



Soluções Construtivas na Baixa Portuense e Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos

FLÁVIA MANUELA GONÇALVES FERREIRA

novembro de 2016

SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS NA BAIXA PORTUENSE E METODOLOGIAS DE ENQUADRAMENTO DE PROCESSOS URBANÍSTICOS

FLÁVIA MANUELA GONÇALVES FERREIRA

Relatório de Estágio submetida(o) para satisfação parcial dos requisitos do grau de

MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL – RAMO DE CONSTRUÇÕES

Orientador: Eng.^a Isabel Maria Alvim Teles

Supervisor: Arq. Paulo Valença (Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana)

OUTUBRO DE 2016

ÍNDICE GERAL

| | |
|---|-------|
| Índice Geral | iii |
| Resumo..... | v |
| Abstract | vii |
| Agradecimentos | ix |
| Índice de Texto | xi |
| Índice de Figuras..... | xv |
| Índice de Tabelas..... | xxi |
| Abreviaturas | xxiii |
| 1 Introdução..... | 1 |
| 2 Descrição da Entidade de Acolhimento | 3 |
| 3 Atividades Desenvolvidas no Estágio | 9 |
| 4 Reabilitação Urbana..... | 31 |
| 5 Soluções Construtivas na Baixa Portuense | 45 |
| 6 Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos | 67 |
| 7 Considerações Finais..... | 95 |
| Referências Bibliográficas | 97 |
| Anexos | 99 |

RESUMO

O presente relatório inserido na Unidade Curricular de DIPRE, do 2º ano do Mestrado em Engenharia Civil, Ramo de Construções, do Instituto Superior de Engenharia do Porto, e desenvolvido no âmbito do estágio curricular realizado na empresa Porto Vivo, SRU, apresenta as atividades desenvolvidas ao longo dos cinco meses de estágio nos três núcleos que a estagiária integrou.

Durante o estágio realizaram-se atividades de análise de incentivos fiscais e acompanhamento de atendimentos na Loja de Reabilitação Urbana (LRU), vistorias para determinação do estado de conservação dos edifícios, vistoria de liberação de caução, acompanhamento de vistoria de segurança e salubridade, plano de monitorização do Centro Histórico do Porto e acompanhamento de obras no Núcleo de Gestão de Obras (NGO) e análise de documentos que constituem processos de licenciamento no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

Para além de uma apresentação geral das tarefas desenvolvidas, são relatadas com mais pormenor as soluções construtivas de dois edifícios sujeitos a reabilitação urbana, cujas obras a estagiária acompanhou enquanto integrou o NGO, e as metodologias de enquadramento de processos urbanísticos desenvolvidas na LRU e no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

Palavras-chave: Porto Vivo, SRU; Reabilitação Urbana; Metodologias e Processos Urbanísticos

ABSTRACT

The present report inserted in the course of DIPRE, lectured in the 2nd year of the Masters in Civil Engineering, Construction Branch, of Instituto Superior de Engenharia do Porto, and developed under the traineeship held in the company Porto Vivo, SRU, presents the activities developed over the five-month internship in the three centers that the intern integrated.

During the internship were carried out activities of analysis of tax incentives and follow-up assistances in Loja de Reabilitação Urbana (LRU), inspections to determine the conservation status of the buildings, inspection of bail release, monitoring inspection of security and sanitation, monitoring plan of Centro Histórico do Porto and monitoring works of construction in Núcleo de Gestão de Obras (NGO) and documents' analysis that are part of licensing procedures in Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

In addition to an overall presentation of the tasks performed, are reported in detail the constructive solutions of two buildings subjected to urban renewal, whose works the intern followed while integrated NGO, and the framing methodologies of urban processes developed in LRU and Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

Keywords: Porto Vivo, SRU; Urban Rehabilitation; Methodologies and Urban Processes

AGRADECIMENTOS

A todos aqueles que me acompanharam neste percurso...

Aos meus pais por toda a compreensão, incentivo e apoio que me deram ao longo, não só do estágio, mas de todo o percurso académico.

Ao ISEP e à empresa Porto Vivo, SRU, por me darem a oportunidade de integrar um estágio curricular que enriqueceu o meu conhecimento académico.

À minha orientadora, Engenheira Isabel Teles, por toda a disponibilidade, dedicação e conhecimento transmitido.

A toda a equipa da Porto Vivo, SRU, que me integrou na sua empresa, transmitiu conhecimentos e me proporcionou todo o apoio para tornar o meu estágio o mais proveitoso possível. Destaco nomeadamente, o meu orientador Arq.º Paulo Valença, o Núcleo da LRU (Dra. Isabel Vallada, Dra. Lisete Claro e Eng.º José Barral), o NGO (Eng.º Ricardo Ferreira da Silva e Eng.ª Iolanda Coelho) e Núcleo de Licenciamento e Fiscalização (Eng.º António Batista, Arq.º Luís António, Eng.ª Eduarda Batista, Arq.º Luís Brito).

Ao meu namorado pelo carinho, apoio e paciência demonstrado.

Aos restantes familiares e amigos pelo apoio e estímulo ao longo do curso.

E por fim, ao meu colega de estágio, pelo companheirismo e partilha de conhecimentos.

ÍNDICE DE TEXTO

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Introdução..... | 1 |
| 1.1 | Enquadramento | 1 |
| 1.2 | Objetivos e Espectativas do Estágio..... | 1 |
| 1.3 | Organização Estrutural do Relatório..... | 2 |
| 2 | Descrição da Entidade de Acolhimento | 3 |
| 2.1 | Porto Vivo, SRU | 3 |
| 2.2 | Organograma Hierárquico | 6 |
| 2.3 | Área de Atuação..... | 6 |
| 2.4 | Objetivos e Vetores de Desenvolvimento | 8 |
| 3 | Atividades Desenvolvidas no Estágio | 9 |
| 3.1 | Integração na Empresa | 9 |
| 3.2 | Núcleo Loja de Reabilitação Urbana..... | 10 |
| 3.2.1 | Análise dos Incentivos Fiscais e Acompanhamento de Atendimentos | 11 |
| 3.3 | Núcleo de Gestão de Obras | 20 |
| 3.3.1 | Vistorias | 20 |
| 3.3.1.1 | Avaliação do Estado de Conservação dos Imóveis..... | 20 |
| 3.3.1.2 | Liberação de Cauções..... | 21 |
| 3.3.1.3 | Segurança e Salubridade | 23 |
| 3.3.2 | Acompanhamento de Obras..... | 23 |
| 3.3.3 | Plano de Monitorização..... | 24 |
| 3.4 | Núcleo de Licenciamento e Fiscalização..... | 29 |
| 3.5 | Cronograma de Trabalhos | 29 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4 | Reabilitação Urbana | 31 |
| 4.1 | Breve História da Cidade do Porto e Origem da Necessidade de Reabilitação | 31 |
| 4.2 | Sistemas Construtivos dos Edifícios Tradicionais Portuenses..... | 34 |
| 4.2.1 | Fundações | 35 |
| 4.2.2 | Paredes Exteriores | 35 |
| 4.2.2.1 | Parede Exterior de Alvenaria de Pedra | 35 |
| 4.2.2.2 | Parede Exterior de Tabique | 36 |
| 4.2.2.3 | Parede Exterior de Alvenaria de Tijolo | 36 |
| 4.2.3 | Paredes de Meeira..... | 37 |
| 4.2.4 | Paredes Interiores/Divisórias..... | 37 |
| 4.2.5 | Vãos Envidraçados | 38 |
| 4.2.6 | Pavimentos | 40 |
| 4.2.7 | Coberturas | 41 |
| 4.2.8 | Claraboias | 42 |
| 5 | Soluções Construtivas na Baixa Portuense | 45 |
| 5.1 | Acompanhamento de Obras – Soluções Construtivas..... | 45 |
| 5.1.1 | Descrição Geral do Caso de Estudo | 45 |
| 5.1.2 | Projeto 3 | 47 |
| 5.1.3 | Projeto 4 | 57 |
| 6 | Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos | 67 |
| 6.1 | Incentivos à Reabilitação Urbana..... | 67 |
| 6.1.1 | Benefícios Fiscais | 67 |
| 6.1.1.1 | IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado..... | 68 |
| 6.1.1.2 | IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis | 69 |
| 6.1.1.3 | IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis | 71 |
| 6.1.1.4 | IRS – Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares | 72 |
| 6.1.2 | Incentivos Municipais | 73 |

| | | |
|---------|---|----|
| 6.1.2.1 | Programa Viv'a Baixa..... | 74 |
| 6.1.2.2 | Fundos Imobiliários | 74 |
| 6.1.2.3 | Protocolos Bancários..... | 75 |
| 6.2 | Vistorias para Determinação do Estado de Conservação de Imóveis | 75 |
| 6.3 | Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos | 79 |
| 6.3.1 | Pedido de Licença de Obras de Edificação | 79 |
| 6.3.2 | Emissão de Alvará de Licença de Obras de Edificação | 86 |
| 6.3.3 | Autorização de Utilização e Emissão de Alvará | 89 |
| 6.3.4 | Quadro Resumo de Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos..... | 93 |
| 7 | Considerações Finais..... | 95 |
| 7.1 | Conclusões | 95 |
| 7.2 | Desenvolvimentos Futuros | 96 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 2.1 – Logotipo da Porto Vivo, SRU (Fonte: Porto Vivo, SRU)..... | 3 |
| Figura 2.2 – Fotografia da sede da Porto Vivo, SRU | 5 |
| Figura 2.3 – Organograma hierárquico | 6 |
| Figura 2.4 – ARU’s Porto..... | 7 |
| Figura 2.5 – ARU’s e Unidades de Intervenção | 7 |
| Figura 3.1 – Folheto IMI Porto Vivo, SRU | 11 |
| Figura 3.2 - Folheto IMT Porto Vivo, SRU..... | 11 |
| Figura 3.3 - Folheto IRS Porto Vivo, SRU | 11 |
| Figura 3.4 - Folheto IVA Porto Vivo, SRU..... | 12 |
| Figura 3.5 - Folheto Incentivos Municipais Porto Vivo, SRU | 12 |
| Figura 3.6 - Folheto Programa Viv’a Baixa Porto Vivo, SRU | 12 |
| Figura 3.7 – Norma geral Porto Vivo, SRU..... | 13 |
| Figura 3.8 – Requerimento de certidão de localização Porto Vivo, SRU..... | 14 |
| Figura 3.9 – Requerimento de certidão para efeitos de IMI Porto Vivo, SRU..... | 15 |
| Figura 3.10 – Inscrição bolsa de projetistas/empreiteiros Porto Vivo, SRU (Frente)..... | 16 |
| Figura 3.11 – Inscrição bolsa de projetistas/empreiteiros Porto Vivo, SRU (Verso)..... | 17 |
| Figura 3.12 – Modelo único simplificado para apresentação de pedidos e comunicações (Frente)..... | 18 |
| Figura 3.13 - Modelo único simplificado para apresentação de pedidos e comunicações (Verso)..... | 19 |
| Figura 3.14 - Mapa das operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé [10] | 24 |
| Figura 3.15 – Ficha exemplo do plano de monitorização (Frente)..... | 27 |
| Figura 3.16 – Ficha exemplo do plano de monitorização (verso) | 28 |
| Figura 3.17 – Cronograma de trabalhos..... | 30 |

| | |
|--|----|
| Figura 4.1 – Centro Histórico do Porto [4]..... | 34 |
| Figura 4.2 – Parede exterior de alvenaria de pedra | 35 |
| Figura 4.3 – Paredes exteriores de tabique | 36 |
| Figura 4.4 – Parede exterior de alvenaria de tijolo no último piso | 36 |
| Figura 4.5 – Parede de meeira | 37 |
| Figura 4.6 – Parede divisória | 38 |
| Figura 4.7 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira sem proteção e vidro simples [6] | 38 |
| Figura 4.8 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira com proteção interior e vidro simples [6]..... | 39 |
| Figura 4.9 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira com proteção exterior e vidro simples [6] | 39 |
| Figura 4.10 – Vão envidraçado de caixilharia metálica sem proteção e vidro simples [6] | 39 |
| Figura 4.11 – Vão envidraçado de caixilharia metálica com proteção interior e vidro simples [6] | 40 |
| Figura 4.12 – Vão envidraçado de caixilharia metálica com proteção exterior e vidro simples [6]..... | 40 |
| Figura 4.13 – Piso térreo..... | 41 |
| Figura 4.14 – Pavimento piso superior..... | 41 |
| Figura 4.15 – Coberturas na baixa portuense (Fonte: Google Maps) | 42 |
| Figura 4.16 – Claraboias na baixa portuense (Fonte: Google Maps)..... | 42 |
| Figura 4.17 – Claraboia típica do centro histórico do Porto [6] | 43 |
| Figura 5.1 – Planta de localização da Operação C [11]..... | 46 |
| Figura 5.2 – Alçado das fachadas principais proposto para a Operação C [11] | 46 |
| Figura 5.3 – Fachadas da Casa Torre antes das demolições | 47 |
| Figura 5.4 – Picagem e limpeza da alvenaria de granito | 48 |
| Figura 5.5 – Pormenor construtivo da parede exterior das fachadas frontal e do tardo (Projeto de CT) | 48 |
| Figura 5.6 – Pormenor construtivo da parede de fachada frontal do piso recuado (Projeto de CT)..... | 49 |
| Figura 5.7 – Pormenor construtivo das paredes de empena (Projeto de CT) | 49 |
| Figura 5.8 – Pormenor construtivo das paredes de empena (piso 4 + recuado) (Projeto de CT) | 49 |
| Figura 5.9 – Montagem da estrutura para aplicação de placas de gesso cartonado..... | 50 |
| Figura 5.10 – Pormenor construtivo das paredes divisórias interiores (Projeto de Requisitos Acústicos) | 50 |

| | |
|---|----|
| Figura 5.11 – Montagem da estrutura das paredes divisórias interiores | 51 |
| Figura 5.12 – Pormenor construtivo da parede interior de separação do espaço comercial com a entrada da fração T2 (Projeto de CT) | 51 |
| Figura 5.13 – Parede interior de separação do espaço comercial com a entrada da fração T2..... | 51 |
| Figura 5.14 – Plantas estruturais dos pisos 2 e 3 (Projeto de Estruturas) | 52 |
| Figura 5.15 – Lajes dos pisos 2 e 3 | 53 |
| Figura 5.16 – Pormenor construtivo de pavimento (laje aligeirada) (Projeto de CT) | 53 |
| Figura 5.17 – Escadas entre o R/C e piso 1 | 54 |
| Figura 5.18 – Escadas entre piso 4 e 5 | 54 |
| Figura 5.19 – Pormenores estruturais das escadas entre o piso 4 e 5 (Projeto de Estruturas)..... | 54 |
| Figura 5.20 – Pormenor construtivo da cobertura com separação para espaço não aquecido (Projeto de CT) | 55 |
| Figura 5.21 – Pormenor de ligação entre duas paredes exteriores verticais (Projeto de CT)..... | 55 |
| Figura 5.22 – Pormenor de ligação entre duas paredes verticais do piso recuado (Projeto de CT) | 56 |
| Figura 5.23 – Pormenor de ligação entre a parede exterior e o piso 4 de separação entre frações (Projeto de CT) | 56 |
| Figura 5.24 – Pormenor de ligação da parede exterior com o pavimento térreo (Projeto de CT) | 56 |
| Figura 5.25 – Pormenor de ligação da fachada com laje da cobertura (Projeto de CT) | 57 |
| Figura 5.26 – Pormenor de ligação da fachada do piso recuado com laje da cobertura (Projeto de CT).. | 57 |
| Figura 5.27 – Fachadas do Projeto 4 antes das demolições | 58 |
| Figura 5.28 - Pormenor construtivo da parede exterior de fachada (Projeto de CT) | 59 |
| Figura 5.29 - Pormenor construtivo da parede exterior do piso recuado (Projeto de CT) | 59 |
| Figura 5.30 – Fachada frontal durante processo de tratamento da parede..... | 59 |
| Figura 5.31 – Pormenor construtivo das paredes de empena (Projeto de CT)..... | 60 |
| Figura 5.32 – Pormenor construtivo da parede interior de separação das frações com a CVC (Projeto de CT) | 60 |
| Figura 5.33 - Pormenor construtivo da parede interior de separação do comércio com a CHC (Projeto de CT) | 60 |

| | |
|--|----|
| Figura 5.34 – Pormenor construtivo da parede divisória interior (Projeto de Requisitos Acústicos)..... | 61 |
| Figura 5.35 – Planta estrutural do piso 4 (Projeto de Estruturas)..... | 61 |
| Figura 5.36 – Estrutura de pavimento..... | 61 |
| Figura 5.37 – Pormenor construtivo do pavimento (Projeto de CT)..... | 62 |
| Figura 5.38 – Pormenor estrutural de um lanço de escadas (Projeto de Estruturas)..... | 62 |
| Figura 5.39 – Limpeza do morro e construção da parede de suporte..... | 63 |
| Figura 5.40 – Parede de suporte do morro..... | 63 |
| Figura 5.41 – Construção da cobertura..... | 64 |
| Figura 5.42 – Construção da cobertura..... | 64 |
| Figura 5.43 – Pormenor de ligação entre a parede de fachada e o piso intermédio (Projeto de CT)..... | 64 |
| Figura 5.44 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada e o piso térreo (Projeto de CT)..... | 65 |
| Figura 5.45 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada e cobertura (Projeto de CT)..... | 65 |
| Figura 5.46 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada do piso recuado e cobertura (Projeto de CT)..... | 66 |
| Figura 6.1 – Programa Viv’ a Baixa 2016..... | 74 |
| Figura 6.2 – Ficha de avaliação do estado de conservação (Frente)..... | 77 |
| Figura 6.3 - Ficha de avaliação do estado de conservação (Verso)..... | 78 |
| Figura 6.4 – Requerimento de Licença de Obras de Edificação Porto Vivo, SRU..... | 81 |
| Figura 6.5 – Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Licença de Obras de Edificação (Frente)..... | 82 |
| Figura 6.6 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Licença de Obras de Edificação (Verso)..... | 83 |
| Figura 6.7 – Requerimento de Projeto de Especialidades Porto Vivo, SRU..... | 84 |
| Figura 6.8 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Projetos de Especialidades (Frente) . | 85 |
| Figura 6.9 – Requerimento de Emissão de Alvará de Licença de Obras de Edificação Porto Vivo, SRU.... | 87 |
| Figura 6.10 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Alvará de Licença de Obras de Edificação..... | 88 |
| Figura 6.11 – Requerimento de Autorização de Utilização e Emissão de Alvará Porto Vivo, SRU..... | 91 |

Figura 6.12 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Autorização de Utilização e Emissão
de Alvará 92

Figura 6.13 – Quadro resumo do processo 93

ÍNDICE DE TABELAS

| | |
|---|----|
| Tabela 3.1 – Vistorias para determinação do estado de conservação realizadas..... | 21 |
| Tabela 5.1 – Entidades responsáveis pela Operação C | 45 |
| Tabela 5.2 – Características gerais do projeto 3 | 47 |
| Tabela 5.3 – Características gerais do projeto 4 | 58 |
| Tabela 6.1 – Níveis de avaliação..... | 79 |

ABREVIATURAS

DIPRE – Dissertação/Projeto/Estágio

ISEP – Instituto Superior de Engenharia do Porto

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

CMP – Câmara Municipal do Porto

ARU – Área de Reabilitação Urbana

ARU CHP - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

LRU – Loja de Reabilitação Urbana

NGO – Núcleo de Gestão de Obras

SIM – Porto – Sistema de Informação Multicritério da cidade do Porto

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis

IRS - Imposto Sobre Rendimento de pessoas singulares

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

PSS – Plano de Segurança e Saúde

Projeto de CT – Projeto de Execução de Condições Térmicas

1 INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO

O presente relatório foi desenvolvido no âmbito do estágio, da Unidade Curricular de DIPRE (Dissertação/Projeto/Estágio), do 2º ano do Mestrado em Engenharia Civil, Ramo de Construções, do Instituto Superior de Engenharia do Porto.

O estágio curricular resultou de um protocolo estabelecido entre o ISEP e a empresa Porto Vivo, SRU e teve a duração de cerca de 5 meses, decorrido entre 21 de fevereiro e 31 de julho de 2016. O tema do estágio, Soluções Construtivas na Baixa Portuense e Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos, foi desde logo acordado no protocolo entre a estagiária, a orientadora do ISEP e os responsáveis pelo acompanhamento do estágio na empresa, sendo considerado este o mais adequado, tendo em conta as atividades a realizar e os núcleos de integração da estagiária.

1.2 OBJETIVOS E ESPECTATIVAS DO ESTÁGIO

A passagem da formação académica para a realidade do trabalho é sem dúvida muito importante, sendo por isso uma mais-valia a integração de um estudante numa empresa de forma a consolidar os conhecimentos adquiridos e criar um ponto de partida na vida profissional.

Os objetivos principais do estágio foram:

- Aplicação de conhecimentos adquiridos ao longo do percurso académico;
- Aquisição de conhecimentos através da partilha com a equipa de trabalho;
- Acompanhamento das diversas fases das obras ao longo do tempo de estágio;
- Interação com profissionais da área, nomeadamente empreiteiros e funcionários da construção civil, de forma a adquirir conhecimentos de experiência profissional.

As expectativas da estagiária relativamente ao estágio foram a integração no mundo real do trabalho, de forma a aprender e ajudar com os seus conhecimentos nas atividades desenvolvidas, uma melhor perceção do funcionamento da empresa enquanto trabalho em equipa e organização funcional e a

aquisição de experiência em atividades diversas de forma a criar um ponto de partida sólido para o mercado de trabalho.

1.3 ORGANIZAÇÃO ESTRUTURAL DO RELATÓRIO

O presente relatório é constituído por 7 capítulos, referências bibliográficas e anexos.

O primeiro capítulo diz respeito à introdução e apresenta o enquadramento do estágio, os seus objetivos e expectativas e a organização estrutural do relatório.

O capítulo 2 descreve a entidade de acolhimento, nomeadamente o processo de criação da empresa, o seu organograma hierárquico, a área de atuação e os objetivos e vetores de desenvolvimento.

No terceiro capítulo são descritas as atividades desenvolvidas pela estagiária ao longo do estágio, nos respetivos núcleos de integração.

O capítulo 4 aborda a reabilitação urbana, apresentando uma breve história da cidade do Porto e a origem da necessidade de reabilitação e ainda os sistemas construtivos característicos dos edifícios tradicionais portuenses.

O capítulo 5 apresenta as soluções construtivas de dois projetos integrantes de uma operação da Porto Vivo, SRU, analisadas pela estagiária durante o acompanhamento das obras no Núcleo de Gestão de Obras (NGO).

O sexto capítulo trata as metodologias de enquadramento de processos urbanísticos acompanhados pela estagiária durante a integração na Loja de Reabilitação Urbana e no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização, referindo os benefícios promovidos pela empresa para a reabilitação urbana e enumerando os procedimentos de todo o processo.

O último capítulo refere as considerações finais, nomeadamente as conclusões retiradas do estágio, e os desenvolvimentos futuros.

2 DESCRIÇÃO DA ENTIDADE DE ACOLHIMENTO

2.1 PORTO VIVO, SRU

Situada a norte de Portugal, a cidade do Porto desenvolve-se sobre as colinas que ladeiam a margem direita do Rio Douro e possui uma paisagem urbana de rara beleza constituída por uma diversidade arquitetónica civil e religiosa milenar. Como referência principal, o seu centro histórico apresenta uma vista panorâmica singular quer a nível monumental, quer a nível paisagístico, mostrando a riqueza de uma cidade da Europa Ocidental, tendo sido considerado Património Mundial pela UNESCO a 5 de dezembro de 1996, integrando-se assim na rota de grandes valores culturais da humanidade.

A partir desse momento o seu valor universal tornou-se ainda mais significativo, sendo a proteção permanente desse património imprescindível. De acordo com o Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a reabilitação urbana é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

A empresa Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A. foi criada em 27 de novembro de 2004 para dar resposta aos requisitos descritos no parágrafo anterior. O logotipo da empresa encontra-se ilustrado na figura 2.1.



Figura 2.1 – Logotipo da Porto Vivo, SRU (Fonte: Porto Vivo, SRU)

A **Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A.**, é uma empresa de capitais exclusivamente públicos, cujos acionistas são o Estado, representado pelo IHRU - Instituto da

CAPÍTULO 2

Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, e a Câmara Municipal do Porto e foi constituída nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de maio [1].

