 €	6 150,00 €
	D8	Transferências de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D81	Administrações Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D811	Administração Central - Estado	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D812	Administração Central - Outras entidades	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D813	Segurança Social	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D814	Administração Regional	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D815	Administração Local	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D82	Instituições sem fins lucrativos	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D83	Famílias	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D84	Outras	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D9	Outras despesas de capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa efetiva [4]	210 527,16 €	6 484 094,96 €	6 694 622,12 €
		Despesa não efetiva [5]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D10	Despesa com ativos financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	D11	Despesa com passivos financeiros	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa total [6] = [4] + [5]	210 527,16 €	6 484 094,96 €	6 694 622,12 €
		Saldo total [3] - [6]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Saldo global [1] - [4]	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		Despesa primária			6 694 622,12 €
		Saldo corrente			0,00 €
		Saldo de capital			0,00 €
		Saldo primário			0,00 €

O Órgão de Gestão

O Contabilista Certificado

António Manuel Jesus Costa