A empresa tem sede na Rua Mouzinho da Silveira 214 a 218, freguesia da Sé, concelho do Porto, e tem como missão promover a reabilitação urbana da área crítica de recuperação e reconversão urbanística da cidade do Porto, nomeadamente orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, caso seja necessário, tomar a seu cargo a operação de reabilitação com os meios legais que lhe foram conferidos [2].

Em 29 de dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que instituiu o novo regime da reabilitação urbana que passou a ser promovida de acordo com a delimitação de áreas de reabilitação urbana. Posteriormente, este diploma foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as áreas de reabilitação urbana definem-se como áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem uma intervenção integrada, podendo ser delimitadas em instrumento próprio ou corresponder às áreas de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, as SRU's assumem a qualidade de entidades gestoras, sendo a reabilitação das zonas de intervenção enquadrada pelos instrumentos de programação e execução aprovados de acordo com o referido Decreto-Lei.

As unidades de intervenção com documento estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, são equiparadas às unidades de intervenção reguladas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e, nestas, as SRU's consideram-se investidas nos seguintes poderes:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas;
- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;

- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade [1].

A Assembleia Municipal do Porto aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico Porto em Instrumento Próprio, publicada no Diário da República a 12 de julho de 2012, nos termos da qual a Porto Vivo, SRU é designada entidade gestora da mesma, tendo-lhe sido delegados os poderes referidos no parágrafo anterior [1].



Figura 2.2 – Fotografia da sede da Porto Vivo, SRU

2.2 ORGANOGRAMA HIERÁRQUICO

A empresa Porto Vivo, SRU à data do estágio detinha uma estrutura hierárquica bem definida, composta desde a administração até aos núcleos mais específicos. Seguidamente é apresentado o seu organograma hierárquico com os responsáveis de cada departamento.

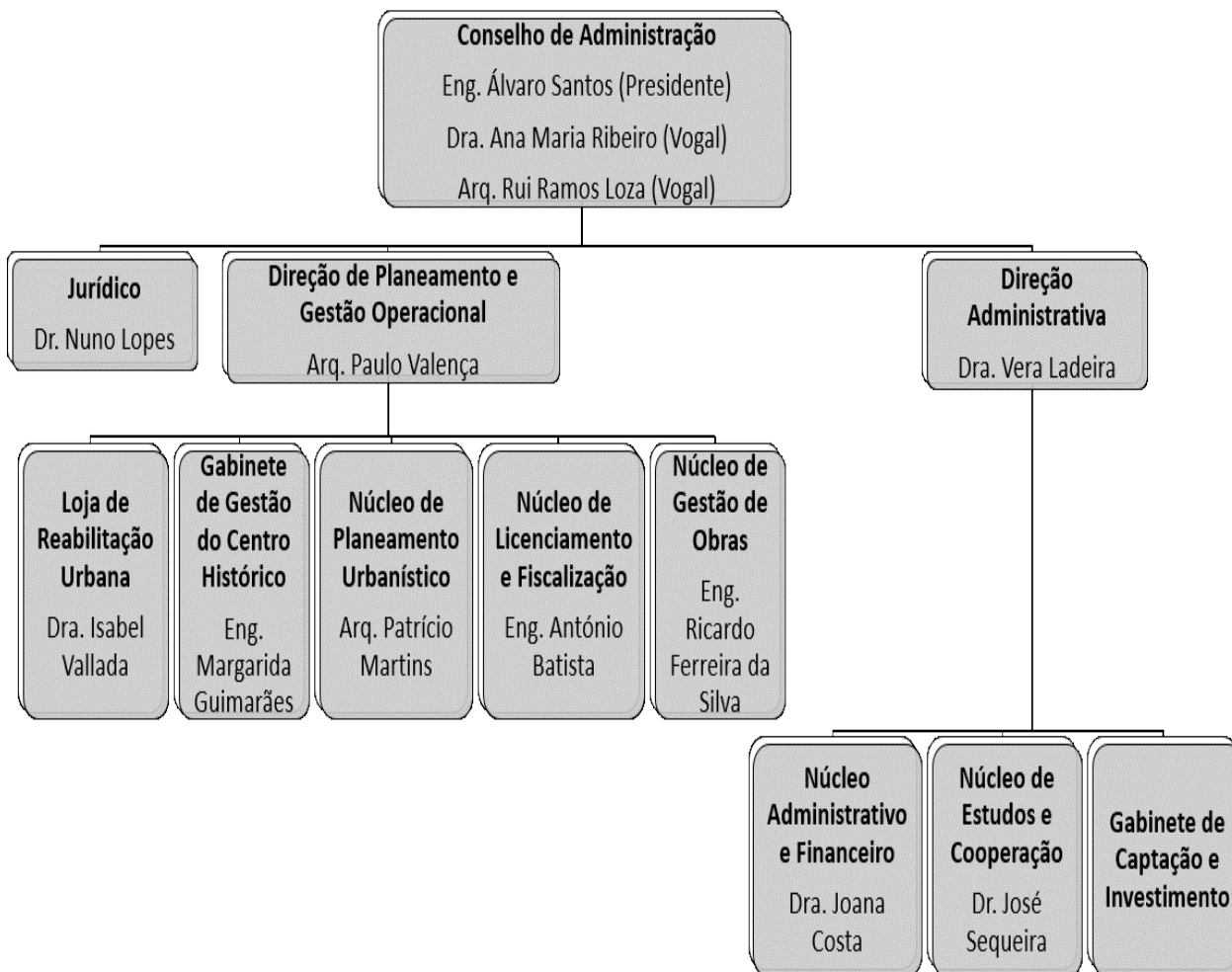


Figura 2.3 – Organograma hierárquico

2.3 ÁREA DE ATUAÇÃO

Durante o período em que decorreu o estágio, estavam a cargo da Porto Vivo, SRU, a Área de Reabilitação do Centro Histórico do Porto (ver figura 2.4) e as Unidades de Intervenção referenciadas na figura 2.5 com delimitação e preenchimento a verde, sendo que as restantes zonas são da responsabilidade da Câmara Municipal do Porto.

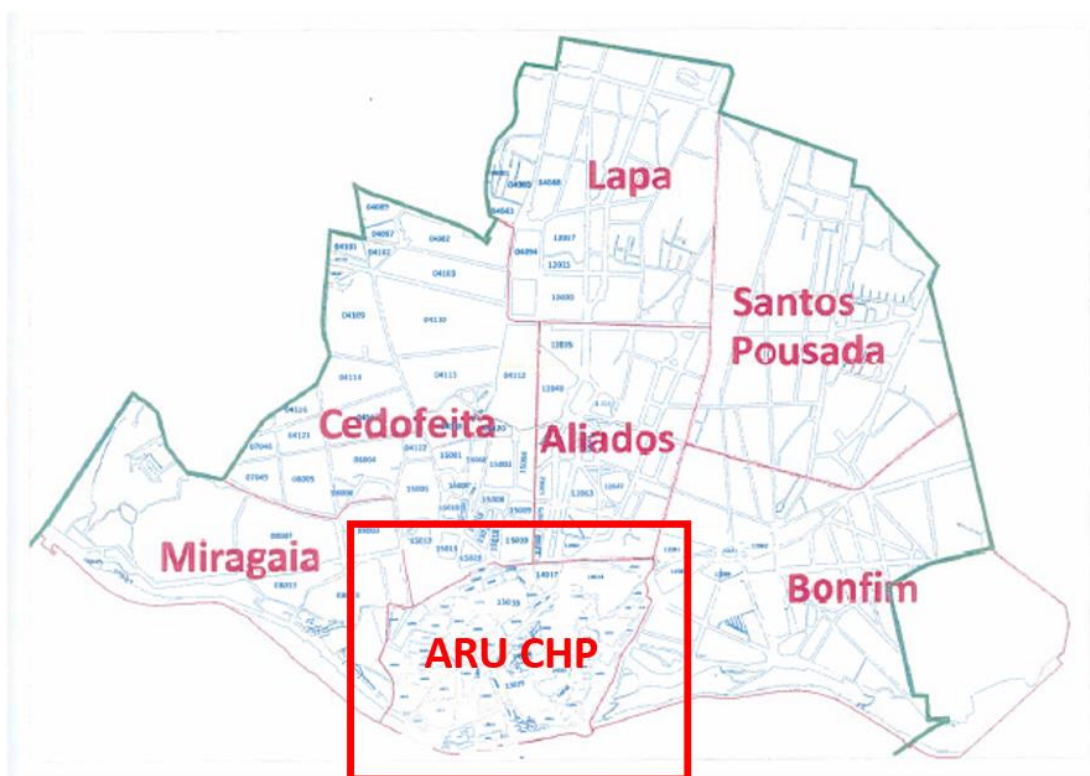


Figura 2.4 – ARU's Porto

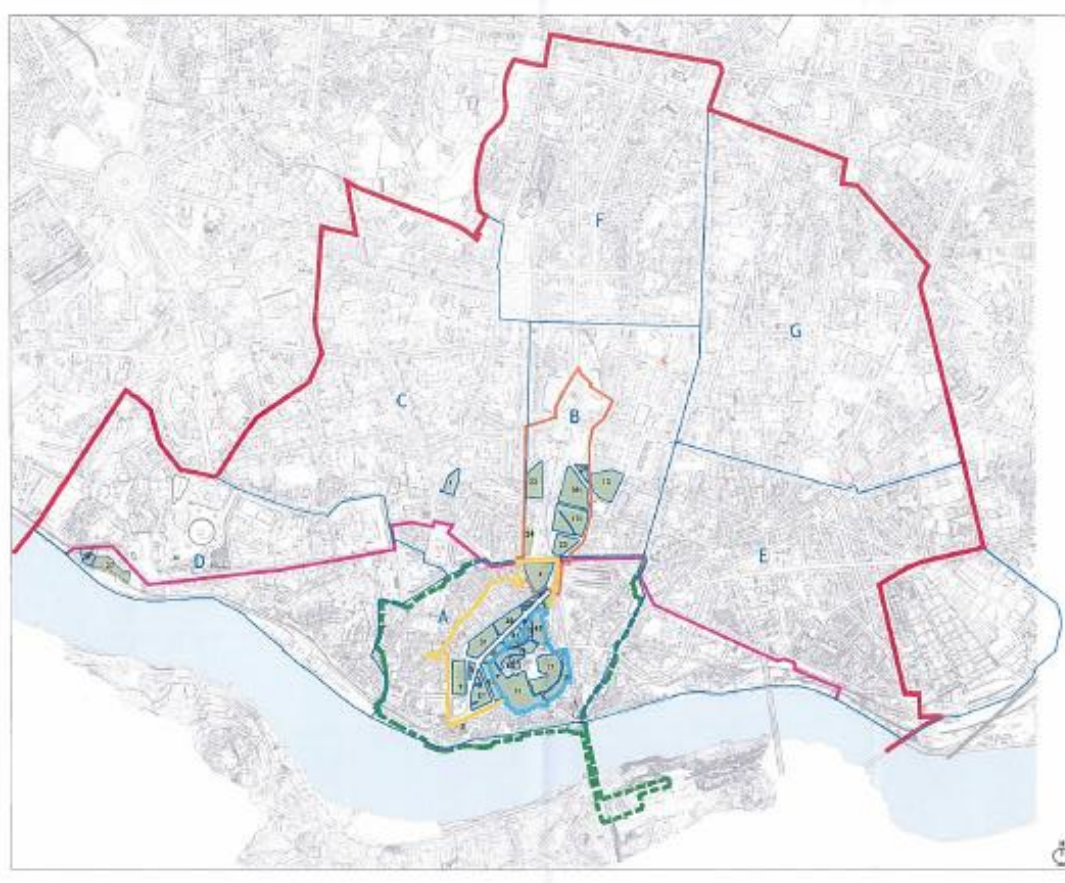


Figura 2.5 – ARU's e Unidades de Intervenção

2.4 OBJETIVOS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO

A cidade do Porto posiciona-se como um caso europeu de Revitalização Urbana, Social e Económica e, desta forma, a europeização do processo da Baixa do Porto é uma mais-valia quer para a cidade, quer para o país. Os principais vetores de desenvolvimento em que assenta a Porto Vivo, SRU são:

- Re-habitação da Baixa do Porto;
- Desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto;
- Revitalização do comércio;
- Dinamização do turismo, cultura e lazer;
- Qualificação do domínio público;
- Ações estratégicas [2].

3 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ESTÁGIO

O estágio curricular decorreu de 21 de fevereiro de 2016 a 29 de julho de 2016 e a estagiária foi integrada em três núcleos da empresa Porto Vivo, SRU. O estágio teve início na Loja de Reabilitação Urbana, passando de seguida para o Núcleo de Gestão de Obras e por fim no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

As atividades desenvolvidas ao longo do estágio foram muito diversas, tendo a estagiária tido a oportunidade de participar em trabalhos nos núcleos.

3.1 INTEGRAÇÃO NA EMPRESA

O estágio iniciou-se pela análise dos documentos fulcrais da Porto Vivo, SRU, de forma que a estagiária tivesse conhecimento do funcionamento da empresa bem como dos estatutos e leis que a regem. Esses documentos de uma forma generalizada são:

- **Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio:**

A Porto Vivo, SRU foi criada ao abrigo do presente Decreto-Lei, na medida em que à data da sua criação era o diploma que regulamentava o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e renovação.

- **Estatutos Porto Vivo, SRU:**

Os estatutos da Porto Vivo, SRU são o documento interno que rege a empresa juntamente com o regime jurídico das sociedade de reabilitação urbana, e, subsidiariamente o regime do setor empresarial do estado [7].

- **Masterplan (Síntese):**

A síntese do masterplan apresenta o planeamento da intervenção a realizar na cidade do Porto, tendo em consideração a sua história e as ações prioritárias a cumprir. Este documento tem como missão concetualizar e implementar um contrato de cidade que orienta quem gere e intervém, vincula as entidades tutelares e comunica uma estratégia aos investidores, com vista à revitalização urbana e social da baixa portuense [8].

- **Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro:**

Atualmente é o decreto-lei que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

3.2 NÚCLEO LOJA DE REABILITAÇÃO URBANA

O núcleo da Loja de Reabilitação Urbana (LRU) foi o primeiro que a estagiária integrou, permanecendo lá cerca de dois meses. Este núcleo é composto pela coordenadora Dra. Isabel Vallada e pelos técnicos Eng. José Barral e Dra. Lisete Claro.

A LRU foi inaugurada a 16 de setembro de 2005 e tem como missão promover o processo de reabilitação do património edificado, em todas as suas fases, facultando informações e serviços aos interessados no projeto de reabilitação urbana da baixa portuense e do seu centro histórico [9].

A Loja de Reabilitação Urbana proporciona serviços relacionados com:

- Obtenção de conhecimento da política e estratégia de revitalização da Baixa e Centro Histórico do Porto;
- Apresentação de pedidos para realização de operações urbanísticas nos restantes quarteirões da ARUCHP e Unidades de Intervenção;
- Obtenção de informação sobre o Programa Viv'a Baixa, incentivos do SIM – Porto, benefícios fiscais para a reabilitação urbana, reduções das taxas camarárias, protocolos bancários que asseguram condições especiais de financiamento, oferta e procura de imóveis para venda ou arrendamento na ARUCHP e Unidades de Intervenção (através da Bolsa de Imóveis);
- Contactar com equipas de Projetistas e Empreiteiros (através da Bolsa de Projetistas e de Empreiteiros).

Durante este período a estagiária teve a oportunidade de participar em todos os serviços prestados pela LRU descritos no parágrafo anterior, nomeadamente analisar junto dos técnicos os incentivos fiscais e programas de apoio à reabilitação urbana promovidos pela empresa, acompanhar e fazer autonomamente atendimentos ao público a nível de esclarecimentos acerca de apoios à reabilitação, entregas de documentos de processos de licenciamento, requerimentos de vistorias para determinação do estado de conservação dos imóveis, apoio aos munícipes na procura de frações/edifícios através da bolsa de imóveis, entre outros como será descrito seguidamente.

3.2.1 Análise dos Incentivos Fiscais e Acompanhamento de Atendimentos

A estagiária começou por analisar junto dos técnicos os incentivos fiscais promovidos pela Porto Vivo, SRU e respetivos requerimentos a elaborar pelos munícipes, de forma a poder prestar esclarecimentos corretos nos atendimentos presenciais. No capítulo seguinte serão explicados com mais detalhe os incentivos e os procedimentos que devem ser realizados para a obtenção dos mesmos, ao longo de um processo de licenciamento.

Nas seguintes figuras são ilustrados os folhetos informativos e os requerimentos com os quais a estagiária lidou.



Figura 3.1 – Folheto IMI Porto Vivo, SRU



Figura 3.2 - Folheto IMT Porto Vivo, SRU



Figura 3.3 - Folheto IRS Porto Vivo, SRU



Figura 3.4 - Folheto IVA Porto Vivo, SRU




Figura 3.5 - Folheto Incentivos Municipais Porto Vivo, SRU



Figura 3.6 - Folheto Programa Viv'a Baixa Porto Vivo, SRU

A figura 3.7 ilustra a norma geral da Porto Vivo, SRU. Neste requerimento são efetuados pedidos de comunicações, nomeadamente para efeitos de IMI e IMT por parte da Porto Vivo, SRU à Câmara Municipal do Porto, que por sua vez comunica à Autoridade Tributária. São também realizadas comunicações do direito de preferência, entre outros assuntos que não possuem um requerimento específico para tal.

As figuras seguintes dizem respeito aos requerimentos para pedidos de certidões de localização e de IMI emitidas pela Porto Vivo, SRU referentes à zona do centro histórico do Porto e às unidades de intervenção, das quais é entidade gestora.



**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU**
(de acordo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 303/2005, de 23 de Outubro)

ASSUNTO: Certidão de Localização de Prédio dentro de ARU / ACRRU

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ - Localidade _____

BI n.º/CC n.º _____ Emitido em ____ / ____ / ____ Válido até ____ / ____ / ____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código de Certidão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Na qualidade de b) _____

Representada por: _____ Na qualidade de c) _____

BI n.º/CC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____ / ____ / ____ Válido até ____ / ____ / ____

a) Preencha de forma legível e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfideiário ou outro; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou outro.

2. PEDIDO

Vem requerer a V. Exa. a emissão de CERTIDÃO confirmando a localização de prédio dentro da ARU-CHP (Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto) e/ou na zona delimitada de ACRRU (Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística).

3. PRÉDIO ^{a)}

Local _____ N.º _____

Freguesia _____ Código de Certidão Predial Permanente _____

Descrito na _____ Conservatória do Registo Predial, sob o Registo n.º _____ Inscrito na Matriz Predial sob o nº: _____

a) Preencha de forma legível e sem abreviaturas; Dados essenciais para a elaboração da Declaração.

4. LOCALIZAÇÃO

4.1) ARU-CHP (Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto)

4.2) ACRRU (área crítica de recuperação e reconversão urbanística)

TOMA CONHECIMENTO: Que a emissão de Certidão se encontra sujeita ao pagamento da taxa municipal, de acordo com o previsto na Tabela de Taxas Municipais, Anexo G_1 ao Código Regulamentar do Município do Porto.


Pede deferimento.

Assinatura a) _____ Porto ____ / ____ / ____

a) Se representante, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

MOB. 002/13/2000
Anexo:

Figura 3.8 – Requerimento de certidão de localização Porto Vivo, SRU



EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU
(ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 303/2006, de 23 de Outubro)

ASSUNTO: Certidão para efeitos de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ - Localidade _____

BE n.º/OC n.º _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código de Certidão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Na qualidade de b) _____

Representada por: _____ Na qualidade de c) _____

BE n.º/OC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____

a) Preencha de forma legível e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfideiário ou Outros; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outros.

2. PEDIDO

Vim requerer a V. Eas., relativamente ao prédio abaixo identificado, a emissão de CERTIDÃO do processo remetido pela CMP à Porto Vivo SRU, com a comunicação efectuada à Autoridade Tributária e Aduaneira e enviar documento com a identificação dos prédios que estão localizados no Centro Histórico do Porto a efeitos de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis).

3. PRÉDIO a)

Local _____ N.º _____

Freguesia _____ Código de Certidão Predial Permanente _____

Descrito na _____ Conservatória do Registo Predial, sob o Registo n.º _____ Inscrito na Matriz Predial sob o n.º _____

a) Preencha de forma legível e sem abreviaturas; Dados essenciais para a elaboração da Declaração.

TOMA CONHECIMENTO: Que a emissão de Certidão se encontra sujeita ao pagamento de taxa municipal, de acordo com o previsto na Tabela de Taxas Municipais, Anexo G_1 ao Código Regulamentar do Município do Porto.

Pede deferimento.


Assinatura a) _____ Porto ____/____/____

a) Se representante, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

MOD. 001/1,3/SRU
 Anexo:

Figura 3.9 – Requerimento de certidão para efeitos de IMI Porto Vivo, SRU

As figuras 3.10 e 3.11 ilustram o requerimento para inscrição nas bolsas de projetistas e empreiteiros. Este pedido é realizado na Loja de Reabilitação Urbana através da entrega do requerimento e respetivos documentos solicitados no mesmo, sendo a sua análise elaborada por uma comissão apreciadora que posteriormente comunica ao requerente a decisão final.



**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU**
(na alçada do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 30/2006, de 21 de Outubro)

ASSUNTO: PEDIDO DE INSCRIÇÃO NA BOLSA DE PROJECTISTAS / EMPREITEIROS

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ - _____ Localidade _____

BI n.º/CC n.º _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código da Certidão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Representada por: _____ Na qualidade de a) _____

BI n.º/CC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____

a) Presidente de turma (regul e seus substitutos) b) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outro

2. PEDIDO

2.1 - Vem requerer a V. Exa. a inscrição na Bolsa de Projectistas da Porto Vivo SRU, responsabilizando-se pela qualificação profissional exigida aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projectos, pela coordenação de projectos, fiscalização e direcção de obra, reguladas pela Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho e pela portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro;

2.2 - Vem requerer a V. Exa. a inscrição na Bolsa de Empreiteiros da Porto Vivo SRU, responsabilizando-se pela adequação da classe de alvará ou título de registo na actividade da construção, dependentes da operação urbanística.

3. ANEXOS

Documentos apresentados:

PROJECTISTAS:

3.1) Prova de inscrição do(s) projectista(s) em associação pública de natureza profissional;

3.2) Currículo do projectista ou da empresa.

EMPREITEIROS:

3.3) Alvará de construção ou título de registo na actividade emitido pelo InCI, L.P.;

3.4) Currículo da equipa técnica.

Fede debramento.

Assinatura a) _____ Porto ____/____/____

a) Em representação, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

4. DESPACHO

MOCL 00/11/2011
Anexo 01/01-02

Figura 3.10 – Inscrição bolsa de projetistas/empreiteiros Porto Vivo, SRU (Frente)

| | | | | |
|---|---|-------------|---|--|
| 56 | NIF | | Nome: | |
| 57 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 58 Relação Parentesco: _____ | 59 <input type="checkbox"/> Inapto 60 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| 61 | NIF | | Nome: | |
| 62 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 63 Relação Parentesco: _____ | 64 <input type="checkbox"/> Inapto 65 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| 66 | NIF | | Nome: | |
| 67 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 68 Relação Parentesco: _____ | 69 <input type="checkbox"/> Inapto 70 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| 71 | NIF | | Nome: | |
| 72 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 73 Relação Parentesco: _____ | 74 <input type="checkbox"/> Inapto 75 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| 76 | NIF | | Nome: | |
| 77 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 78 Relação Parentesco: _____ | 79 <input type="checkbox"/> Inapto 80 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| 81 | NIF | | Nome: | |
| 82 | Data Nascimento: | ___/___/___ | 83 Relação Parentesco: _____ | 84 <input type="checkbox"/> Inapto 85 <input type="checkbox"/> Grau de incapacidade (>= 60%) |
| V - Pedido de subsídio de renda por parte do arrendatário / transmissário | | | | |
| A - Pedidos do arrendatário | | | | |
| 86 | <input type="checkbox"/> Subsídio de Renda | 87 | N.º de Identificação da Segurança Social (NISS): | |
| 88 | N.º de Identificação Bancária: | | | 89 <input type="checkbox"/> Pagamento vale postal |
| B - Comunicações do arrendatário | | | | |
| 90 | <input type="checkbox"/> Alteração do Nível de Rendimentos | 92 | <input type="checkbox"/> Alteração da Composição do Agregado Familiar | |
| 91 | <input type="checkbox"/> Alteração dos Factores de Correção do RAIC | 93 | <input type="checkbox"/> Falecimento do Titular do Subsídio de Renda | |
| C - Declarações do Arrendatário | | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário, o cônjuge ou pessoa que com ele viva em unidade de facto há mais de dois anos, residindo na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e limitrofes, declara(n) que não é(são) proprietário(s) de imóvel para habitação nesses concelhos ou limitrofes, ou residindo no respectivo concelho quanto ao resto do País, não é(são) proprietário(s) de imóvel para habitação nesse concelho, que se encontre desocupado, adquirido após a início do contrato de arrendamento, com excepção dos casos de sucessão hereditária. | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário declara que não fornece na habitação arrendada serviços de hospedagem. | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário declara que não subarrenda parte ou a totalidade da mesma. | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário declara que tem no locado a sua residência permanente, habita ou não outra casa, própria ou alheia. | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário declara que tomou conhecimento de que deve comunicar aos serviços de segurança social qualquer alteração da informação prestada, que determine a alteração ou a manutenção do direito ao subsídio de renda, no prazo de 15 dias a contar da ocorrência. | | | |
| D - Autorização do Arrendatário | | | | |
| <input type="checkbox"/> | O arrendatário declara que dá autorização ao INH, e obtive prévia autorização dos membros do agregado familiar por si indicado, e das pessoas a que se refere a alínea a) do n.º 1 do art. 5.º do DL n.º 154C/2006, de 8/8, para acesso à informação fiscal e das entidades processadoras de pensões, relevante para efeitos de atribuição, renovação e manutenção do subsídio de renda. | | | |
| VI - Encerramento do Modelo | | | VII - Para Uso do Serviço Receptor | |
| Os elementos declarados correspondem à verdade e não houve qualquer omissão | | | 96 | Entidade receptora: _____ |
| 94 | Local e Data: | ___/___/___ | 97 | N.º do Processo: _____ |
| O Declarante (assinatura) | | | O FUNCIONÁRIO | |
| | | | Data: ___/___/___ | |
| | | | Rubrica | |
| Se a declaração for apresentada por um representante, gestor de negócios ou pelo cabeceira-de-casa indique: | | | | |
| Nome: _____ | | | Nome: _____ | |
| 95 | NIF | | _____ | |

Figura 3.13 - Modelo único simplificado para apresentação de pedidos e comunicações (Verso)

3.3 NÚCLEO DE GESTÃO DE OBRAS

No período de maio até meado de julho, a estagiária integrou o núcleo de gestão de obras (NGO) que é constituído pelo coordenador Eng.º Ricardo Ferreira da Silva e a Eng.ª Iolanda Coelho.

O NGO é responsável pelo acompanhamento das parcelas cujo dono de obra é a Porto Vivo, SRU. Quando estas parcelas se encontram devolutas e à espera de obras de reabilitação urbana, é feito um acompanhamento do estado de conservação e controlo de problemas em edifícios adjacentes causados pelos edifícios da Porto Vivo, SRU. No que diz respeito a parcelas sujeitas a projetos de reabilitação urbana, é realizado um acompanhamento das obras desde o seu começo até que estão findas e os edifícios/parcelas são vendidos e/ou alugados. Para além disso são ainda efetuadas vistorias para determinação do estado de conservação de imóveis pertencentes à área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto ou às unidades de intervenção das quais a Porto Vivo, SRU é entidade gestora. O NGO faz ainda acompanhamento em vistorias de segurança e salubridade efetuadas por técnicos da Câmara Municipal do Porto que se realizem na área de atuação da Porto Vivo, SRU.

Durante esse período a estagiária participou em três diferentes tipos de vistorias, acompanhou as obras da operação C e participou no plano de monitorização do centro histórico do Porto.

3.3.1 Vistorias

3.3.1.1 Avaliação do Estado de Conservação dos Imóveis

Durante o tempo de estágio decorrido no núcleo de gestão de obras foram elaboradas vistorias para a determinação do estado de conservação de imóveis. Estas vistorias são solicitadas habitualmente pelos proprietários dos imóveis, uma vez que permitem a obtenção de benefícios fiscais ligados à reabilitação urbana, nomeadamente em termos de IMI e IMT. Para isso é necessário que se comprove o aumento de dois níveis em termos de índice de conservação e, por isso é pedida uma vistoria para determinação do estado de conservação inicial, isto é, antes de qualquer intervenção, e uma vistoria final, após a realização das obras. No capítulo 6 é descrito o método de avaliação usado para a realização das vistorias bem como os parâmetros avaliados.

Seguidamente é apresentada uma tabela que enumera as vistorias realizadas pela estagiária ao longo do estágio, e no anexo I e II são apresentados dois exemplos de vistorias, uma para determinação do estado de conservação antes das obras de reabilitação e outra posterior à realização da reabilitação. Estas fichas de vistoria não correspondem ao mesmo imóvel, pois a duração do estágio não permitiu que tal fosse possível.

Tabela 3.1 – Vistorias para determinação do estado de conservação realizadas

| Vistoria NRAU - Determinação do Estado de Conservação de Imóveis | | | | | |
|--|-------------------|---------|------------------|---------------------------------------|-------|
| Morada | Quarteirão | Parcela | Data da Vistoria | Determinação do Índice de Conservação | |
| | | | | Inicial | Final |
| Rua de São Francisco, 14 a 16 | Bolsa | 8 | 21/04/2016 | X | |
| Rua do Loureiro, 102, 104 e 106 | Loureiro | 2 | 21/04/2016 | X | |
| Largo de São Domingos, 66 | Misericórdia | 22 | 16/05/2016 | | X |
| Mouzinho da Silveira, 150 a 154 | Sementeira | 9 | 31/05/2016 | X | |
| Rua Porta do Sol, 18 e 19 | Porta do Sol | 7 | 14/06/2016 | X | |
| Praça da Liberdade, 40, 42, 44, 45, 53, 54, 56 e Rua do Almada 8, 10, 12, 16 | Banco de Portugal | | 14/06/2016 | X | |
| | Banco de Portugal | | 14/06/2016 | X | |
| | Banco de Portugal | | 14/06/2016 | X | |
| | Banco de Portugal | | 14/06/2016 | X | |
| Rua Trindade Coelho, 36 Rés - do - Chão | Cardosas | 38 | 12/07/2016 | | X |
| Escadas de Codeçal, 30 a 36 | Santa Clara | 4 e 5 | 12/07/2016 | X | |
| Rua Comércio do Porto, 49 a 61 | Comércio do Porto | 9 | 19/07/2016 | | X |

3.3.1.2 Liberação de Cauções

Durante o decorrer do estágio, a estagiária teve ainda a oportunidade de acompanhar uma vistoria para a liberação de cauções, na operação B do programa de realojamento para o Morro da Sé, juntamente com os engenheiros do núcleo de gestão de obras da Porto Vivo, SRU, o engenheiro responsável pela obra da empresa Lucios, Engenharia e Construção, e os arrendatários das diversas frações. Durante a vistoria foram analisadas as anomalias apresentadas pelos moradores e tratado com a empresa responsável a reparação das mesmas, com a maior brevidade possível.

A vistoria vai de encontro ao que é definido no Decreto-Lei n.º 190/2012, de 22 de agosto, que estabelece um regime excecional e temporário de liberação de cauções prestadas para garantia da execução de contratos de empreitada de obras públicas e do exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que deles decorrem para o empreiteiro.

CAPÍTULO 3

De acordo com o artigo 3º do decreto-lei anteriormente referido, o dono de obra pode autorizar a liberação das cauções que tenham sido prestadas no âmbito dos contratos referidos no artigo 2º, decorrido um ano contado da data de receção provisória da obra, sendo esta liberação da caução feita de forma faseada, nos termos seguintes:

- a) No 1.º ano após receção provisória da obra, 30 % da caução total da obra;
- b) No 2.º ano após receção provisória da obra, 30 % da caução total da obra;
- c) No 3.º ano após receção provisória da obra, 15 % da caução total da obra;
- d) No 4.º ano após receção provisória da obra, 15 % da caução total da obra;
- e) No 5.º ano após receção provisória da obra, 10 % da caução total da obra.

O n.º5 do mesmo artigo estabelece que a condição de liberação de caução é a inexistência de defeitos da obra da responsabilidade do empreiteiro, salvo se o dono de obra considerar que os defeitos denunciados, ainda não modificados ou corrigidos, são pouco relevantes e não justificam a não liberação da caução.

Os procedimentos para a liberação da caução são definidos no artigo 4º do mesmo decreto-lei, sendo enumerados de seguida:

1. Decorrido um ano após a data da receção provisória da obra, o empreiteiro requer a liberação da caução ao dono de obra através de carta registada com aviso de receção, solicitando para esse fim a realização de uma vistoria a todos os trabalhos da empreitada;
2. O dono de obra, no prazo de 30 dias subsequentes à receção do pedido, marca uma vistoria convocando para tal o empreiteiro, por meio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 5 dias da data prevista da vistoria;
3. Caso o empreiteiro não compareça, a vistoria tem lugar na presença de duas testemunhas que assinam o auto respetivo;
4. Posteriormente o dono de obra tem 30 dias contados a partir da data da realização da vistoria para comunicar ao empreiteiro, através de carta registada ou correio eletrónico com recibo de leitura, a decisão da liberação da caução;
5. A liberação da caução considera-se autorizada caso o dono de obra não cumpra os prazos quer da marcação da vistoria, quer da comunicação da decisão referida no número anterior;

Desta forma, como a vistoria realizada não apresentou anomalias que justificassem a não autorização da liberação de caução, a Porto Vivo, SRU enquanto dono de obra concedeu a liberação de caução ao empreiteiro.

3.3.1.3 Segurança e Salubridade

A estagiária acompanhou uma vistoria para avaliação da segurança e salubridade de um edifício na rua Mouzinho da Silveira nº52, representando a empresa Porto Vivo, SRU, juntamente com os técnicos da Câmara Municipal do Porto, os quais procederam à realização de referido auto de vistoria.

No anexo III é ilustrado esse auto de vistoria, assinado pela estagiária.

3.3.2 Acompanhamento de Obras

No decorrer do estágio inserido no núcleo de gestão de obras, a estagiária teve também a oportunidade de acompanhar as obras de uma das operações que se inclui no Programa de Realojamento Definitivo integrante do Programa de Ação de Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1.

O Programa de Ação para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé_CH.1 engloba um projeto que tem como principal objetivo a regeneração da área do Morro da Sé, e desta forma atrair a população jovem, o desenvolvimento turístico e melhorar as condições de habitabilidade dos residentes. Por sua vez, o Programa de Realojamento Definitivo tem como objetivo realojar famílias que foram temporariamente deslocadas para urbanizações sociais do Município devido ao processo de libertação de edifícios para reconversão na residência de estudantes e na unidade de alojamento turístico e, outras famílias cujas condições atuais de habitabilidade são bastante reduzidas. Este programa promove a reabilitação de 29 edifícios com área bruta de construção de 8000 m², que servirá para a criação de 70 fogos para realojamento em regime de arrendamento social [10].

As operações englobadas pelo Programa de Realojamento Definitivo são a A, B, C, D, E1, E2, F, G, H e I, conforme ilustrado na figura 3.14. No entanto a estagiária apenas acompanhou a realização de obras na operação C, porque era a operação que se encontrava a decorrer durante o seu estágio. A análise dos projetos da operação C elaborada pela estagiária encontra-se descrita no capítulo seguinte.

Durante as visitas à obra, foram sempre tidos em conta os Planos de Segurança e Saúde (PSS), de modo garantir a segurança de todos os intervenientes.

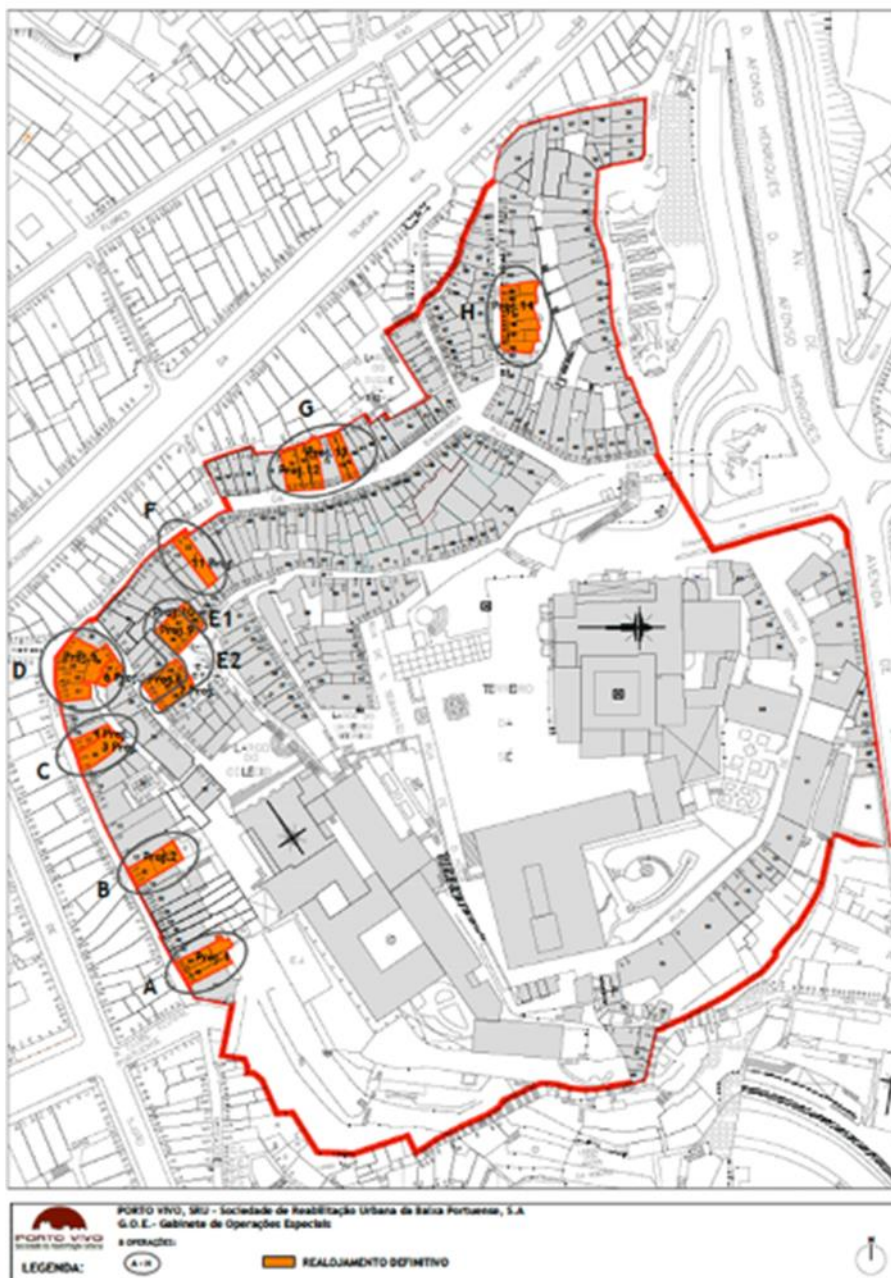


Figura 3.14 - Mapa das operações do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé [10]

3.3.3 Plano de Monitorização

O plano de monitorização é realizado de dois em dois anos, e consiste num levantamento do estado de todos os edifícios pertencentes à zona sob a alçada da Porto Vivo, SRU, como entidade gestora.

Para cada edifício é feito:

- Identificação do edifício;
- Registo fotográfico das fachadas (frontal e tardoz, se acessível a partir da via pública);

- Verificação da correspondência dos números de polícia com os dados anteriores e as plantas existentes;
- Avaliação do estado de conservação do imóvel pelo exterior;
- Declaração da funcionalidade dominante;
- Registo do nome do(s) comércio(s), se for o caso;
- Registo do tipo de fachada e número de pisos do edifício.

Ao longo do estágio no Núcleo de Gestão de Obras, a estagiária realizou levantamentos e o preenchimento das respetivas fichas do plano de monitorização dos seguintes quarteirões:

- Aldas;
- Bainharia;
- Casa do Infante;
- D.Hugo;
- Duque;
- Ferro;
- Fonte da Ribeira;
- Fonte Taurina;
- Francisco Borja;
- Lada;
- Mercadores;
- Praça da Ribeira;
- Pelames;
- Pena Ventosa;
- Postigo do Carvão;
- São Sebastião;
- Santa Clara;
- Sé;

CAPÍTULO 3

- Seminário;
- Souto;
- Terço;
- Verdades;
- Viela do Anjo,

Seguidamente é ilustrada nas figuras 3.15 e 3.16 uma ficha exemplo do plano de monitorização elaborada pela estagiária.

Gabinete de Monitorização do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial

| Estado de conservação do edificado | |
|------------------------------------|---|
| Bom | O edifício apresenta poucos ou nenhuns sinais de degradação, não necessitando, por isso, de qualquer intervenção de recuperação significativa, requerendo apenas manutenção periódica ou preventiva. |
| Razoável | O edifício apresenta sinais de desgaste ou deterioração, com danos reversíveis que não afectam seriamente o desempenho das suas funções, requerendo intervenções pontuais de consolidação ou reparação. |
| Mau | O edifício evidencia sinais de degradação acentuada, com graves danos que afectam seriamente o desempenho das suas funções, requerendo um restauro exaustivo. |
| Ruína | Edifício em colapso total ou parcial. Tendo perdido todas as suas capacidades de desempenho funcional. |

| Funcionalidade | |
|-------------------------------|--|
| Equipamento Urbano | Edificações ou instalações destinadas à prestação de serviços à comunidade; assistência (Lares de 3ª Idade; Centros Sociais, etc); sanitário; educativo; cultural; desportivo; religioso; administrativo (Juntas de Freguesia); defesa e segurança (PSP; Bombeiros, etc); mobilidade / transportes e mercados. |
| Unidade Hoteleira | Podendo tratar-se de alojamento local. |
| Agentes Criativos | Indivíduos ou entidades que desenvolvem actividades que têm por matéria-prima o talento criativo, aliado à gestão de recursos económicos e tecnológicos, e de onde resulta a criação de produtos rentáveis cujo valor económico assenta nas suas propriedades "culturais" ou "intelectuais". |
| Funcionalidades Mistas | Comércio / Habitação; Serviços / Habitação; Equipamentos / Habitação e Comércio / Serviços. |
| Outras Funcionalidades | Comércio, Serviços e Habitação |

Fonte: PDMP



2016

Figura 3.16 – Ficha exemplo do plano de monitorização (verso)

3.4 NÚCLEO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Na fase final do estágio, durante uma semana, a estagiária integrou o Núcleo de Licenciamento e Fiscalização e teve a oportunidade de analisar mais detalhadamente os documentos que constituem um processo de licenciamento. Para além de analisar os requerimentos próprios de entrega de documentos da Porto Vivo, SRU, tendo em vista confirmar a veracidade dos dados e o seu devido preenchimento, a estagiária teve contacto com os projetos das diversas especialidades de vários edifícios do centro histórico do Porto, com distintos usos finais.

3.5 CRONOGRAMA DE TRABALHOS

Durante a sua estadia na Porto Vivo, SRU, a estagiária realizou atividades diversificadas, uma vez que integrou três núcleos diferentes, como referido anteriormente. Na figura seguinte é apresentado um cronograma de trabalhos, que apresenta as atividades realizadas ao longo do estágio.

| Cronograma de Trabalhos | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|--|--|--|--|--|
| Atividade | Fevereiro | Março | Abril | Maior | Junho | Julho | Duração | | | | | |
| Análise de Documentos da Porto Vivo, SRU | | | | | | | 2 Semanas | | | | | |
| Redação do Relatório de Estágio | | | | | | | 23 Semanas | | | | | |
| Análise dos Documentos pertencentes á LRU | | | | | | | 1 Semana | | | | | |
| Assistência e Atendimentos da Área dos Incentivos e Requerimentos da LRU | | | | | | | 10 Semanas | | | | | |
| Levantamento dos Casos de Estudo | | | | | | | 5 Semanas | | | | | |
| Assistência de Atendimentos da Área de Gestão Urbanística | | | | | | | 7 Semanas | | | | | |
| Vistorias NRAU - Determinação do Índice de Conservação | | | | | | | 5 Semanas | | | | | |
| Acompanhamento de Obras | | | | | | | 11 Semanas | | | | | |
| Plano de Monitorização | | | | | | | 8 Semanas | | | | | |
| Vistoria para Efeitos de Liberação De Cauções | | | | | | | 1 Semana | | | | | |
| Acompanhamento de Vistoria de Segurança e Salubridade | | | | | | | 1 Semana | | | | | |
| Participação no Núcleo de Licenciamento | | | | | | | 1 Semana | | | | | |

Figura 3.17 – Cronograma de trabalhos

4 REABILITAÇÃO URBANA

4.1 BREVE HISTÓRIA DA CIDADE DO PORTO E ORIGEM DA NECESSIDADE DE REABILITAÇÃO

Durante as décadas de 1980 e 1990, investigações arqueológicas realizadas na zona da Sé, permitiram a identificação de um perfil estratigráfico que ilustra a evolução do núcleo primitivo da cidade, através das quais se concluiu ter havido uma ocupação praticamente contínua do local desde os finais da Idade de Bronze.

O morro da Pena Ventosa é uma saliência granítica coroada por uma plataforma de cotas máximas na ordem dos 78 m, rodeada de vertentes de acentuado declive que descem para o rio Douro. Estas características da topografia e hidrografia foram sem dúvida uma mais-valia em termos defensivos e tornaram por isso a Pena Ventosa o sítio original da urbe portuense, primeiramente chamada de Cale, e posteriormente de Portus Cale e Portucale.

De acordo com os vestígios arqueológicos foi possível documentar que, entre o século VIII a.C. até 500 a.C., há existência de contacto essencialmente com outros povos atlânticos, nomeadamente da Bretanha e ilhas britânicas. Entre 500 a.C. e 200 a.C., houve a presença de um povoado castrejo de casas de planta redonda e a continuação de contatos com povos Celtas do Atlântico, contatos estes bastante acentuados e que demonstram diversas evidências na cultura castreja presente no Noroeste peninsular e as suas semelhanças com os outros povos celtas do Atlântico principalmente da Irlanda e Bretanha francesa. Do século II a.C. a meados do século I d.C. ocorreu uma fase de romanização durante a qual o povoado adquire crescente importância, que se revela na função organizativa em relação aos territórios circundantes. Desta forma, é provável que a primeira estrutura urbana tenha sido construída pelos romanos, bem como a reorganização do traçado das ruas, a implantação de casas com planta retangular e a criação de instalações portuárias nas imediações do local onde mais tarde se ergueu a chamada Casa do Infante.

Através da arqueologia foi também possível encontrar indícios de ocupação da Pena Ventosa nos séculos I e II d.C., assim como vestígios de uma muralha construída no século III. Estima-se que o seu traçado fosse idêntico ao da Cerca Velha ou Românica reconstruída no século XII.

Seguidamente no século IV, surge uma fase de expansão da cidade em direção ao Morro da Cividade e à zona ribeirinha, onde se encontraram mosaicos romanos do século IV na Casa do Infante.

No final da época imperial, Portucale designava já ambas as margens e, mais tarde passou a abranger toda a região circundante.

Em 716 deu-se a invasão muçulmana e a destruição da cidade, no entanto o domínio muçulmano terá sido breve, porque estima-se que por volta de 750 terá sido atacado por Afonso I das Astúrias. Durante um século a região terá ficado ao abandono e praticamente desabitada. Por volta de 868, com o conde Vímara Peres dá-se o início da fase de repovoamento e de renovação urbana. A partir daí Portucale assume grande protagonismo político e militar devido à criação do respetivo condado.

Após a expulsão dos mouros, a cidade foi reedificada, tendo sido erguidas as antigas muralhas situadas na parte mais elevada da cidade e fundado um castelo que mais tarde seria doado aos bispos para sua habitação.

No século XII dão-se acontecimentos de grande significado para a evolução da cidade do Porto. Nessa altura o Porto, com uma só paróquia, a Sé, era uma zona organizada em função da catedral, que começou a ser construída nesse século, no local onde anteriormente tinha existido uma pequena ermida. Em redor, um conjunto de ruas, vielas e pequenos largos ocupavam a plataforma da Pena Ventosa, ligando-se entre si. Outro elemento muito importante e condicionante para a estrutura da malha urbana do Porto, foi a Cerca Velha ou Cerca Românica reconstruída no século XII sobre fundações de muros anteriores.

No século XIII, a cidade do Porto foi alvo de um período de expansão e cresceu para fora da Cerca Velha. Desta forma surgiram dois polos de povoamento, um na zona alta em redor da Sé e outro na zona baixa, na Ribeira. Posteriormente no século XIV uma nova expansão populacional na margem ribeirinha do Douro motivou o crescimento das atividades comerciais e marítimas. Deste modo, a cidade sente a necessidade de um espaço amuralhado mais vasto, por forma a garantir uma maior proteção quer das casas, quer dos negócios crescentes. Surge assim a Muralha Fernandina.

No século XV a malha urbana fechada pela Muralha Fernandina era uma rede apertada de ruas e ruelas irregulares, estreitas e íngremes que se desenvolviam em rede de três núcleos, o alto da Sé, a Ribeira e o Morro do Olival. No final do mesmo século, a estrutura urbana adotou uma configuração mais aberta, uma vez que posicionou as portas da Cerca Nova de forma a evidenciar acessos a áreas mais longínquas.

Entretanto nos finais dos séculos XVII e XVIII, o Porto foi alvo de uma intensa atividade arquitetónica, quer a nível religioso, quer a nível civil, o que lhe proporcionou uma nova imagem, uma vez que foram realizadas obras públicas, como por exemplo fontes, tendo sido construídos grandes edifícios de arquitetura barroca e aspeto monumental, que identificam o Porto barroco. Já na segunda metade do século XVIII, a construção de grandes edifícios manteve-se, sendo agora com influência da arquitetura neoclássica inglesa. Este tipo de construção prolongou-se ainda pelo século XIX.

A primeira metade do século XX foi caracterizada por um elevado crescimento populacional, acompanhada pela acentuada difusão da urbanização generalizada que progressivamente se foi subordinando às novas exigências do trânsito motorizado e às crescentes preocupações com o planeamento urbanístico. Na arquitetura do início do século XX, destacam-se grandes edifícios dispersos pela Baixa, representativos da influência francesa, sendo disso exemplo a Estação Ferroviária de São Bento, o quarteirão das Carmelitas e o Teatro de São João, entre outros. No pós-guerra o urbanismo teve influência dos princípios decorrentes da “Carta de Atenas”, que detinha orientações para a divisão das cidades em espaços exclusivos para as quatro funções básicas: habitar, trabalhar, lazer e circular.

A segunda metade do século XX assistiu à propagação generalizada de edifícios de betão armado, o que alterou profundamente o perfil tradicional da cidade, até então dominada por torres sineiras e construções graníticas. Sobretudo após as décadas de 60 e 70, as implantações mais correntes eram prédios em altura, muitas vezes a uma escala desproporcionada relativamente à envolvente. Outro dos motivos que contribuiu para o aparecimento de novos centros foi a evolução acelerada do setor terciário.

Nas últimas décadas do século XX, a cidade do Porto, nomeadamente o seu Centro Histórico, sofreu uma perda significativa de população, sobretudo de população jovem. A mancha urbana tornou-se mais dispersa e a expansão cada vez mais periférica, dando origem a um crescimento desorganizado.

A tendência de desertificação da baixa portuense foi-se tornando cada vez mais notória nas últimas décadas do século XX e inícios do século XXI, tendo sido acompanhada do encerramento de estabelecimentos comerciais e da decadência dos edifícios urbanos do centro da cidade.

Ao longo do tempo o Porto foi presenciando a degradação progressiva das suas estruturas urbanas, nomeadamente dos seus edifícios e espaços exteriores, sendo esta degradação decorrente do envelhecimento próprio e característico dos edifícios, devido à sobrecarga de usos, às soluções retrogradadas e por vezes inadequadas que na construção foram adotadas e que atualmente são bastante inapropriadas aos novos modos de vida.

Tornou-se então indispensável o desenvolvimento de processos de Reabilitação Urbana que preservem o património construído, por forma a manter a identidade característica da cidade, e sobretudo de locais como o centro histórico do Porto que têm valor universal, uma vez que faz parte do Património Mundial pela UNESCO.

A cidade do Porto com o processo de Reabilitação Urbana aliado a novas construções de referência, como são exemplo a Casa da Música e a Fundação Serralves, entre outras, agrega o melhor da história com a modernização, tornando-se assim uma cidade com crescente interesse turístico e conseqüentemente económico. [3]

A figura seguinte representa o Centro Histórico do Porto, nomeadamente a zona da Ribeira.



Figura 4.1 – Centro Histórico do Porto [4]

4.2 SISTEMAS CONSTRUTIVOS DOS EDIFÍCIOS TRADICIONAIS PORTUENSES

A construção típica portuense usualmente denominada Casa Burguesa do Porto é constituída por um espaço comercial ou oficina/armazém, no R/C, e área habitacional, nos pisos superiores, sendo que habitualmente não excede os cinco pisos elevados. Este tipo de casas eram construídas em lotes alongados, o que lhe conferia uma fachada frontal na ordem dos 4,5m a 6m e profundidades que variavam entre os 10m e os 30m.

De uma forma geral, a estrutura resistente destes edifícios consiste em paredes laterais de alvenaria de granito mais ou menos regular, e de folha única, na qual se apoia a estrutura de madeira dos pisos e da cobertura. Para além da estrutura, também outros elementos estruturais ou construtivos eram usualmente de madeira, como é o caso das escadas e as paredes interiores em tabique. Existem no entanto, edifícios mais antigos em que as paredes exteriores, de fachada ou de empena, apenas são de alvenaria de granito no primeiro piso, sendo os restantes formados por estrutura de tabique.

Outra das características singulares que define este tipo de edifícios é a existência de uma claraboia, normalmente de forma cónica, circular ou oval, que permite a iluminação não só para as escadas, mas também para os compartimentos mais interiores da casa, o que é bastante benéfico dado o formato alongado do edifício [5].

4.2.1 Fundações

As fundações dos edifícios tradicionais portuenses são essencialmente de três tipos:

- Diretas: simples prolongamento das paredes resistentes do edifício ao terreno;
- Semi-diretas: constituídas por poços de alvenaria de pedra e rematadas por arcos de alvenaria de pedra ou tijolo;
- Indiretas: compostas por estacas de madeira que atravessando aterros e formações recentes atingem estratos profundos de solo resistente [6].

4.2.2 Paredes Exteriores

As paredes exteriores dos edifícios tradicionais do Centro Histórico do Porto são predominantemente de alvenaria de pedra, com guarnições em cantaria, quer dos vãos, quer dos cunhais, cimalhas e cornijas. Alguns destes edifícios apresentam ainda nos pisos superiores paredes em tabique, estruturadas com madeiras e preenchidas e acabadas com argamassa e reboco [6].

Quanto a paredes exteriores de edifícios que já sofreram processos de construções ou reconstruções, verifica-se que foi utilizada frequentemente alvenaria de tijolo.

4.2.2.1 Parede Exterior de Alvenaria de Pedra

A espessura deste tipo de paredes é variável, geralmente na ordem dos 28 cm até aos 80 cm. O limite inferior corresponde à espessura de perpianho de granito de utilização corrente numa parte significativa dos edifícios.

A figura 4.2 apresenta uma parede exterior de alvenaria de granito.



Figura 4.2 – Parede exterior de alvenaria de pedra

4.2.2.2 Parede Exterior de Tabique

Este tipo de parede pode apresentar tabiques simples ou reforçados, no entanto são muitos semelhantes, diferindo apenas na forma e no número de elementos estruturais. As paredes de tabique apresentam espessura mais reduzida que as paredes de alvenaria de pedra, sendo muito mais leves que estas últimas, pelo que eram normalmente utilizadas para realizar os últimos pisos da fachada ou fachadas recuadas.

Na figura 4.3 são ilustrados os dois tipos de paredes exteriores de tabique.



a) Parede exterior de tabique simples [6]



b) Parede exterior de tabique reforçado [6]

Figura 4.3 – Paredes exteriores de tabique

4.2.2.3 Parede Exterior de Alvenaria de Tijolo

As paredes de alvenaria de tijolo utilizadas em reabilitações prévias, são vulgarmente constituídas por apenas um pano de tijolo, quer seja maciço, quer seja vazado.

A seguinte figura apresenta um exemplo de uma parede exterior de alvenaria de tijolo no piso superior do edifício.

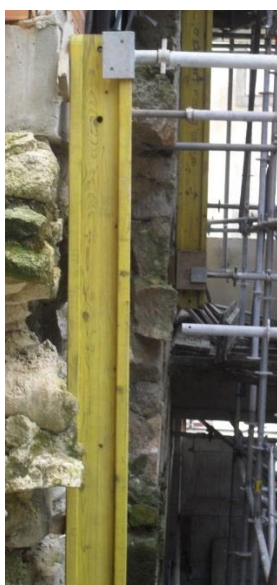


Figura 4.4 – Parede exterior de alvenaria de tijolo no último piso

4.2.3 Paredes de Meeira

As paredes de meeira são paredes que estabelecem a divisão entre edifícios adjacentes e são geralmente constituídas por granito.

Este tipo de paredes, particularmente no centro histórico do Porto, desenvolvem-se longitudinalmente em ambos os lados das frações e possuem uma área bastante elevada relativamente às restantes, nomeadamente às fachadas, uma vez que a tipologia dos edifícios é na forma de paralelepípedo, como foi referido anteriormente. A figura 4.5 apresenta exemplos de típicas paredes de meeira do Porto.



a) Parede de meeira pormenorizada



b) Parede de meeira total

Figura 4.5 – Parede de meeira

4.2.4 Paredes Interiores/Divisórias

As paredes divisórias são normalmente constituídas por paredes de tabique, obtidas através da pregagem de fasquiado sobre tábuas colocadas ao alto, sobre o qual era adicionado um revestimento em ambas as faces, usualmente de argamassa e cal. Este tipo de paredes desempenham um papel fundamental na estabilidade estrutural embora nem sempre recebam diretamente cargas verticais.

Seguidamente é apresentada na figura 4.6 um exemplo de uma parede interior de um edifício do Centro Histórico do Porto.



Figura 4.6 – Parede divisória

4.2.5 Vãos Envidraçados

Os vãos envidraçados são elementos de grande importância na arquitetura e na construção, na medida em que nos edifícios de tipologia em lotes profundos são essenciais na transmissão da luz natural para todo o interior do edifício. Estes elementos são ordinariamente constituídos por vidro simples, com caixilharia em madeira ou metal (ferro), sem corte térmico e podem apresentar proteção ou não, quer pelo interior (portadas de madeira), quer pelo exterior (estores exteriores). Relativamente à forma de abertura podem ser fixas, de guilhotina, de batente ou de correr [6].

De seguida, as figuras 4.7 a 4.12 ilustram os vários tipos de vãos envidraçados característicos do Porto.

Caixilharia de Madeira:



Figura 4.7 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira sem proteção e vidro simples [6]



Figura 4.8 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira com proteção interior e vidro simples [6]



Figura 4.9 – Vão envidraçado de caixilharia de madeira com proteção exterior e vidro simples [6]

Caixilharia metálica (ferro):



Figura 4.10 – Vão envidraçado de caixilharia metálica sem proteção e vidro simples [6]



Figura 4.11 – Vão envidraçado de caixilharia metálica com proteção interior e vidro simples [6]



Figura 4.12 – Vão envidraçado de caixilharia metálica com proteção exterior e vidro simples [6]

4.2.6 Pavimentos

Os pavimentos dos pisos térreos são constituídos por terra batida ou em enrocamentos de pedra arrumada à mão, sobre a qual era colocada a camada de revestimento e desgaste, lajeado de pedra, ladrilhos, tijoleiras cerâmicas ou soalho de madeira. A figura 4.13 apresenta um piso térreo de um edifício típico portuense.



Figura 4.13 – Piso térreo

Os pavimentos de pisos superiores são compostos por vigas de madeira alinhadas e orientadas no sentido do menor vão, onde eram assentes nas paredes. Por sua vez, as paredes possuem encaixes de dimensão adequada, por forma a servir de apoio às vigas. A figura seguinte ilustra os pavimentos descritos, apresentando uma vista inferior (figura a)) e uma vista superior (figura b)).



a) Face inferior do pavimento



b) Face superior do pavimento

Figura 4.14 – Pavimento piso superior

4.2.7 Coberturas

As coberturas dos edifícios tradicionais portuenses são de três tipos:

- Coberturas inclinadas com desvão fortemente ventilado;
- Coberturas inclinadas sobre espaço ocupado;
- Coberturas horizontais.

A grande maioria de coberturas do Centro Histórico do Porto apresenta coberturas inclinadas revestidas a telha cerâmica, do tipo “marselha”, com predomínio das coberturas a quatro águas, como é possível verificar na figura 4.15. Existem ainda exceções como é o caso dos edifícios que apresentam cobertura horizontal ou revestimentos de chapa zincada pintada.

Para além da sua constituição principal, cerca de 1/3 dos edifícios dispõe de claraboias.



Figura 4.15 – Coberturas na baixa portuense (Fonte: Google Maps)

4.2.8 Claraboias

As claraboias correntes do centro histórico do Porto encontram-se essencialmente nas coberturas inclinadas, apresentam formas circulares ou retangulares e inclinação variável, sendo o vidro simples com suporte em caixilharia metálica ou de madeira. Na figura 4.16 é possível ver algumas das claraboias existentes no centro histórico do Porto e na figura 4.17 é ilustrada a claraboia mais tradicional.

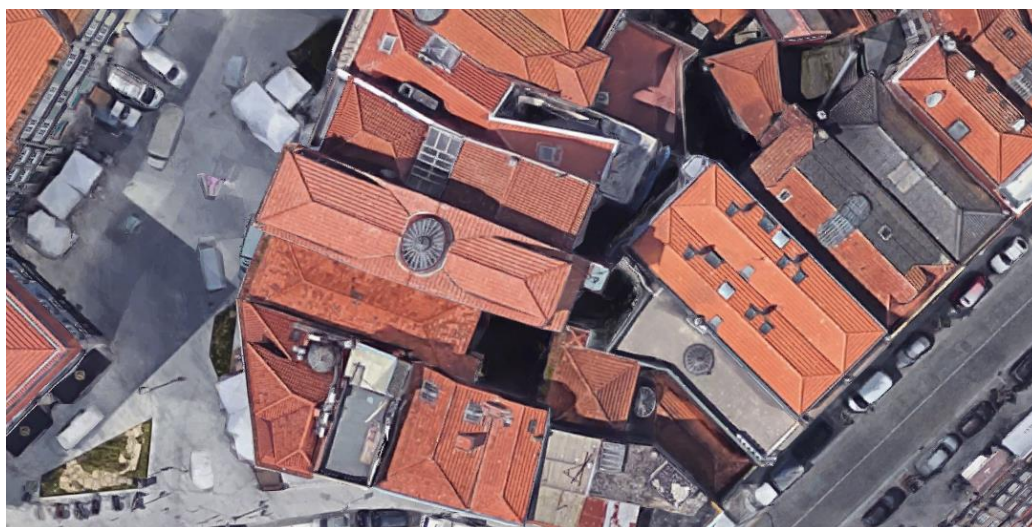


Figura 4.16 – Claraboias na baixa portuense (Fonte: Google Maps)



Figura 4.17 – Claraboia típica do centro histórico do Porto [6]

5 SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS NA BAIXA PORTUENSE

O capítulo 5 apresenta a análise das soluções construtivas adotadas para dois projetos de edifícios pertencentes à Porto Vivo, SRU, na baixa portuense, e o acompanhamento de obras realizado pela estagiária durante a permanência no Núcleo de Gestão de Obras.

5.1 ACOMPANHAMENTO DE OBRAS – SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

Durante o estágio no NGO, tal como foi referido no capítulo 4, a estagiária acompanhou a operação C do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e analisou as soluções construtivas adotadas. Seguidamente são descritos os projetos englobados na operação C e apresentada a análise das respetivas soluções.

5.1.1 Descrição Geral do Caso de Estudo

A operação C faz parte do Programa de Realojamento Definitivo do Morro da Sé e é constituída por dois projetos, Projeto 3 e 4, que englobam os prédios sitos na Rua dos Mercadores nº 156 a 158 e correspondem às parcelas 16 e 17 do Quarteirão do Seminário.

Tabela 5.1 – Entidades responsáveis pela Operação C

| | |
|---|---|
| Dono de Obra | Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. |
| Projeto de Arquitetura | Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. |
| Projeto de Especialidades | STRAIN – Consultores de Engenharia, Lda. |
| Empresa Adjudicatária | SCIUP – Sociedade de Construções Imobiliárias, Unipessoal, Lda. |
| Fiscalização da Obra | Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. |
| Coordenador de Segurança em Obra | Eng.º José Manuel Braga Barbosa |
| Diretor Técnico da Empreitada | Eng.º António Luís Guimarães |

A empreitada terá como valor global 400 000,01€.



Figura 5.1 – Planta de localização da Operação C [11]



Figura 5.2 – Alçado das fachadas principais proposto para a Operação C [11]

5.1.2 Projeto 3

O projeto 3 trata da reconstrução de uma Casa Torre de origem medieval, que retrata a típica Casa Burguesa do Porto, sendo constituída pelo R/C, que serviria de oficina/armazém, e 5 pisos superiores habitacionais. Em termos estruturais apresentava paredes exteriores de granito, apesar de adulteradas ao longo do tempo, paredes interiores em tabique ou taipa, pavimentos, escadas e cobertura com estrutura em madeira.

A figura 5.3 ilustra as fachadas frontal e do tardo do da Casa Torre antes das demolições.



a) Fachada frontal antes das demolições (Fonte: Porto Vivo, SRU)



b) Fachada do tardo do antes das demolições (Fonte: Porto Vivo, SRU)

Figura 5.3 – Fachadas da Casa Torre antes das demolições

Após a intervenção, o edifício será dotado das seguintes características:

Tabela 5.2 – Características gerais do projeto 3

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| Área Bruta de Construção | 490 m² | |
| Número de Pisos | 5 | |
| Número de Fogos | T2 | T3 |
| | 1 | 1 |
| Número de Espaços Comerciais | 1 | |

O novo edifício é composto por 5 pisos, sendo o R/C destinado a um espaço comercial, os pisos 1, 2 e 3 à fração independente do tipo T2 triplex e os pisos 4 e 5 são destinados a uma fração independente do tipo T3 duplex. O acesso ao espaço comercial e ao T2 serão através da Rua dos Mercadores, enquanto que o acesso ao T3 será a partir da Viela de S. Lourenço, que se encontra em fase de recriação.

Para a reconstrução do edifício apenas foram aproveitadas as paredes de fachada e empenas, uma vez que ofereciam garantias para serem utilizadas como parte integrante da nova estrutura. Em pontos em que se encontrasse necessidade, estava previsto que os paramentos de alvenaria fossem consolidados ou grampeados e colocada a devida argamassa em juntas que apresentassem eventuais falhas. Para além disso a alvenaria de granito foi lavada, com o devido controlo de pressão para que este não sofresse deterioração, sendo também aplicado no granito um tratamento anti-musgo.

Durante o estágio no NGO a estagiária teve a oportunidade de acompanhar os trabalhos de picagem e limpeza da alvenaria de pedra da parede exterior da fachada frontal do edifício, tal como é ilustrado nas figuras seguintes.



a) Picagem da alvenaria de granito



b) Limpeza da alvenaria de granito

Figura 5.4 – Picagem e limpeza da alvenaria de granito

As paredes exteriores da fachada frontal e do tardo são constituídas conforme é descrito na figura 5.5, à exceção da parede de fachada frontal do piso recuado que é de acordo com o pormenor construtivo ilustrado na figura 5.6.

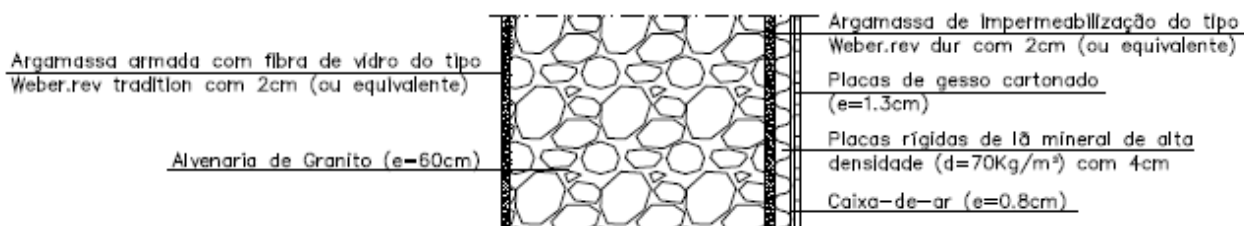


Figura 5.5 – Pormenor construtivo da parede exterior das fachadas frontal e do tardo (Projeto de CT)

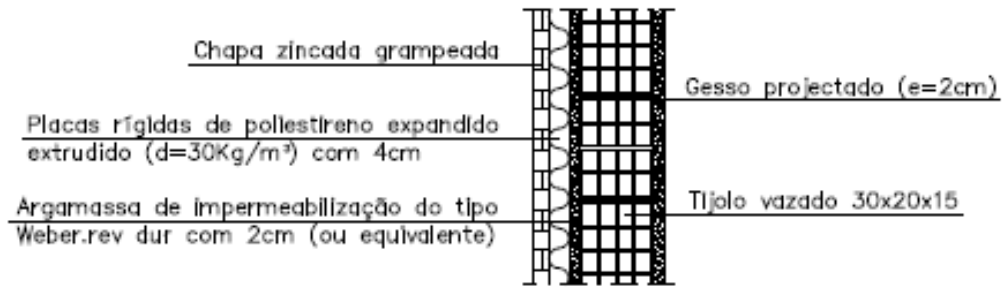


Figura 5.6 – Pormenor construtivo da parede de fachada frontal do piso recuado (Projeto de CT)

No que diz respeito a paredes de empena, a solução adotada em grande parte do edifício é a apresentada na figura 5.7, no entanto a parede de empena do piso 4 do lado direito e as paredes de empena do piso recuado são conforme a figura 5.8.

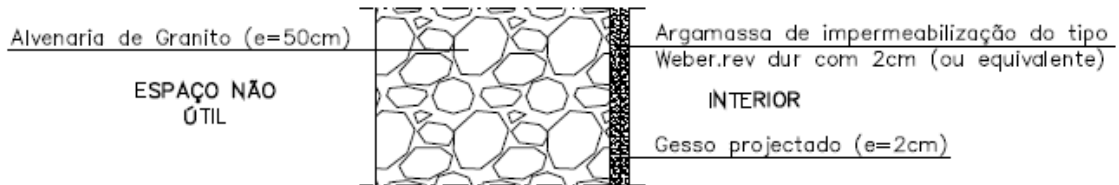


Figura 5.7 – Pormenor construtivo das paredes de empena (Projeto de CT)

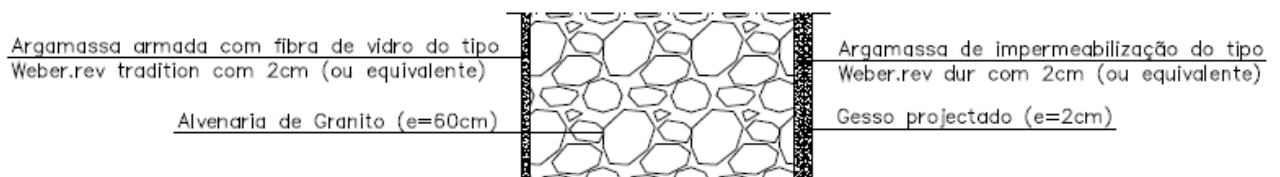


Figura 5.8 – Pormenor construtivo das paredes de empena (piso 4 + recuado) (Projeto de CT)

Durante o acompanhamento das obras, a estagiária teve a oportunidade de presenciar o início dos trabalhos nas paredes de empena, como é ilustrado na seguinte figura.



Figura 5.9 – Montagem da estrutura para aplicação de placas de gesso cartonado

As soluções adotadas para as paredes exteriores são a conjugação da alvenaria de granito típica da construção mais antiga com a construção mais atual no que diz respeito a preocupações com as condições térmicas e acústicas que englobam as restantes camadas ilustradas nas figuras anteriores.

As paredes divisórias interiores, e de forma a aligeirar o seu peso sobre a estrutura, adotam um tipo de construção mais atual e apresentam a constituição ilustrada na figura 5.10. A estagiária, tal como foi referido anteriormente relativamente às paredes de empena, presenciou o início dos trabalhos de montagem da estrutura das paredes divisórias (ver figura 5.11).

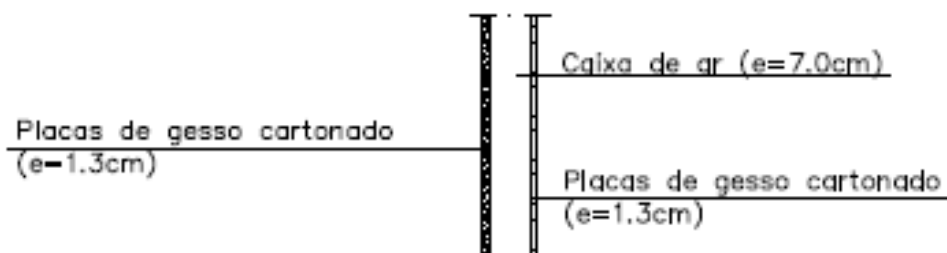


Figura 5.10 – Pormenor construtivo das paredes divisórias interiores (Projeto de Requisitos Acústicos)



a) Montagem da estrutura para aplicação de placas de gesso cartonado (pormenor teto)



b) Montagem da estrutura para aplicação de placas de gesso cartonado (pormenor pavimento)

Figura 5.11 – Montagem da estrutura das paredes divisórias interiores

Para além das paredes divisórias existentes nas frações, é importante referir a parede interior que separa o espaço comercial da entrada para a fração independente de tipologia T2, da qual a estagiária observou a colocação de reboco. Seguidamente é ilustrado o pormenor construtivo da respetiva parede, bem como as imagens obtidas pela estagiária do acompanhamento dos trabalhos.

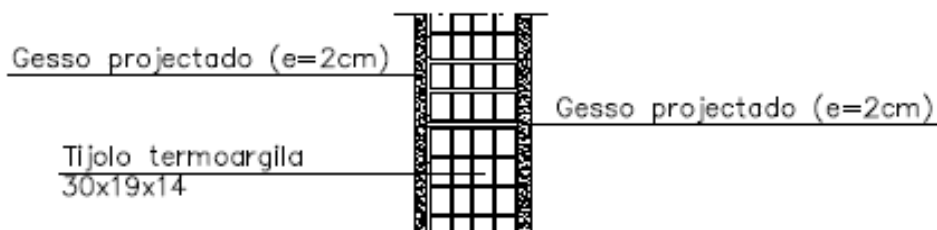


Figura 5.12 – Pormenor construtivo da parede interior de separação do espaço comercial com a entrada da fração T2 (Projeto de CT)



a) Aplicação do reboco



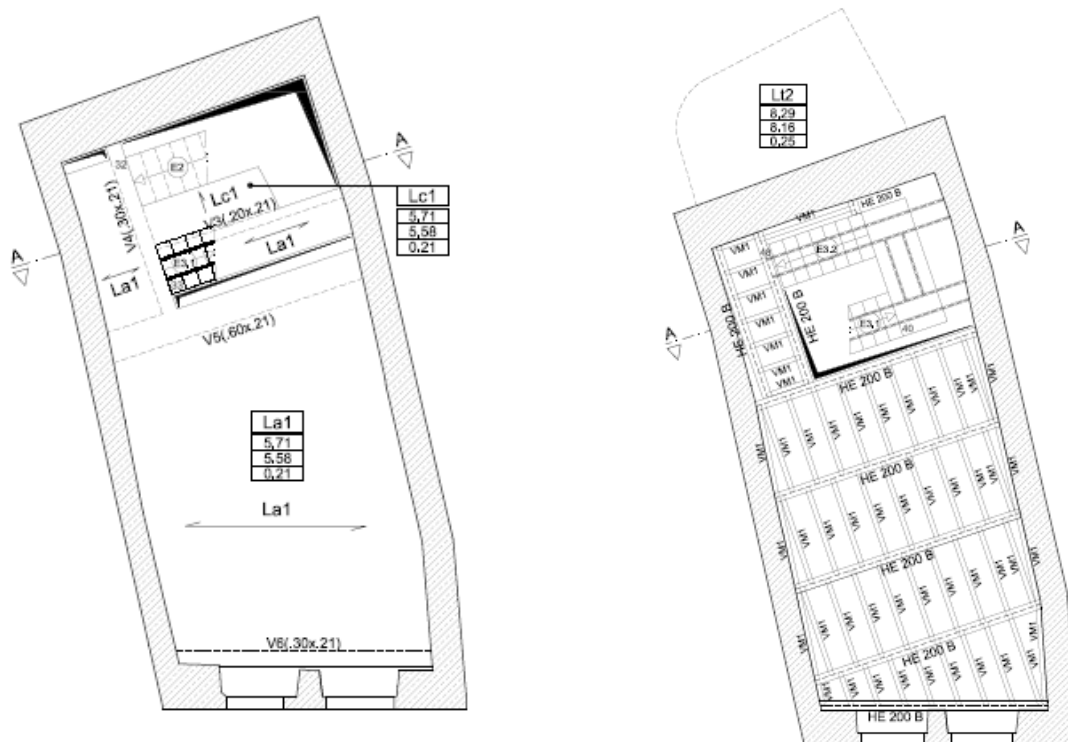
b) Fase de secagem do reboco

Figura 5.13 – Parede interior de separação do espaço comercial com a entrada da fração T2

No que diz respeito às lajes integrantes dos pavimentos foram adotados dois tipos diferentes. Nos pisos 1, 2, 4 e vãos do telhado as lajes são de vigotas de betão pré-esforçado aligeiradas com blocos cerâmicos e camada de compressão em betão armado. Este tipo de solução foi adotada pela facilidade de construção e pelo bom desempenho que apresenta em termos térmicos, acústicos e de resistência ao fogo, sendo estes aspetos muito importantes na medida em que tornam o edifício mais adequado às condições de vida requeridas atualmente.

Quanto às lajes dos pisos 3 e 5, por estes serem pisos intermédios de cada fração independente e não englobarem infraestruturas de drenagem de águas residuais, a solução adotada foi uma estrutura mais leve, constituída por perfis metálicos apoiados nas paredes de alvenaria de granito existentes, onde no banzo inferior se apoiavam vigas de madeira maciça de pinho, que por sua vez davam apoio a placas de OSB.

Seguidamente é apresentada uma figura ilustrativa de uma das plantas de um piso constituído por laje aligeirada e outra por uma laje de perfis metálicos e madeira.



a) Planta estrutural do piso 2

b) Planta estrutural do piso 3

Figura 5.14 – Plantas estruturais dos pisos 2 e 3 (Projeto de Estruturas)

Aquando do acompanhamento das obras, a estagiária teve a oportunidade de ver as lajes dos pisos conforme ilustrados na seguinte figura.



a) Laje do piso 2

b) Laje do piso 3

Figura 5.15 – Lajes dos pisos 2 e 3

Os pavimentos adotam soluções de construção mais atual, sendo constituídos de uma forma geral de acordo com os pormenores construtivos ilustrados de seguida.

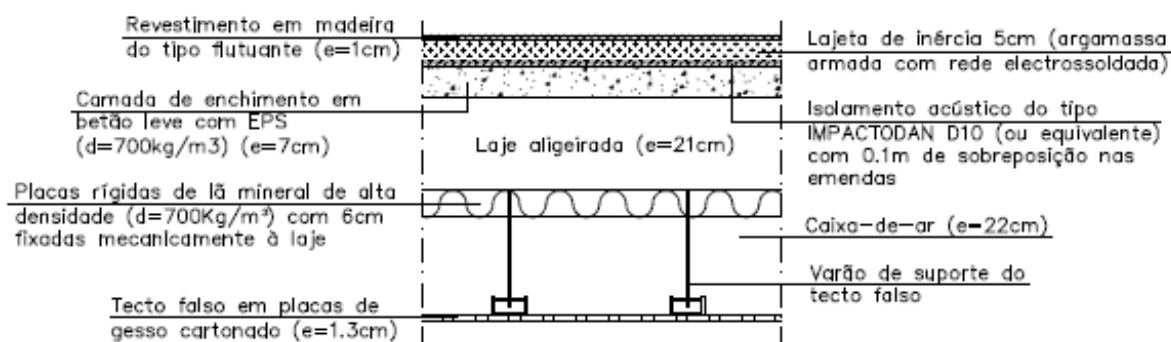
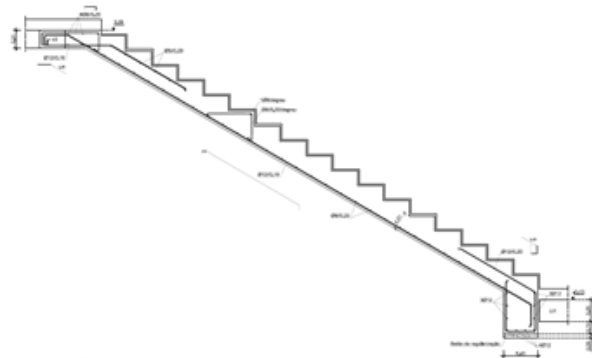


Figura 5.16 – Pormenor construtivo de pavimento (laje aligeirada) (Projeto de CT)

Relativamente a escadas, foram adotados dois tipos de soluções. As escadas que ligam o R/C ao piso 1 são de betão armado e apoiam-se no terreno e numa viga de betão armado presente no piso 1, e são ilustradas na figura 5.17. Por outro lado as escadas que ligam o piso 1 e 2, o piso 2 e 3 e as que estabelecem a ligação entre o piso 4 e 5 são de estrutura metálica e degraus em madeira maciça de pinho. Na figura 5.18 é ilustrada a imagem captada pela estagiária do estado de construção das escadas que fazem a ligação entre o piso 4 e 5 durante o acompanhamento da obra, e na figura 5.19 são ilustrados os respetivos pormenores estruturais das mesmas escadas.



a) Escadas que ligam R/C ao piso 1

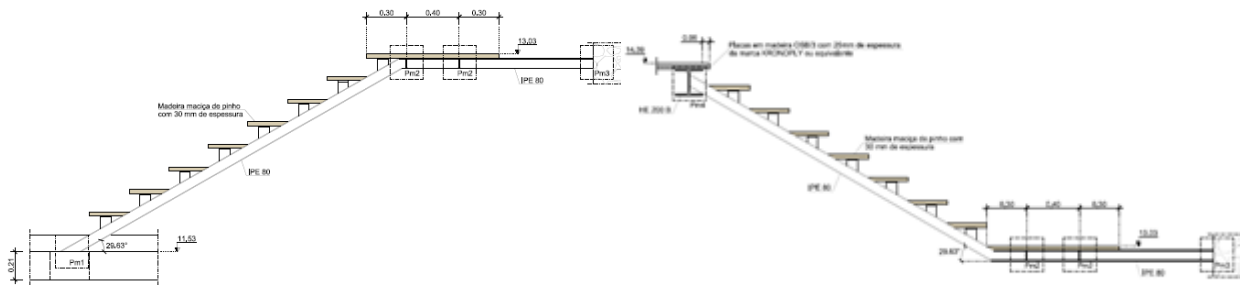


b) Pormenor estrutural das escadas que ligam R/C ao piso 1 (Fonte: Projeto de Estruturas)

Figura 5.17 – Escadas entre o R/C e piso 1



Figura 5.18 – Escadas entre piso 4 e 5



a) Pormenor estrutural do lanço de escadas inferior

b) Pormenor estrutural do lanço de escadas superior

Figura 5.19 – Pormenores estruturais das escadas entre o piso 4 e 5 (Projeto de Estruturas)

No que diz respeito à cobertura, esta apresenta estrutura de suporte composta por placas de OSB, que se apoiam em vigas de madeira maciça de pinho, que por sua vez se apoiam na cinta de betão/laje aligeirada numa das extremidades, e numa parede de bloco de betão vazado construída em cima da laje aligeirada, na outra extremidade. Sendo a sua estrutura constituída por madeira pode dizer-se que este elemento do edifício tem semelhanças com as coberturas mais tradicionais.

Na figura seguinte é ilustrado um pormenor construtivo entre a cobertura e um espaço não aquecido.

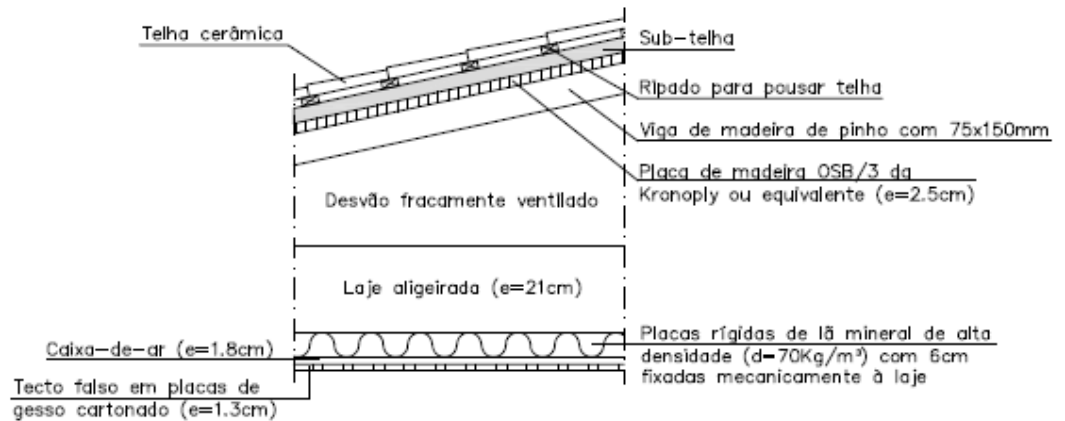


Figura 5.20 – Pormenor construtivo da cobertura com separação para espaço não aquecido (Projeto de CT)

Seguidamente são ilustradas algumas das ligações de elementos do edifício.

Entre paredes:

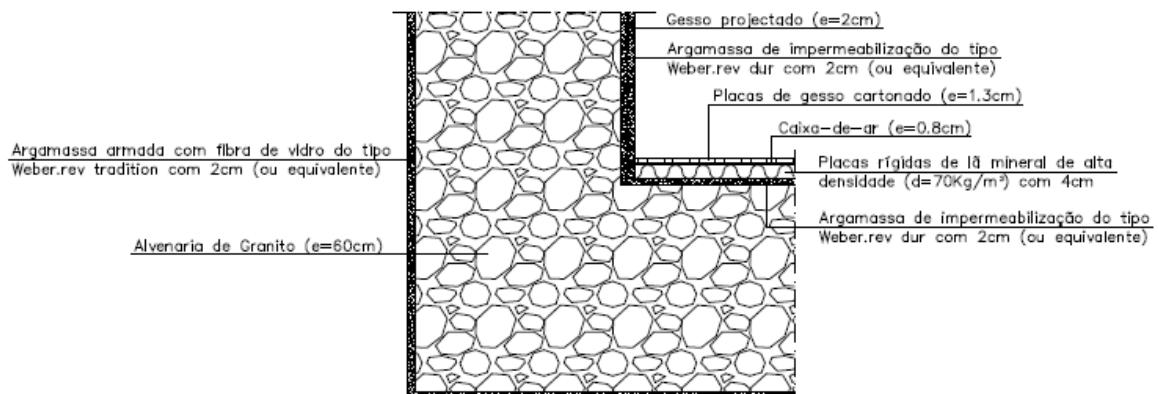


Figura 5.21 – Pormenor de ligação entre duas paredes exteriores verticais (Projeto de CT)

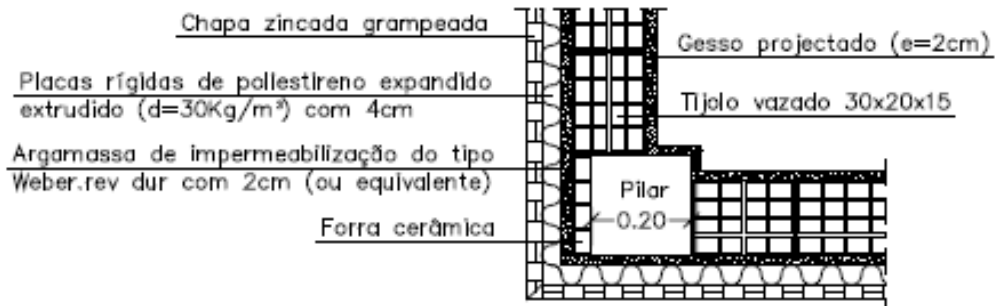


Figura 5.22 – Pormenor de ligação entre duas paredes verticais do piso recuado (Projeto de CT)

Entre paredes e lajes:

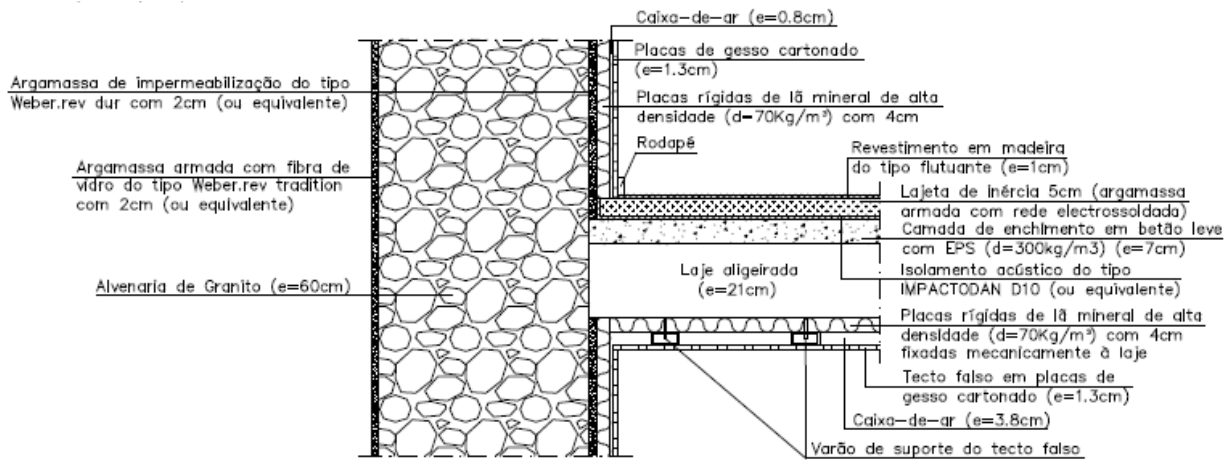


Figura 5.23 – Pormenor de ligação entre a parede exterior e o piso 4 de separação entre frações (Projeto de CT)

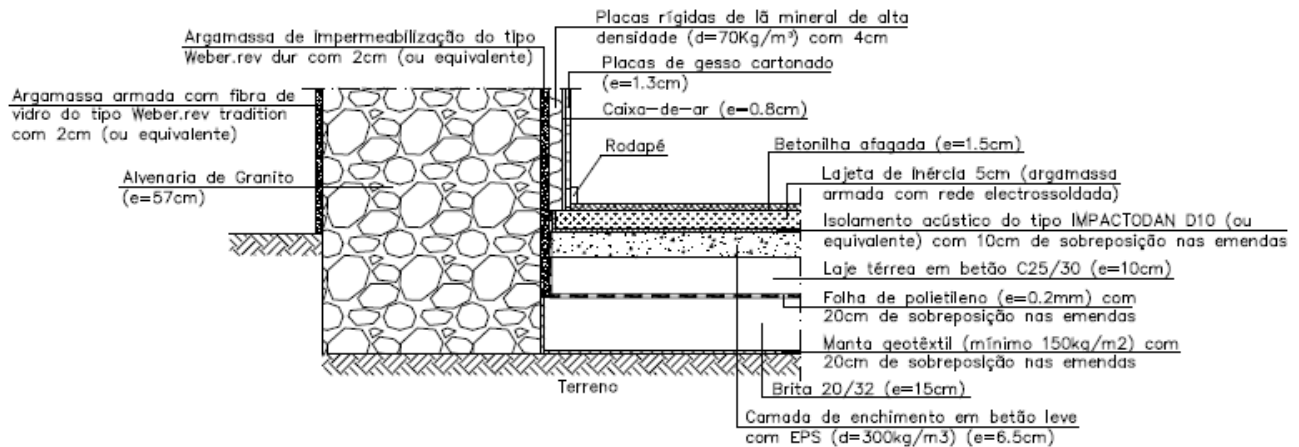


Figura 5.24 – Pormenor de ligação da parede exterior com o pavimento térreo (Projeto de CT)

Na cobertura:

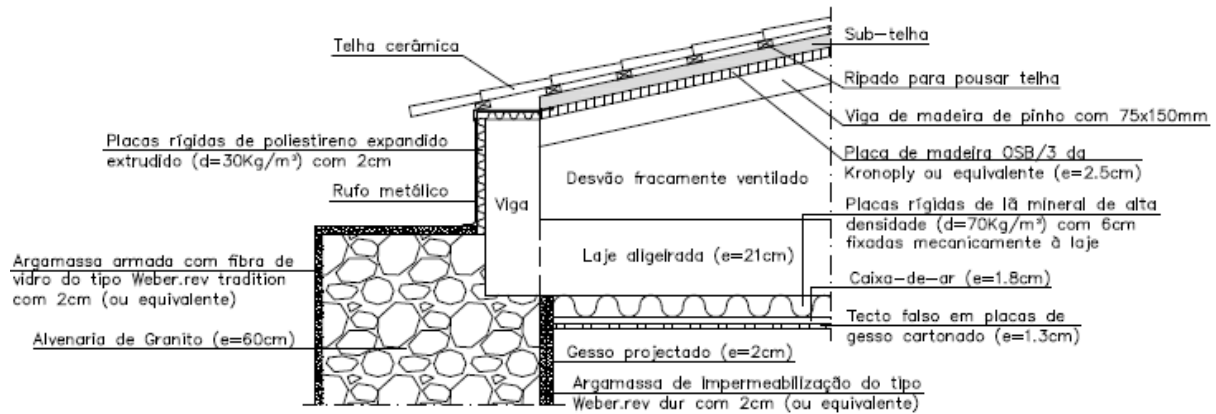


Figura 5.25 – Pormenor de ligação da fachada com laje da cobertura (Projeto de CT)

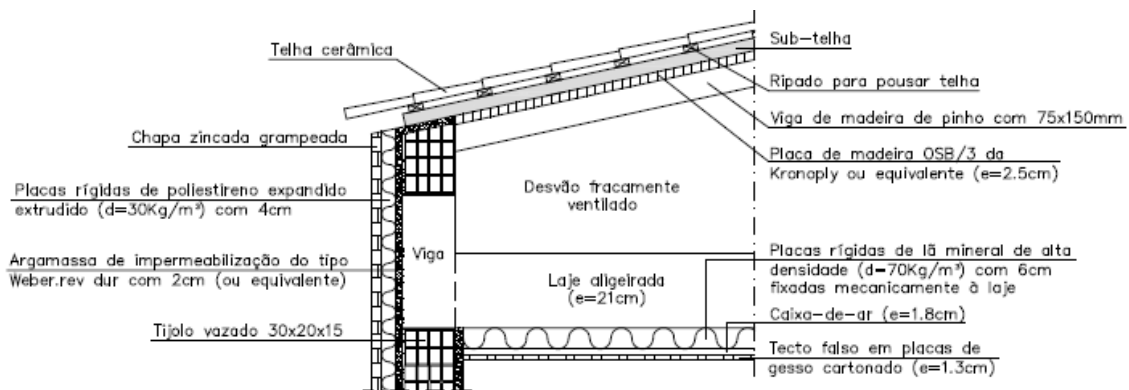


Figura 5.26 – Pormenor de ligação da fachada do piso recuado com laje da cobertura (Projeto de CT)

No final do estágio no NGO, estavam a ser iniciados os trabalhos de realização das paredes interiores e marcação nos pavimentos das redes de abastecimento e drenagem de águas.

5.1.3 Projeto 4

O projeto 4 trata a reconstrução de um edifício com materiais contemporâneos, seguindo sempre que possível princípios e técnicas utilizadas no tempo da sua construção. O edifício era constituído por R/C, 3 pisos e um recuado, e em termos estruturais apresentava paredes exteriores de pedra desde o R/C até ao 3º piso elevado e taipa no piso recuado. A estrutura dos pisos, cobertura e escadas era de madeira, sendo as paredes interiores de tabique.

Nas seguintes figuras são ilustradas as fachadas frontal e de tardoaz antes das demolições.



a) Fachada frontal antes das demolições (Fonte: Porto Vivo, SRU)



b) Fachada do tardoaz antes das demolições (Fonte: Porto Vivo, SRU)

Figura 5.27 – Fachadas do Projeto 4 antes das demolições

Após a intervenção, o edifício será dotado das seguintes características:

Tabela 5.3 – Características gerais do projeto 4

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|----|
| Área Bruta de Construção | 230 m² | |
| Número de Pisos | 5 | |
| Número de Fogos | T1 | T2 |
| | 2 | 1 |
| Número de Espaços Comerciais | 1 | |

O novo edifício é composto por 5 pisos, sendo o R/C destinado a um espaço comercial, os pisos 1 e 2 a frações independentes de tipologia T1 e os pisos 3 e 4 a uma fração do tipo T2 duplex.

Na reconstrução do edifício apenas foi possível aproveitar as paredes exteriores e de empena lateral com a casa torre do projeto 3, uma vez que o interior do edifício se encontrava bastante degradado e a cobertura sem condições de reaproveitamento. O acesso às frações é possível tanto através da Rua do Mercadores como da Viela de S. Lourenço.

As paredes exteriores de fachada, tal como referido no parágrafo anterior, foram mantidas e, como no caso em estudo existia a intenção clara de manter o mais possível a identidade do edifício original, foi previsto que estas fossem sujeitas a processos de limpeza, refazendo rebocos e pinturas e/ou outros elementos, pintando guardas e caixilharias em madeira sem grande alteração do desenho original, do material e da textura adequada à cor envolvente. A parede do piso recuado que era constituída por taipa não resistiu às demolições e por isso foi reconstruída tijolo, com revestimento de chapa ondulada.

Os pormenores construtivos referentes às paredes da fachada são ilustrado nas figuras seguintes.

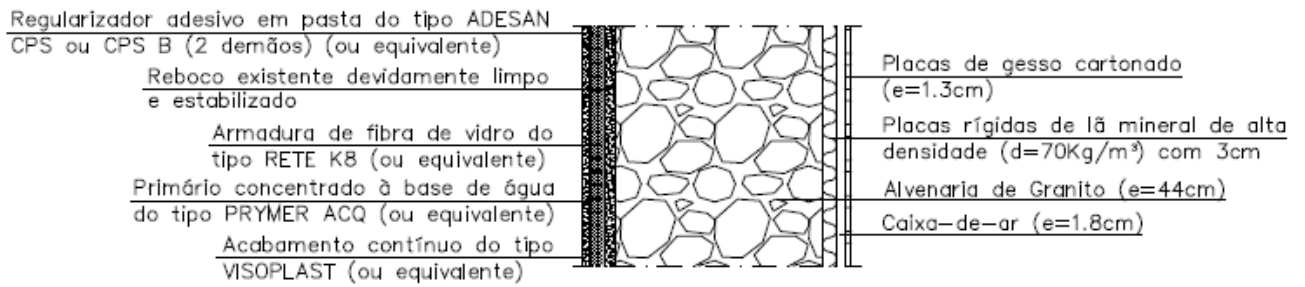


Figura 5.28 - Pormenor construtivo da parede exterior de fachada (Projeto de CT)

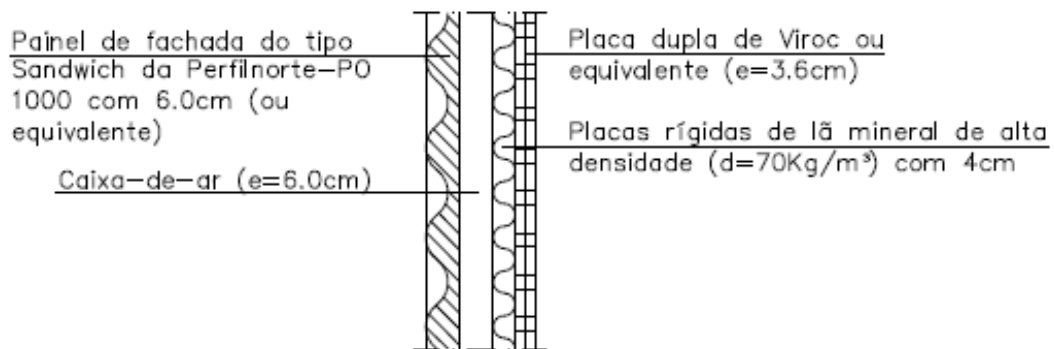


Figura 5.29 - Pormenor construtivo da parede exterior do piso recuado (Projeto de CT)

Durante o acompanhamento de obras realizado pela estagiária, o processo de tratamento das paredes exteriores encontrava-se a decorrer, tal como se verifica na figura 5.20 que ilustra a fachada frontal.



Figura 5.30 – Fachada frontal durante processo de tratamento da parede

No que diz respeito às paredes de empena, são constituídas apenas por granito como é ilustrado no seguinte pormenor construtivo.



Figura 5.31 – Pormenor construtivo das paredes de empena (Projeto de CT)

Relativamente a paredes interiores, estas irão adotar um sistema construtivo bastante atual. A figura seguinte ilustra um exemplo de uma parede interior de separação das frações com a comunicação vertical comum (CVC).

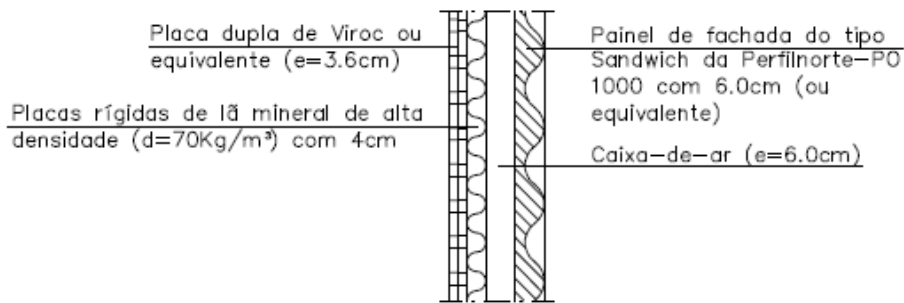


Figura 5.32 – Pormenor construtivo da parede interior de separação das frações com a CVC (Projeto de CT)

A parede de separação entre o espaço comercial e a comunicação horizontal comum (CHC) apresenta a seguinte solução construtiva:



Figura 5.33 - Pormenor construtivo da parede interior de separação do comércio com a CHC (Projeto de CT)

As paredes divisórias interiores apresentam uma constituição bastante simples, como demonstra o pormenor construtivo ilustrado na figura seguinte.

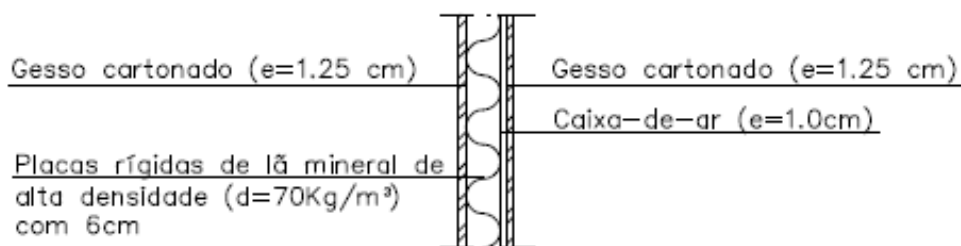


Figura 5.34 – Pormenor construtivo da parede divisória interior (Projeto de Requisitos Acústicos)

Relativamente aos pavimentos, a sua estrutura é constituída por perfis metálicos afastados 2,30m entre si e apoiados no pórtico metálico novo e na parede de empena de pedra existente, por vigas de madeira maciça de pinho apoiadas no banzo inferior dos perfis metálicos e, apoiadas nestas, placas de OSB. Nas figuras seguintes são ilustradas, a planta estrutural de um dos pavimentos e uma estrutura de um dos pavimentos fotografada pela estagiária durante o estágio.

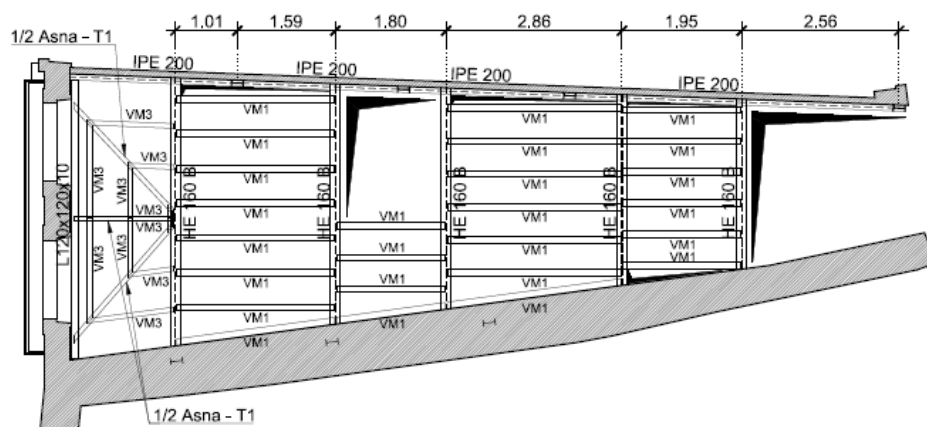


Figura 5.35 – Planta estrutural do piso 4 (Projeto de Estruturas)



Figura 5.36 – Estrutura de pavimento

Os pavimentos adotam como composição final, de uma forma geral a solução ilustrada pelo seguinte pormenor construtivo.

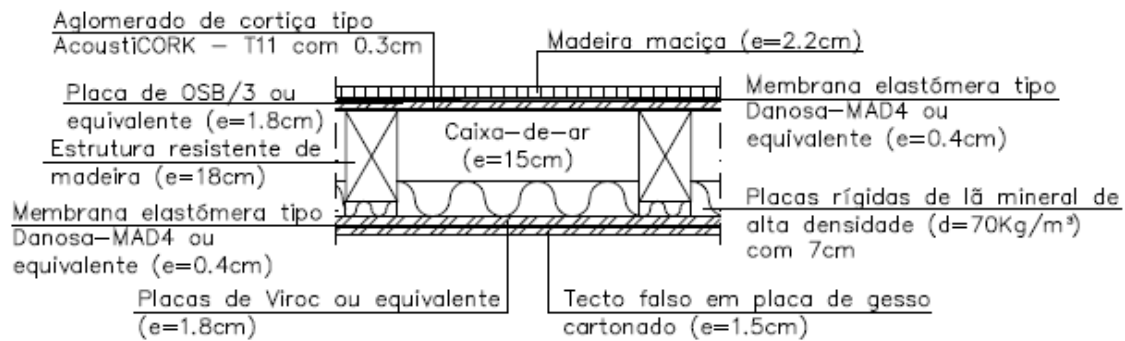


Figura 5.37 – Pormenor construtivo do pavimento (Projeto de CT)

Para a caixa de escadas foi adotada a solução de perfis de aço apoiados em lâminas esbeltas de betão que foram a parede de encosto ao morro e nas vigas de aço que suportam as paredes de separação entre o espaço comum e o interior das habitações (ver figura 5.38 – pormenor construtivo de um lanço de escadas). Durante o acompanhamento das obras, a estagiária teve a oportunidade de presenciar a limpeza do morro e a construção da parede de suporte, como será ilustrado nas figuras seguintes.

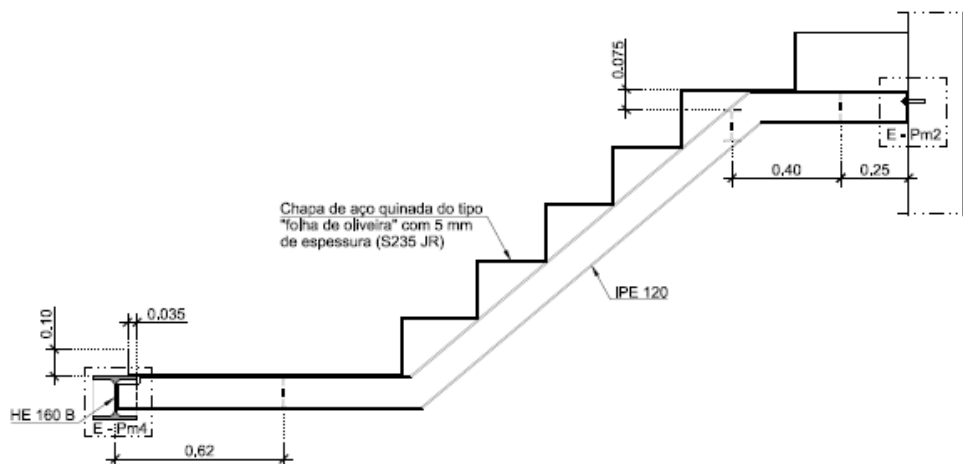


Figura 5.38 – Pormenor estrutural de um lanço de escadas (Projeto de Estruturas)

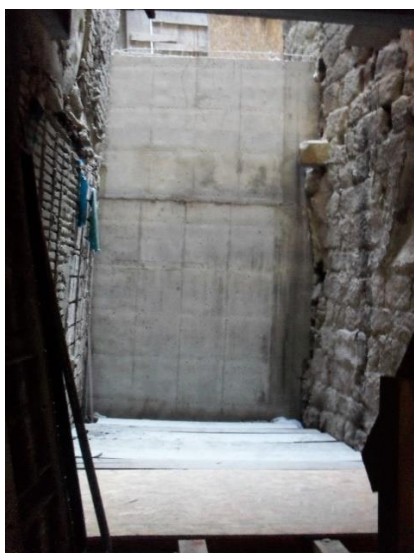


a) Limpeza do morro e início da construção da parede de suporte no piso 1



b) Fase de construção da parede de suporte do morro nos pisos superiores

Figura 5.39 – Limpeza do morro e construção da parede de suporte



a) Parede de suporte do morro



b) Vista superior da parede de suporte do morro

Figura 5.40 – Parede de suporte do morro

A cobertura apresenta estrutura de madeira isolada termicamente e impermeabilizada com painéis de chapa termolacada sobre a qual se aplicou a tradicional telha cerâmica. A estagiária durante o acompanhamento de obras teve a oportunidade de presenciar a realização da cobertura, como é ilustrado nas figuras seguintes.



a) Colocação do painel



b) Estrutura da cobertura

Figura 5.41 – Construção da cobertura



Figura 5.42 – Construção da cobertura

Seguidamente são ilustradas algumas das ligações de elementos do edifício.

Entre fachada e pavimento:

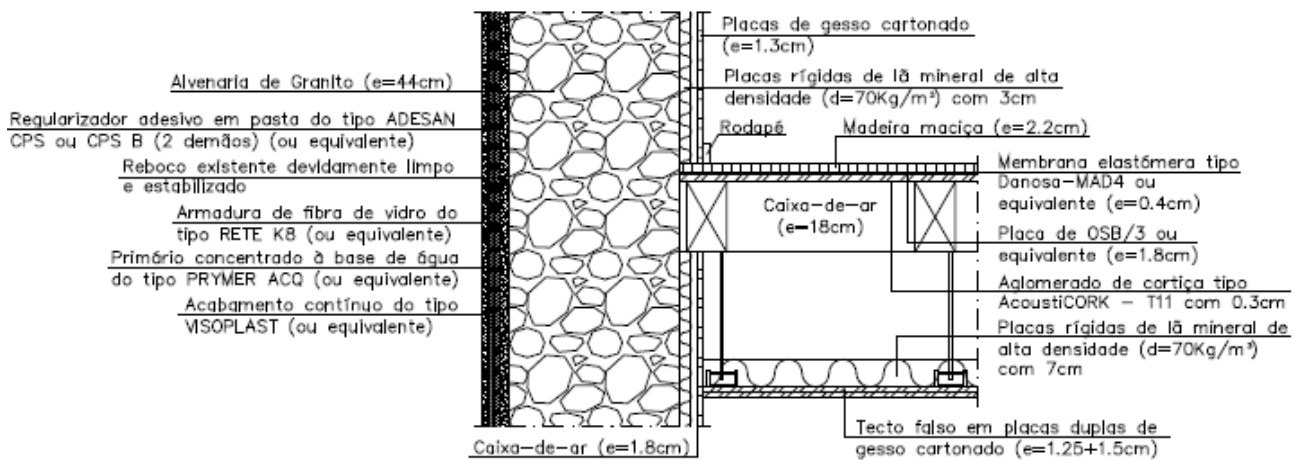


Figura 5.43 – Pormenor de ligação entre a parede de fachada e o piso intermédio (Projeto de CT)

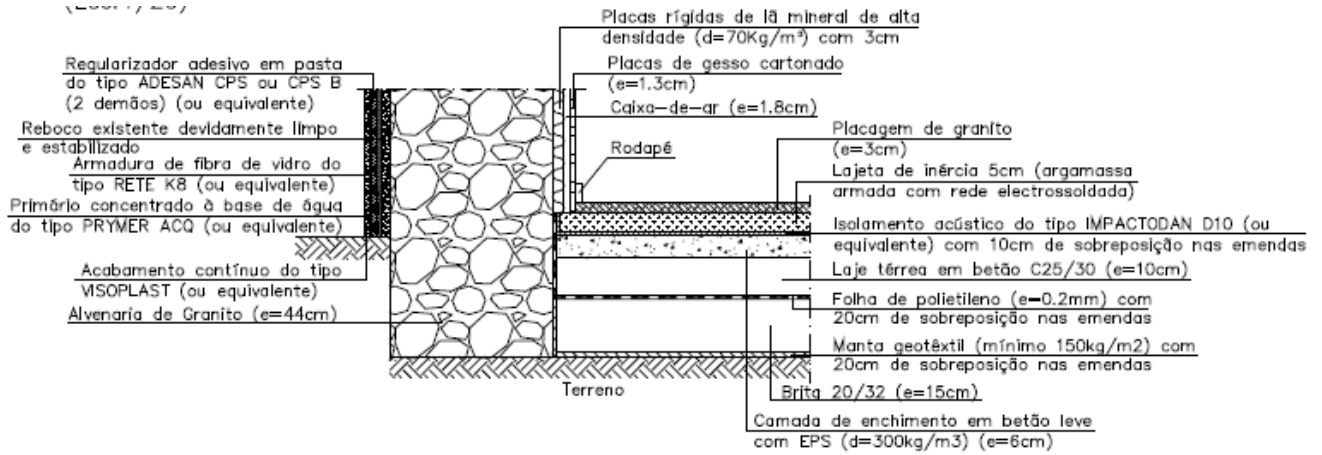


Figura 5.44 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada e o piso térreo (Projeto de CT)

Entre fachada e laje de cobertura:

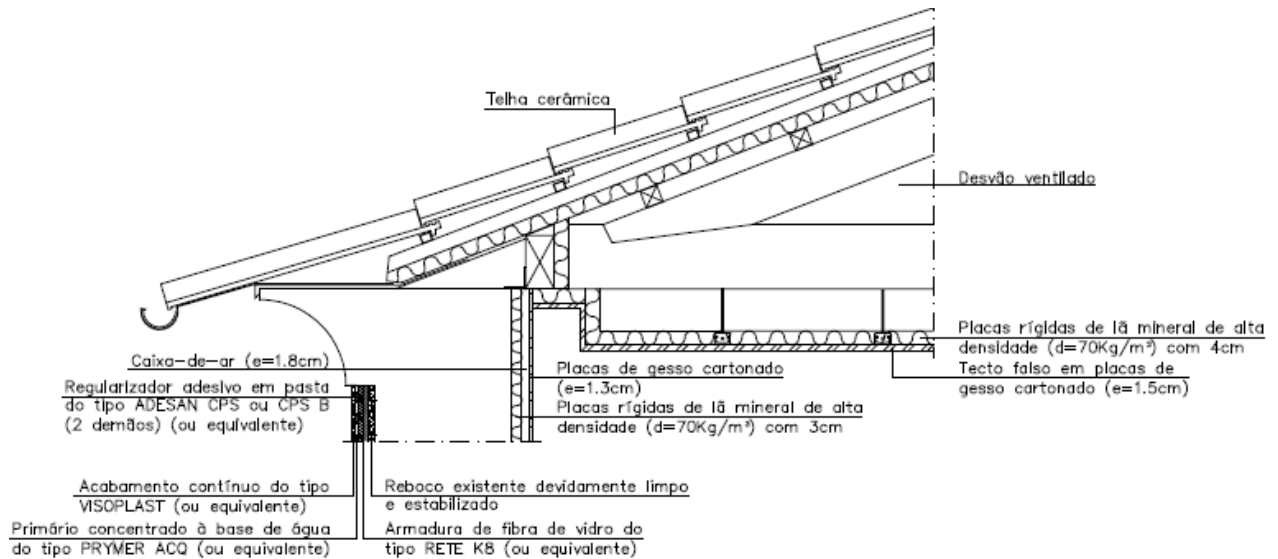


Figura 5.45 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada e cobertura (Projeto de CT)

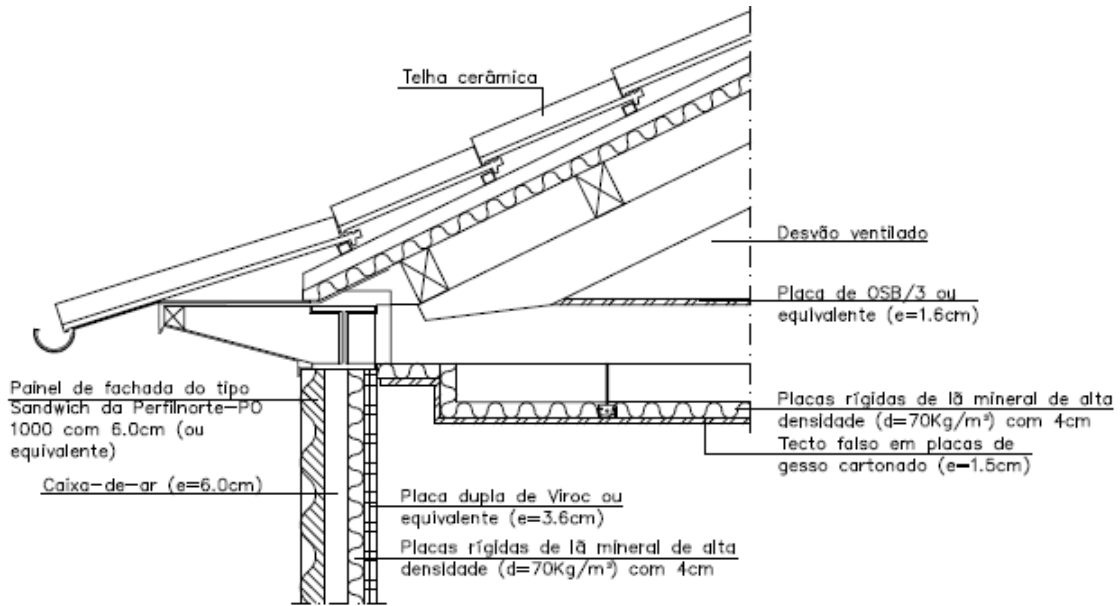


Figura 5.46 - Pormenor de ligação entre a parede de fachada do piso recuado e cobertura (Projeto de CT)

A parede de suporte do morro construída diferiu da que estava prevista no projeto de estabilidade, porque teve que ser adaptada às condições reais “in situ”. Consequentemente a estrutura das escadas também teve que ser alterada, situação que decorria aquando do final do estágio.

6 METODOLOGIAS DE ENQUADRAMENTO DE PROCESSOS URBANÍSTICOS

O Capítulo 6 enumera as informações mais importantes que os proprietários de edifícios sujeitos a reabilitação urbana devem ter em consideração para a obtenção de ajudas promovidas pela Porto Vivo, SRU, informações estas analisadas pela estagiária quando integrou a LRU, assim como foi referido no capítulo 4. São também aqui descritas as fases de um processo de licenciamento, que foram acompanhadas pela estagiária na LRU e no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

6.1 INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Antes de dar entrada a um processo de licenciamento de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto ou nas unidades de intervenção referidas no capítulo 2, é importante estar a par dos incentivos à reabilitação urbana promovidos pela Porto Vivo, SRU. Esses incentivos dividem-se em 5 grupos, são estes:

- Benefícios Fiscais;
- Incentivos Municipais;
- Programa Viv'a Baixa;
- Fundos Imobiliários;
- Protocolos Bancários.

6.1.1 Benefícios Fiscais

No que diz respeito a benefícios fiscais dos processos de reabilitação urbana estes podem ser referentes a:

- IVA;
- IMI;
- IMT;
- IRS.

Seguidamente são descritos os benefícios fiscais apresentados pela Porto Vivo, SRU aos municípios.

6.1.1.1 IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

A taxa de IVA é de 6% nos seguintes casos (art. 18º nº1 a) do Código do Imposto Sobre Valor Acrescentado (CIVA):

- A. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (*Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA*);
- B. Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas financeiramente pelo IHRU (*Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA*);
- C. Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (*Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA*).

Podem ainda beneficiar do acima referido:

- D. Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade (*Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA*);
- E. Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção de:
 - Trabalhos de limpeza;
 - Trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
 - Empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços (*Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA*). (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.1.2 IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

Existem benefícios fiscais relativos a IMI para os seguintes casos:

A. Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal

Estão isentos de IMI, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (*Artigo 44.º n.º1, n) Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)*).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção é de carácter automático, operando mediante comunicação da classificação como monumento nacional ou de classificação individualizada como imóvel de interesse público ou de interesse municipal, a efetuar pelo Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I.P., ou pelas câmaras municipais, vigorando enquanto os prédios estiverem classificados, mesmo que estes venham a ser transmitidos. (*Artigo 44.º n.º5, EBF*).

Os serviços do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I.P., e as câmaras municipais procedem à referida comunicação, relativamente aos imóveis já classificados à data da entrada em vigor da presente lei:

- a) Oficiosamente, no prazo de 60 dias; ou
- b) A requerimento dos proprietários dos imóveis, no prazo de 30 dias a contar da entrada do requerimento nos respetivos serviços (*Artigo 44.º. N.º6 EBF*).

B. Prédios urbanos reabilitados

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (*Artigo 45.º n.º1 EBF – Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*).

Conceito de reabilitação urbanística:

Processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja

atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto – Lei n.º118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto – Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (*Artigo 45.º n.º3 EBF Redação dada pela Lei n.º82-D/2014, de 31 de dezembro*).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação urbanística e de certificação energética. (*Artigo 45.º n.º5 EBF – Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*). A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e de IMT e subsequentes restituições (*Artigo 45.º n.º6 EBF*).

C. Prédios urbanos ou frações autónomas reabilitados e em Área de Reabilitação Urbana

Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situados em Área de Reabilitação Urbana, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Determinação do estado de conservação do prédio ou fração autónoma, antes e depois da intervenção (requerimento de vistoria para o efeito);
- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal ou pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 118/2013, adiante designado SCE, quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação ouvida a Agência de Energia do Porto (AdEPorto).

A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida anteriormente pode ser renovada automaticamente, por igual período (5 anos), no caso de ser reconhecida a valorização energética, de acordo com os critérios que constam da deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 23 de julho de 2012 – EDITAL N.º I/137297/12/CMP) retificado pelo EDITAL N.º I/38348/13/CMP e Artigo 71.º n.º7, 19 a 21 e 23 do EBF) e deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 23 de dezembro de 2014 – EDITAL N.º I/4730/15/CMP.

Conceito de ações de reabilitação

Intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder – lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (a) nº22 do art 71º do EBF). (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.1.3 IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

A. Prédios individualmente classificados como de interesse nacional, público ou municipal

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (*Artigo 6º g) Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)*).

B. Prédios urbanos a reabilitar

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (*Artigo 45.º nº 2 EBF Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação urbanística e da certificação energética. (*Artigo 45.º nº5 EBF- Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro*)

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições. (*Artigo 45.º nº6 EBF*)

Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. (*Artigo 45.º nº7 EBF*).

C. Prédios urbanos ou frações autónomas reabilitados e localizados em Área de Reabilitação Urbana (*Edital n.º I/137297/12/CMP, retificado pelo Edital n.º I/38348/13/CMP e Artigo 71.º do EBF*) e *Deliberação da Assembleia Municipal do Porto 23 de dezembro de 2014 - EDITAL N.º I/4730/15/CMP*):

Estão isentos de IMT na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente e cuja reabilitação urbana,

comprovadamente tenha sido iniciada após 19 de Agosto de 2012 e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020, desde que dessa reabilitação resulte um estado de conservação do prédio ou fração autónoma pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Determinação do estado de conservação do prédio ou fração autónoma, antes e depois da intervenção (requerimento de vistoria para o efeito);
- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal ou pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A.;
- Certificação da valorização energética, que compete, à Agência de Energia do Porto, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do SCE. (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.1.4 IRS – Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares

A. Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação

Os proprietários de imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (*Artigo 71.º n.º4 EBF*).

B. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas

Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (*Artigo 71.º n.º4 EBF*).

C. Mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (*Artigo 71.º n.º5 EBF*).

D. Rendas de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente

decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (*Artigo 71.º n.º6 EBF*).

E. Rendimentos de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (*Artigo 71.º n.º6 EBF*). (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.2 Incentivos Municipais

Taxas de Ocupação do Domínio Público

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas na ACRRU (*ARTIGO G/16 N.º 1 A) DO CÓDIGO REGULAMENTAR DO MUNICÍPIO DO PORTO (CRMP)*).

Taxas devidas pelo Licenciamento da Publicidade

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na referida Zona de Intervenção Prioritária, alusiva às entidades que, no âmbito do programa “VIV’A BAIXA”, atuam em parceria com a Porto Vivo, SRU, (*ARTIGO G/16 N.º 1 C) DO CRMP*).

Taxas devidas pelo Licenciamento/Autorização/Admissão da Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas

Redução em 50 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida como Zona de Intervenção Prioritária do programa “VIV’A BAIXA” (*ARTIGO G/16 N.º 1 B) DO CRMP*).

SIM – Porto

Os proprietários de prédios localizados na ACRRU que realizem obras de reabilitação enquadradas pelo regulamento do Sim-Porto, têm direito a créditos de construção transacionáveis a aplicar na construção nova noutras zonas da cidade.

Deve ser consultados o Regulamento Municipal do Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto. (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.2.1 Programa Viv'a Baixa

A **Porto Vivo, SRU** criou e tem vindo a gerir o **Programa VIV'a BAIXA** que visa contribuir para a dinamização de operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na sua zona de atuação.

São beneficiários deste programa, os proprietários, usufrutuários, senhorios e arrendatários de edifícios localizados na zona de atuação da Porto Vivo, SRU que procedam a obras de Reabilitação Urbana.

Este Programa tem como objetivo permitir aos beneficiários do programa a aquisição, a custos reduzidos de serviços, equipamentos, componentes, e materiais de construção civil a utilizar na reabilitação de edifícios, aos Parceiros constantes da lista oficial do Programa. (Fonte: Porto Vivo, SRU)

PROGRAMA VIV'Á BAIXA / 2016

| EMPRESA | CONTACTOS | INTERLOCUTOR | DOMINIO | DESCONTOS |
|--|--|---|--|--|
| ARCH, S.A. <i>Valadares</i> | Trav. da Fábrica, 27. 4405-557 VNG Telf. 22 232 80 38 comercial@archvaladares.com www.arch.pt | António Silva Telf. 22 323 80 38 – Ext.266 antonio.silva@archvaladares.pt | Cerâmica e Artigos Sanitários | 50% |
| CIN, Lda. Corporação Industrial do Norte, Lda. | R. Nossa Senhora de Fátima, 38. 4050-425 Porto Telf. 22 606 18 60; Fax. 22 606 18 62 porto@sotinco.pt www.sotinco.pt | Paulo Valença Telf. 22 606 18 62 porto@sotinco.pt | Tintas e Vernizes | Tintas: 60% Acessórios: 40% |
| GRUPNOR, Lda. Grupo Português de Elevadores do Norte, Lda. | Praça João XXIII, 229 – R/C. Póvoa de Varzim www.grupnor.pt | Marlene Silva Tel. 91 370 60 59 marlenesilva@grupnor.pt | Fabrico, montagem e assistência técnica Elevadores e Similares | 40% |
| J.PINTO LEITÃO,S.A. | Av. Fontes Pereira Melo, 242. Porto www.jpleitao.pt | Sousa Tlm. 93 752 01 28 info@jpleitao.pt | Estruturas de Madeira Isolamento / Impermeabilização / Pavimentos de Madeira | 40% a 44% |
| LEGRAND ELÉCTRICA, S.A. | Estrada da Alagoa, 96. 2775-716 Carcavelos Telf. 225 32 02 30; Fax.225 32 02 38 www.legrand.pt | Alberto Silveira Tlm. 93 554 88 60 contacto@legrand.pt | Produtos e Sistemas para Instalações Elétricas e redes de Distribuição | 37% |
| RECER Indústria de Revestimento Cerâmico, S.A. | Ap. 20. 3771-953 Oliveira do Bairro Telf. 234 730 500 recer@recer.pt www.recer.pt | Jorge Rodrigues Tlm. 96 703 18 61 jorge.rodrigues@recer.pt | Produção de Pavimentos Revestimentos Cerâmicos | 30% |
| RODES Manuel da Silva Soares, Lda. | R. Dr. Manuel Oliveira, 20 a 22. 4520-467 Rio Meão www.ropes.pt | Maria de Lurdes Soares Tlm. 256 78 10 11 m.lurdes@ropes.pt | Ferragens e Fechaduras | 32% |
| SOTELHA,S.A. | Ap. 20. 3771-904 Bustos Telf. 234 757 070; Fax. 234 757 079 www.sotelha.pt | Vitor Oliveira Tlm. 96 17 55 741 sotelha@email.telepac.pt | Telhas Sub-Telhas | 0,256€ / unid 0,324€ / unid |
| SCHMIT Elevadores, Lda. | Arroteis – Via Norte, Ap. 1034 4466-953 S. Mamede Infesta Telf. 229 56 90 00 comercial@schmitt-elevadores.com www.schmitt-elevadores.com | Pedro Azevedo Tlm. 96 323 09 85 p.azevedo@schmitt-elevadores.com | Elevadores Plataformas Elevatórias | Aconselhamento Técnico: 100% Equipamentos:5% |

Figura 6.1 – Programa Viv'a Baixa 2016

6.1.2.2 Fundos Imobiliários

Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Pensões e Fundos de Poupança – Reforma:

Existem vários benefícios fiscais para os prédios integrados nos fundos acima referidos, bem como para os rendimentos e mais-valias obtidos pelos mesmos ou pelos respetivos titulares de unidades de participação. (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.1.2.3 Protocolos Bancários

A Porto Vivo, SRU estabeleceu um Protocolo de cooperação com a Caixa Geral de Depósitos, que assegura condições especiais de financiamento destinadas a beneficiar todas as pessoas credenciadas pela Porto Vivo, SRU que adquiram ou façam obras em prédios ou frações situadas dentro da Zona de Intervenção Prioritária bem como todas as empresas que pretendam instalar-se nesta Zona de Intervenção Prioritária através de linhas de apoio ao empreendedorismo. (Fonte: Porto Vivo, SRU)

6.2 VISTORIAS PARA DETERMINAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS

No ponto anterior, foi referido nos benefícios fiscais que para a sua obtenção seria necessário o aumento de dois níveis em termos de estado de conservação dos imóveis.

A determinação do estado de conservação dos imóveis é realizada com base em duas vistorias, uma delas antes de qualquer intervenção (vistoria inicial) e, por isso deve ser pedida antes do processo de licenciamento ou então no intervalo de tempo entre o pedido de licenciamento e a sua aprovação, de forma a tornar o processo mais célere. A outra vistoria deverá ser pedida posteriormente à realização da intervenção no imóvel (vistoria final).

As vistorias são realizadas com base no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), previsto pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), e tem como objetivo a determinação com rigor, objetividade e transparência do estado de conservação do locado e a existência de infraestruturas básicas [12].


De acordo com o MAEC, entende-se que:

- *“O estado de conservação do locado reflete os níveis de anomalias que afetam os elementos funcionais que constituem o imóvel, avaliados comparando as condições atuais com as condições que o imóvel proporcionava quando foi construído ou quando sofreu a última intervenção profunda”.*
- *“São consideradas infraestruturas básicas as instalações de distribuição de água, de eletricidade e de drenagem de águas residuais. Nos locados habitacionais incluem-se também nas infraestruturas básicas os equipamentos sanitário e de cozinha”.*

No método de avaliação o rigor revela-se em procedimentos que permitem avaliar com pormenor as condições do imóvel observadas durante a vistoria, a objetividade decorre da avaliação se basear em regras claras e pré-definidas tornando os resultados tão independentes quanto possível do técnico que as aplica, e a transparência é assegurada pelo facto de o processo e o resultado poderem ser facilmente compreendidos por todos os intervenientes envolvidos [12].

CAPÍTULO 6

O MAEC é constituído por uma ficha de avaliação (figuras 6.2 e 6.3) e pelas instruções de aplicação. Para obter informação que lhe permita preencher a ficha de avaliação, de acordo com os critérios estabelecidos nas instruções de aplicação, um técnico realiza presencialmente uma inspeção visual do locado e das partes comuns do edifício, caso existam [12].



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1190/2008, de 3 de Novembro)

código do distrito número de ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: _____

Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____

Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____

Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

| N.º de pisos do edifício | N.º de unidades do edifício | Época de construção | Tipologia estrutural | N.º de divisões da unidade | Uso da unidade |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ |

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

| | Anomalias | | | | | Não se aplica | Ponderação | Pontuação |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-----------|
| | Muito ligeiras (1) | Ligeiras (4) | Médias (3) | Graves (2) | Muito graves (1) | | | |
| Edifício | | | | | | | | |
| 1. Estrutura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 6 | _____ |
| 2. Cobertura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 | _____ |
| 3. Elementos salientes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| Outras partes comuns | | | | | | | | |
| 4. Paredes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 5. Revestimentos de pavimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 6. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 7. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 8. Caixa-linha e portas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 9. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 10. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 11. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 12. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 13. Instalação eléctrica e de iluminação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 15. Instalação de ascensores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 16. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 17. Instalação de evacuação de fumo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| Unidade | | | | | | | | |
| 18. Paredes exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 | _____ |
| 19. Paredes interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 20. Revestimentos de pavimentos exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 21. Revestimentos de pavimentos interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 | _____ |
| 22. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 | _____ |
| 23. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 | _____ |
| 24. Caixa-linha e portas exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 | _____ |
| 25. Caixa-linha e portas interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 26. Dispositivos de protecção de vãos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 27. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 | _____ |
| 28. Equipamento sanitário | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 29. Equipamento de cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 30. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 31. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 32. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 33. Instalação eléctrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 | _____ |
| 34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 | _____ |
| 35. Instalação de ventilação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 36. Instalação de climatização | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |
| 37. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 | _____ |

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

Figura 6.2 – Ficha de avaliação do estado de conservação (Frente)

O resultado obtido pode determinar um estado de conservação entre cinco níveis, como é explicitado na seguinte tabela:

Tabela 6.1 – Níveis de avaliação

| Nível | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
|--------------|-----------|-----|-------|-----|---------|
| Estado | Excelente | Bom | Médio | Mau | Péssimo |
| Coefficiente | 1,2 | 1,0 | 0,9 | 0,7 | 0,5 |

6.3 METODOLOGIAS DE ENQUADRAMENTO DE PROCESSOS URBANÍSTICOS

A reabilitação de um edifício, ou qualquer obra efetuada quer seja exterior, quer seja interior, no Centro Histórico do Porto requer um processo de licenciamento (em conformidade com o estabelecido no número 2 do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março). Este processo é composto por diversos procedimentos desde que dá entrada até à conclusão e respetiva autorização de utilização. Desta forma, serão descritas as etapas que englobam o processo de licenciamento na Porto Vivo, SRU. A estagiária acompanhou a entrada de diversos tipos de requerimentos enquanto o estágio decorreu na Loja de Reabilitação Urbana e a sua análise no Núcleo de Licenciamento e Fiscalização.

De uma forma global, o procedimento pode ser dividido em 3 etapas principais:

1. Pedido de licença de obras de edificação;
2. Emissão de Alvará de Licença de Obras de Edificação;
3. Autorização de Utilização e Emissão de Alvará.

6.3.1 Pedido de Licença de Obras de Edificação

O pedido de licença de obras de edificação é a primeira etapa que deve ser efetuada e inicia-se na Loja de Reabilitação Urbana com a entrega de um requerimento próprio da Porto Vivo, SRU que se encontra disponível no site <http://www.portovivosru.pt/>. Para além do requerimento é disponibilizada a Ficha de Verificação, que contém enumerados os restantes elementos obrigatórios e que devem ser entregues com o requerimento para dar entrada ao processo.

O pedido é realizado de acordo com o estabelecido no número 2 do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, e no artigo 11º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

Na LRU é verificada a veracidade dos documentos, feito o registo e disponibilizado o respetivo comprovativo de receção do processo. Seguidamente este é encaminhado para o núcleo de licenciamento

e fiscalização onde se procede à apreciação do projeto de arquitetura proposto pelo requerente, sendo para além disto pedido um parecer à Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN).

De acordo com o número 3 do artigo 20.º, do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, a apreciação dos projetos de arquitetura por parte da Porto Vivo, SRU, tem o prazo de 30 dias, contado a partir:

- a) Da data da receção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 3 do artigo 11.º; ou
- b) Da data da receção do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades exteriores ao município, quando tenha havido lugar a consultas; ou
- c) Do termo do prazo para a receção de pareceres, autorizações ou aprovações, sempre que alguma das entidades consultadas não se pronuncie até à data.

No que diz respeito ao requerimento, este possui quatro pontos principais. No ponto 1 é apresentada a identificação do requerente e do representante, caso exista, o ponto 2 declara o pedido que está a ser efetuado, o ponto 3 descreve as informações relevantes acerca do prédio que será sujeito a intervenção e, por fim o ponto 4 refere os antecedentes, isto é o número da licença de construção ou do pedido de informação prévia caso tenham existido.

A ficha de verificação da instrução do processo SRU está de acordo com o estabelecido no artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de março, e enumera todos os elementos obrigatórios a entregar juntamente com o respetivo requerimento, à exceção do SIM – Porto que apenas é obrigatório nas unidades de intervenção das quais a Porto Vivo, SRU é entidade gestora.

Nas figuras seguintes é ilustrado o requerimento e a ficha de verificação da instrução do processo da Porto Vivo, SRU.



EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU
(ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro)

| ASSUNTO: LICENÇA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO | |
|--|--|
| 1. REQUERENTE | |
| Nome/Designação a) _____ | |
| Domicílio/Sede _____ | |
| Freguesia _____ | Código Postal _____ - Localidade _____ |
| BI n.º/CC n.º _____ | Emitido em ____ / ____ / ____ Válido até ____ / ____ / ____ Arquivo Ident. _____ |
| NIF n.º _____ | Código de Cartão Comercial Permanente _____ |
| Telefone n.º _____ | Fax n.º _____ E-mail _____ |
| Na qualidade de b) _____ | |
| Representada por: _____ Na qualidade de c) _____ | |
| BI n.º/CC n.º _____ | Arquivo Ident. _____ Emitido em ____ / ____ / ____ Válido até ____ / ____ / ____ |
| a) Preencha de forma legível e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfidiário ou Outro; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outro | |
| 2. PEDIDO | |
| Vem requerer a V. Exa. o licenciamento da operação de obras de edificação, para o prédio abaixo identificado, em conformidade com o estabelecido no número 2 do artigo 4.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e no artigo 11.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março. | |
| 3. PRÉDIO | |
| Local _____ | n.º _____ Parcela(s) n.º(s) _____ |
| Freguesia _____ | Código de Cartão Predial Permanente _____ |
| Com área total de _____ m², descrito na _____ Conservatória Registral sob o n.º: _____ | Matriz n.º _____ |
| Unidade Intervenção Prioritária a) _____ | Documento Estratégico aprovado a a) _____ |
| Fração(ões) _____ | Tipo de Obra b) _____ |
| a) Preencher de acordo com o documento estratégico aprovado; b) Preencher de acordo com o número 2 do artigo 4.º do R.U.R. | |
| 4. ANTECEDENTES | |
| Licença de Construção n.º _____ | de ____ / ____ / ____ Pedido de Informação Prévia n.º _____ |
| de ____ / ____ / ____ | |
| <input type="checkbox"/> TOMA CONHECIMENTO: Com a apresentação na SRU do presente pedido e em conformidade com o Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, deverá, no prazo de 10 dias, publicar o pedido efectuado, colocando no local de execução da obra, de forma visível da via pública, o respectivo aviso, segundo modelo aprovado e anexo à Portaria n.º 218-C/2008 de 3 de Março | |
| Fede deferimento. | |
| Assinatura a) _____ | Porto ____ / ____ / ____ |
| a) Se representante, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar. | |

H03. 04/11/SRU
Anexo: Fiche de verificação de instrução do processo

Figura 6.4 – Requerimento de Licença de Obras de Edificação Porto Vivo, SRU

| Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU | Licença de Obras de Edificação |
|---|--------------------------------|
| (a preencher por técnico de atendimento da LRU) | |
| <p>Conjuntamente com o REQUERIMENTO, em impresso próprio a fornecer pela Porto Vivo, e com a presente FICHA DE VERIFICAÇÃO, o pedido de licenciamento para a realização de uma operação de obras de edificação, de acordo com o disposto no artigo 11º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deve ser instruído com os seguintes elementos:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a) Elementos de informação urbana cujos suportes são previamente fornecidos pela CMP:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a1) Planta de Localização e enquadramento, à escala 1/5000, onde será assinalada a área do prédio ou prédios em causa;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a2) Extractos de planta de ordenamento, nomeadamente, carta de qualificação do solo, carta do património e carta de hierarquia rodoviária à escala 1/10000 e de respectiva planta de condicionantes, com a área objecto de pretensão devidamente assinalada;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a3) Planta Topográfica Testemunho à escala 1/1000, que não pode ser alterada;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a4) Planta Topográfica à escala 1/1000, com a delimitação do prédio e a implantação precisa da obra;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a5) Ficha estatística devidamente preenchida;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a6) Mapa de Medições devidamente preenchido;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> b) Fotografias a cores, suficientemente esclarecedoras do prédio e do seu enquadramento, das suas confrontações e relações quer com a via pública quer com os prédios vizinhos, bem como de todas as construções existentes no prédio, quando for o caso;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> c) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> c1) Certidão da Conservatória do Registo Predial, contendo a descrição e todas as inscrições em vigor referentes ao prédio abrangido;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> c2) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, caso o requerente constitua pessoa colectiva;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> c3) Outros Documentos que conferem legitimidade ao requerente;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d) Autoria e coordenação de projecto:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d1) Termo de responsabilidade assinado pelo autor do projecto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos do disposto no art.º 20.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março (considerando o teor do art.º 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho). Deverá ainda observar o previsto no n.º 2 do artigo 8º do RSIM-Porto, declarando a veracidade das informações prestadas;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d2) Prova de inscrição do técnico autor do projecto em associação pública de natureza profissional, conforme definições do art. 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d3) Termo de responsabilidade assinado pelo coordenador dos projectos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos do disposto no art.º 20.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março (considerando o teor do art.º 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho);</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d4) Prova de inscrição do técnico coordenador dos projectos em associação pública de natureza profissional, conforme definições do art. 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho.</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> e) Memória descritiva e justificativa da solução proposta, esclarecendo nomeadamente: a localização e a área do prédio; a descrição e justificação da proposta de edificação; o enquadramento da pretensão nos PMOT e Documento Estratégico de Unidade de Intervenção e operação de loteamento (se existir); a adequação da edificação à utilização pretendida; a inserção urbana e paisagística da edificação, referindo em especial a sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente; a indicação da natureza e condições do terreno; a adequação às infra-estruturas e redes existentes; a área de construção, volumetria, área de implantação, áreas, número de pisos acima e abaixo da cota de soleira e número de fogos e respectiva tipologia; o índice de impermeabilização; o sistema de deposição de resíduos sólidos urbanos; o plano de acessibilidade;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> f) Calendarização da execução da obra;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> g) Estimativa do custo total da obra, atendendo aos valores constantes em diploma legal;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h) Projecto de arquitectura, contendo os seguintes elementos:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h1) Planta de implantação elaborada sobre levantamento topográfico à escala 1/200, correspondente à delimitação, estado e uso do prédio, assinalada de uma faixa envolvente, que não poderá, com indicação das cotas mais significativas dos terrenos adjacentes. Deverão ser assinalados os elementos e valores naturais e construídos, as confrontações, as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, bem como o alinhamento dos edifícios contíguos, para além da implantação do edifício proposto, cotando todos os afastamentos.</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h2) Plantas à escala 1/100 com a representação das construções adjacentes numa faixa com o mínimo de 5m, contendo as dimensões, convenientemente cotadas, áreas e usos de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo e equipamento sanitário;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h3) Alçados à escala 1/100 com a representação das construções adjacentes numa faixa com o mínimo de 5m, com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como das construções adjacentes, quando existam;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h4) Alçado de conjunto elucidativo da relação de áreas proposta com a dos edifícios de vizinhança, em escala adequada, quando existirem edificações adjacentes;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h5) Cortas longitudinal e transversal à escala 1/100 com a representação das construções adjacentes numa faixa com o mínimo de 5m para fora dos limites de propriedade, abrangendo ainda os arrendamentos circundantes e as construções marginais ao mesmo, com indicação do perfil existente e do proposto, das cotas dos afastamentos com relevância regulamentar, bem como das cotas altimétricas dos diversos pisos;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h6) Peças desenhadas das alterações, com indicação das obras a realizar e a demolir, com as cores convencionais, quando aplicável;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h7) Pormenores de construção à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adoptada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação e ou ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h8) Planta dos arranjos exteriores, à escala 1/200, com indicação dos materiais a utilizar.</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i) SIM-Porto, conforme n.º 3 do art. 1.º do RSIM-Porto (Edital 863/2007, de 16 de Outubro) contendo os seguintes elementos:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i1) Visoria Integrada, onde conste:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i1.1) visoria, segundo modelo tipo aprovado (anexo IV.1);</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i1.2) relatório técnico ao abrigo do disposto no Regulamento do SIM-Porto (Anexo IV.2);</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i1.3) DIP - documento de Interesse Público - (art. 10º e art. 16º do RSIM-Porto).</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i2) Quadros I.1 e II.1, conforme mencionado no n.º 3, do art. 16º do RSIM-Porto (Anexo I e II).</p> | |

MOD. 04/11/SRU

Anexo: Ficha de verificação da instrução do processo

1

Figura 6.5 – Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Licença de Obras de Edificação (Frente)

| Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU | Licença de Obras de Edificação | | | |
|--|--------------------------------|------|---|---|
| Observações: | | | | |
| a) Número mínimo de exemplares do projecto: 1 original e 2 cópias (a cores), a apresentar em papel. O número de cópias poderá ser aumentado em função do número de entidades da administração central a consultar, nos termos do artigo 37º do RJUE. | | | | |
| b) As peças que instruem o processo são organizadas pela ordem indicada na presente ficha, convenientemente rubricadas e assinadas. As peças deverão ser apresentadas fureadas e em capas individuais normalizadas, por exemplar. | | | | |
| c) As peças desenhadas deverão cumprir as Normas Portuguesas sobre a matéria. A escala das mesmas deverá ser a indicada, admitindo-se excepcionalmente outras escalas - 1/50 ou 1/500 - de acordo com as características do projecto. | | | | |
| Nota Interna: | | | | |
| O funcionário que efectua a recepção procede à verificação da instrução do processo, e, na eventualidade de existirem elementos em falta, assinala na presente ficha a deficiência encontrada e aconselha o interessado a não efectuar a entrega do processo sem que o mesmo seja devidamente corrigido. Caso o interessado persista na entrega do processo nestas condições deverá proceder-se de imediato à sua notificação, de acordo com o previsto no número 4 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, sem prejuízo de outros ulteriores procedimentos. | | | | |
| Com a apresentação do presente pedido de Licença de obras, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, deverá no prazo de 10 dias, publicitar o pedido efectuado, colocando no local de execução da obra, de forma visível da via pública, o respectivo aviso, segundo modelo aprovado e anexo à Portaria n.º 216-C/2008 de 3 de Março. | | | | |
| Tomar conhecimento. | | | | |
| O requerente | O funcionário | data | - | - |

Figura 6.6 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Licença de Obras de Edificação (Verso)

No que diz respeito aos projetos de especialidades, estes podem ser entregues juntamente com o pedido de licença de obras de edificação, no entanto é mais prudente que seja efetuado posteriormente à aprovação do projeto de arquitetura, uma vez que se desenvolvem tendo em conta essa aprovação.


De acordo com o artigo 20.º do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de março, caso o interessado não tenha entregue os projetos de especialidade com o requerimento inicial, este deve apresenta-los, assim como outros estudos necessários à execução da obra, no prazo de 6 meses a contar da notificação da aprovação do projeto de arquitetura. O mesmo artigo refere ainda que este prazo poderá ser prorrogado por uma só vez e por um período não superior a 3 meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo.

Caso não se verifique o referido no parágrafo anterior, de acordo com o número 6 do mesmo artigo, o processo de licenciamento é suspenso pelo período máximo de 6 meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia do interessado.

A entrega dos projetos de especialidades terá que ser acompanhada de um requerimento próprio da Porto Vivo, SRU, que se encontra disponível no site da instituição, referido anteriormente, bem como a ficha de verificação da instrução do processo que contém todos os elementos obrigatórios e respetivas características. A entrega é efetuada na Loja de Reabilitação Urbana e segue posteriormente para o núcleo de licenciamento e fiscalização.

Os projetos de especialidades não são analisados na Porto Vivo, SRU, uma vez que é entregue um termo de responsabilidade pelo técnico competente, como previsto no número 8, do artigo 20.º, do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de março. Para além disso existem especialidades que requerem certificação por entidades competentes, nomeadamente as Águas do Porto, EDP e entidades competentes relativas a especialidade de gás.

Seguidamente encontra-se ilustrado o requerimento e a respetiva ficha de verificação da instrução do processo.



**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU**
(de acordo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro)

ASSUNTO: PROJECTOS DE ESPECIALIDADES
PROCESSO N.º _____ / _____ / SRU

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ Localidade _____

BI n.º/CC n.º _____ Emitido em ____ / ____ / _____ Válido até ____ / ____ / _____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código de Cartão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Na qualidade de b) _____

Representada por: _____ Na qualidade de c) _____

BI n.º/CC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____ / ____ / _____ Válido até ____ / ____ / _____

a) Presença de forma legível e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfideitário ou Outro; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outro

2. PEDIDO

Vem requerer a V. Exa. a junção/aprovação dos projectos das especialidades, em conformidade com o estabelecido no número 4 do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e no n.º 5 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.

3. PRÉDIO

Local _____ n.º _____ Parcela(s) n.º a) _____

Freguesia _____ Unidade de Intervenção _____

4. PROJECTOS APRESENTADOS

| | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| Projecto de estabilidade | <input type="checkbox"/> | Projecto de instalações electromecánicas | <input type="checkbox"/> |
| Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica | <input type="checkbox"/> | Projecto de segurança contra incêndios | <input type="checkbox"/> |
| Projecto de instalação de gás | <input type="checkbox"/> | Projecto acústico | <input type="checkbox"/> |
| Projecto de redes interiores de águas e esgotos | <input type="checkbox"/> | Projecto de ventilação e exaustão de fumos e gases de combustão | <input type="checkbox"/> |
| Projecto de rede de drenagem das águas pluviais | <input type="checkbox"/> | Projecto das instalações mecánicas de climatização | <input type="checkbox"/> |
| Projecto de infra-estruturas de telecomunicações | <input type="checkbox"/> | Projecto de Sistemas de Deposição de Resíduos | <input type="checkbox"/> |
| Estudo de comportamento térmico | <input type="checkbox"/> | Plano de acessibilidades | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |

Feche de deferimento.

Assinatura a) _____ Porto ____ / ____ / ____

a) Se representante, deverá jurar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

MOD. 06/11/08 RJ
Anexo: Ficha de verificação de instrução do processo

Figura 6.7 – Requerimento de Projeto de Especialidades Porto Vivo, SRU

| Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU (a preencher por técnico de atendimento de LRU) | Projectos de Especialidades | | | |
|--|-----------------------------|------|---|---|
| <p>De acordo com o disposto no número 4 do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e com o número 5 do artigo 11º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, os projectos das especialidades a apresentar são nomeadamente os seguintes:</p> | | | | |
| <p><input type="checkbox"/> a) Projecto de estabilidade, incluindo projecto de escavação e contenção periférica, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> b) Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica, projecto visado por entidade credenciada, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> c) Projecto de instalação de gás, projecto visado por entidade credenciada, elaborado de acordo com a legislação em vigor, (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> d) Projecto de redes de abastecimento de águas, drenagem de esgotos e drenagem de águas pluviais, elaborado de acordo com a legislação em vigor (2 exemplares + 1 em PDF num CD, ou comprovativo de entrega de projecto na Águas do Porto);</p> <p><input type="checkbox"/> e) Projecto de infra-estruturas de telecomunicações, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> f) Estudo de comportamento térmico, elaborado de acordo com a legislação em vigor, incluindo Declaração de Conformidade Regulamentar subscrita por perito qualificado, no âmbito do SCE - f) do nº 2, do art. 12º, do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 6 de Fevereiro (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> g) Projecto de instalações electromecânicas, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> h) Projecto de segurança contra incêndios, elaborado de acordo com a legislação em vigor (2 exemplares em papel, um para a SRU e outro para o SNB);</p> <p><input type="checkbox"/> i) Projecto acústico, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> j) Projecto de ventilação e exaustão de fumos e gases de combustão, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> k) Projecto de licenciamento das instalações mecânicas de climatização, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel);</p> <p><input type="checkbox"/> l) Projecto de Sistemas de Deposição de Resíduos, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel).</p> <p><input type="checkbox"/> m) Plano de acessibilidades, elaborado de acordo com a legislação em vigor (1 exemplar em papel).</p> | | | | |
| <p>Observações:</p> <p>a) O número de exemplares do projecto é o indicado nas alíneas anteriores, salvo indicação em contrário, expressa em informação do gestor do processo. Os mesmos deverão ser apresentados em capas separadas, por projecto e por exemplar.</p> <p>b) As peças que instruem o processo são organizadas pela ordem indicada na presente ficha, convenientemente numeradas e rubricadas, sendo anotado no requerimento o número total de folhas.</p> <p>c) As peças desenhadas deverão cumprir as Normas Portuguesas sobre a matéria. A escala das mesmas deverá ser a indicada, admitindo-se excepcionalmente outras escalas, de acordo com as características do projecto.</p> <p>d) Caso o técnico responsável entenda que dadas as características da edificação, poderá eventualmente ficar dispensado de apresentação de algum dos elementos acima referidos, deverá apresentar exposição por escrito justificando a referida dispensa e apresentando como fundamento a base legal para a mesma.</p> | | | | |
| <p>Nota interna: O técnico que efectua a recepção procede à verificação da instrução do processo, e, na eventualidade de existirem elementos em falta, examina na presente ficha a deficiência encontrada e aconselha o interessado a não efectuar a entrega do processo sem que o mesmo seja devidamente corrigido. Caso o interessado persista na entrega do processo nestas condições deverá proceder-se de imediato à sua notificação, de acordo com o previsto no número 4 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, sem prejuízo de outros ulteriores procedimentos.</p> | | | | |
| <p>Total conhecimento.</p> | | | | |
| O requerente | O funcionário | data | - | - |

MOD. 06/11/SRU
Anexo: ficha de verificação da instrução do processo

Figura 6.8 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Projetos de Especialidades (Frente)

É importante salientar que caso seja necessário é possível fazer anexação de documentos e averbamentos ao processo em curso. No entanto, relativamente a aditamentos em fase de obra, o procedimento não é viável, sendo necessário dar entrada de outro licenciamento.

O requerente é notificado por carta da falta de documentos, do deferimento ou indeferimento dos pedidos, entre outras notificações necessárias. Posto isto, após toda a análise do processo inicial, e sendo este aprovado passa-se para a fase seguinte.

6.3.2 Emissão de Alvará de Licença de Obras de Edificação

De acordo com o artigo 74.º do Decreto-Lei n.º26/2010, de 30 de março, alvará é o nome dado ao licenciamento ou autorização das operações urbanísticas.

O requerente deverá dirigir-se ou fazer-se representar e efetuar o pedido de emissão de alvará de licença de obras de edificação na LRU, no prazo de um ano a contar da data da notificação do ato de licenciamento (conforme descrito no n.º 1 do artigo 76.º do DL n.º26/2010, de 30 de março), apresentando para isso o requerimento correspondente e os elementos obrigatórios que constam da ficha de verificação anexa ao requerimento.

Nas figuras seguintes encontra-se ilustrado o requerimento e a respetiva ficha de verificação da instrução do processo.



EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU
(de acordo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 207/2009, de 21 de Outubro)

ASSUNTO: EMISSÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

PROCESSO N.º _____ / _____ / SRU

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ - _____ Localidade _____

BI n.º/CC n.º _____ Emitido em ____ / ____ / _____ Válido até ____ / ____ / _____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código de Cartão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Na qualidade de b) _____

Representada por: _____ Na qualidade de c) _____

BI n.º/CC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____ / ____ / _____ Válido até ____ / ____ / _____

a) Presença de forma legal e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfidiário ou Outro; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outro

2. PEDIDO

Vem requerer a V. Exa. a emissão de alvará de licença de obras de edificação, para o prédio abaixo identificado, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 76º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, e no artigo 3º da Portaria n.º 216-F/2008, de 3 de Março.

3. PRÉDIO

Local _____

Freguesia _____ Unidade de Intervenção _____

4. ELEMENTOS APRESENTADOS

- a) Apólice de seguro de construção (recibo da última liquidação ou declaração da seguradora atestando a validade do seguro)
- b) Apólice de seguro, em vigor, que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97 de 13 de Setembro (recibo da última liquidação ou declaração da seguradora atestando a validade do seguro)
- c) Termo de responsabilidade do técnico responsável pela direcção técnica das obras, nos termos do disposto no artigo 13º da Portaria n.º 1375/2008, de 30 de Outubro, acompanhado de prova de inscrição em associação pública profissional
- d) Termo de responsabilidade do técnico responsável pela direcção de fiscalização das obras, nos termos do disposto no artigo 17º da Portaria n.º 1375/2008, de 30 de Outubro, acompanhado de prova de inscrição em associação pública profissional
- e) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo INCIPI, IP
- f) Livro de obra, devidamente preenchido, com menção do termo de abertura.
- g) Plano de segurança e saúde (acompanhado de termo de responsabilidade e prova de inscrição do técnico autor)
- h) Ficha estatística do INE (Q3), devidamente preenchida.
- i) Indicação do Meio de Transporte e Local de Depósito de Resíduos de Construção/Demolição.

TOMA CONHECIMENTO: Após efectuar o pagamento/levantamento do Alvará e em conformidade com o Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, deverá no prazo de 10 dias, publicar a emissão de alvará, colocando no local de execução da obra, de forma visível de via pública, o respectivo aviso, segundo modelo aprovado e anexo à Portaria n.º 216-F/2008 de 3 de Março.

Pede deferimento.

Assinatura a) _____ Porto ____ / ____ / ____

a) Se representante, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

MOD. 08/11/58J
Área: Ficha de verificação de instrução do processo

Figura 6.9 – Requerimento de Emissão de Alvará de Licença de Obras de Edificação Porto Vivo, SRU

| Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU | Alvará de Licença de Obras de Edificação |
|---|---|
| (a preencher por técnico de atendimento de LRU) | |
| <p>Conjuntamente com o requerimento, em impresso próprio a fornecer pela Porto Vivo, e com a presente ficha de verificação, o pedido de emissão de alvará de obras de edificação, de acordo com o disposto no artigo 3º da Portaria n.º 216-E/2008, de 3 de Março, deve ser instruído com as seguintes elementos:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a) Apólice de seguro de construção (recibo da última liquidação ou declaração da seguradora atestando a validade do seguro);</p> <p><input type="checkbox"/> b) Apólice de seguro, em vigor, que cubra a responsabilidade pela reparação de danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97 de 13 de Setembro (recibo da última liquidação ou declaração da seguradora atestando a validade do seguro);</p> <p><input type="checkbox"/> c) Direcção técnica da obra:</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> c1) Termo de responsabilidade subscrito pelo director técnico da obra, com as habilitações previstas no art.º 11.º da Portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro (para engenheiros especialistas, engenheiros seniores e engenheiros conselheiros; engenheiros técnicos com o mínimo de 13 anos de experiência; arquitectos com o mínimo de 10 anos de experiência), garantido a correcta execução da obra e demais obrigações previstas no n.º 5 da Lei nº 31/2009, de 3 de Julho;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> c2) Prova de inscrição do técnico autor do projecto em associação pública de natureza profissional, conforme definições do art. 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;</p> <p><input type="checkbox"/> d) Direcção de fiscalização da obra:</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> d1) Termo de responsabilidade subscrito pelo director de fiscalização da obra, com as habilitações previstas no artigo 17.º da Portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro (para engenheiros especialistas, engenheiros seniores e engenheiros conselheiros; engenheiros técnicos com o mínimo de 13 anos de experiência; arquitectos com o mínimo de 10 anos de experiência), garantido a verificação da obra em conformidade com o projecto admitido ou aprovado e demais obrigações previstas no n.º 4 da Lei nº 31/2009, de 3 de Julho;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> d2) Prova de inscrição do técnico em associação pública de natureza profissional, conforme definições do art. 3.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho.</p> <p><input type="checkbox"/> e) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo InCI, IP, comprovando as habilitações adequadas à natureza e valor da obra, ou título de registo emitido por aquela entidade, com subcategorias adequadas aos trabalhos a executar;</p> <p><input type="checkbox"/> f) Livro de obra, devidamente preenchido, com menção do termo de abertura;</p> <p><input type="checkbox"/> g) Plano de segurança e saúde (acompanhado de termo de responsabilidade e de prova de inscrição do técnico);</p> <p><input type="checkbox"/> h) Ficha estatística do INE (Q3), devidamente preenchida.</p> <p><input type="checkbox"/> i) Indicação do Meio de Transporte e Local de Deposição de Resíduos de Construção/Demolição, de acordo com o Decreto-Lei n.º 46/2008 de 12 de Março e a Parte C do Código Regulamentar do Município do Porto.</p> | |
| <p>Observações:</p> <p>a) Número mínimo de exemplares do projecto: 1 original, a apresentar em papel.</p> <p>b) As peças que instruem o processo são organizadas pela ordem indicada na presente ficha, convenientemente numeradas e rubricadas, sendo anotado no requerimento o número total de folhas. As peças deverão ser apresentadas furadas e em capas individuais normalizadas, por exemplar.</p> <p>c) As peças desenhadas deverão cumprir as Normas Portuguesas sobre a matéria. A escala das mesmas deverá ser a indicada, admitindo-se excepcionalmente outras escalas – 1/50 ou 1/500 – de acordo com as características do projecto.</p> | |
| <p>Nota interna:</p> <p>O funcionário que efectua a recepção procede à verificação da instrução do processo, e, na eventualidade de existirem elementos em falta, assinala na presente ficha a deficiência encontrada e aconselha o interessado a não efectuar a entrega do processo sem que o mesmo seja devidamente corrigido. Caso o interessado persista na entrega do processo nestas condições deverá proceder-se de imediato à sua notificação, de acordo com o previsto no número 4 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, sem prejuízo de outros ulteriores procedimentos.</p> | |
| <p>Tomei conhecimento.</p> | |
| O requerente | O funcionário |
| | data |

MOD. 08/11/SRU
Anexo: Ficha de verificação da instrução do processo

Figura 6.10 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Alvará de Licença de Obras de Edificação

Em conformidade com o número 4 do artigo 76.º do Decreto-Lei anteriormente referido, o alvará é emitido no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento, desde que se mostrem pagas as devidas taxas.

Assim que é dada a emissão do alvará, de acordo com o artigo 78.º do mesmo Decreto-Lei, o titular do alvará deve promover no prazo de 10 dias a afixação do aviso no prédio, de forma bem visível a partir do exterior, devendo este permanecer aí até à conclusão das obras. Para além do titular do alvará, também a entidade licenciadora, no mesmo prazo, deve publicitar a emissão do alvará através da sua publicação de aviso em boletim municipal ou, quando este não exista, através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas, ou então num jornal de âmbito local, quando o número de lotes seja inferior a 20, ou num jornal de âmbito nacional nos restantes casos (conforme descrito no n.º2 do artigo 78.º do mesmo Decreto-Lei).

Posto isto, iniciam-se as obras e o processo na Porto Vivo, SRU, fica estagnado até transmissão de novas informações, nomeadamente a conclusão das obras, ou o pedido de prorrogação do prazo do alvará de licença de obras de edificação, salvo casos em que a fiscalização detete irregularidades e o processo seja alvo de outros procedimentos.

Assim que se dão como findas as obras, é efetuado o pedido de emissão de alvará de licença de obras de edificação, a terceira e última etapa principal.

6.3.3 Autorização de Utilização e Emissão de Alvará

O pedido de autorização de utilização e emissão do respetivo alvará é efetuado num requerimento próprio da Porto Vivo, SRU, que tal como os anteriores se encontra disponível no site, com o anexo da ficha de verificação da instrução do processo SRU.

De acordo com o artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, a autorização de utilização é concedida no prazo de 10 dias a contar da receção do requerimento, salvo se for verificada alguma das situações seguidamente descritas:

- a) O pedido de autorização de utilização não estar instruído com os termos de responsabilidade previstos;
- b) Existirem indícios sérios, nomeadamente com base nos elementos constantes do processo ou do livro de obra, a concretizar no despacho que determina a vistoria, de que a obra se encontra em desconformidade com o respetivo projeto ou condições estabelecidas;
- c) Tratando-se da autorização prevista no n.º 2 do artigo 62.º, existam indícios sérios de que o edifício, ou sua fração autónoma, não é idóneo para o fim pretendido.

Em conformidade com o artigo 65.º do mesmo Decreto-Lei, é definido que se alguma das situações se verificar, é marcada uma vistoria no intervalo de tempo anteriormente referido, e sempre que possível em data acordada com o requerente, sendo esta realizada no prazo de 15 dias a contar da decisão tomada pela entidade licenciadora.


De acordo com o n.º2 do mesmo artigo, a vistoria é efetuada por um comissão composta, no mínimo, por três técnicos, a designar pela entidade licenciadora, dos quais pelo menos dois devem ter habilitação legal para ser autor de projeto, correspondente à obra objeto de vistoria, segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos. O requerente da autorização de utilização pode fazer-se acompanhar dos autores dos projetos e do técnico responsável pela direção técnica da obra, que participam, sem direito a voto na vistoria (n.º3 do artigo 65.º do Decreto-Lei anteriormente referido).

O mesmo artigo determina ainda que, caso sejam impostas obras de alteração decorrentes da vistoria, a emissão da autorização depende da verificação da adequada realização dessas obras, mediante nova vistoria a requerer pelo interessado, no prazo de 15 dias a contar do respetivo requerimento. Não sendo a vistoria realizada nos prazos referidos, o requerente pode solicitar a emissão do título de autorização de utilização, mediante a apresentação do comprovativo do requerimento da mesma nos termos do artigo 63.º ou do número 5 do artigo 65.º, o qual é emitido no prazo de cinco dias e sem a prévia realização de vistoria.

Assim que é aprovada a autorização é emitido o alvará de utilização e o requerente é notificado para fazer o pagamento e respetivo levantamento do alvará. Dá-se o processo como concluído.

Após a conclusão das obras deve então ser solicitada uma segunda vistoria para determinação do índice de conservação do imóvel àquela data, tal como foi referido no subcapítulo anterior.

Seguidamente é ilustrado o requerimento e a ficha de verificação da instrução do processo SRU.



**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA PORTO VIVO SRU**
(ao abrigo do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e do Decreto-Lei n.º 307/2005, de 23 de Outubro)

ASSUNTO: AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO E EMISSÃO DE ALVARÁ

PROCESSO N.º _____ / _____ / SRU

1. REQUERENTE

Nome/Designação a) _____

Domicílio/Sede _____

Freguesia _____ Código Postal _____ - Localidade _____

BI n.º/VCC n.º _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____ Arquivo Ident. _____

NIF n.º _____ Código de Certidão Comercial Permanente _____

Telefone n.º _____ Fax n.º _____ E-mail _____

Na qualidade de b) _____

Representada por: _____ Na qualidade de c) _____

BI n.º/VCC n.º _____ Arquivo Ident. _____ Emitido em ____/____/____ Válido até ____/____/____

a) Presença de forma legível e sem abreviaturas; b) Proprietário, Usufrutuário, Locatário, Superfidiário ou Outros; c) Mandatário, Sócio-gerente, Administrador ou Outros.

2. PEDIDO

Vem requerer a V. Exa. a autorização de utilização para o edifício ou fracção abaixo indicado, em conformidade com o estabelecido no artigo 62.º e 63.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março e no artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março.

Após a decisão de autorização de utilização, e em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 76.º do mesmo diploma, solicita ainda a emissão do alvará.

3. PRÉDIO

Prédio Total Fracção(ões)

Local _____

Freguesia _____, Unidade de Intervenção Prioritária _____

Pede deferimento.

Assinatura a) _____ Porto ____/____/____

a) Se necessariamente, deverá levar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar

MOD. 06/11/SRU
Anexo: Ficha de verificação da instrução do processo

Figura 6.11 – Requerimento de Autorização de Utilização e Emissão de Alvará Porto Vivo, SRU

| Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU | Autorização de Utilização e Emissão de Alvará |
|---|---|
| (a preencher por técnico de atendimento da LRU) | |
| <p>Conjuntamente com o requerimento, em impresso próprio a fornecer pela Porto Vivo, e com a presente ficha de verificação, o pedido de emissão de alvará de autorização de utilização, de acordo com o disposto no artigo 15.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, deve ser instruído com os seguintes elementos:</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> a) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> a1) Certidão da Conservatória do Registo Predial, contendo a descrição e todas as inscrições em vigor referentes ao prédio abrangido;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> a2) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, caso o requerente constitua pessoa colectiva;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> a3) Outros Documentos;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> b) Mapa de medições devidamente preenchido, caracterizando o presente pedido de autorização de utilização;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> c) Ficha estatística INE (Q4) devidamente preenchida, caracterizando o presente pedido;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> d) Termo de responsabilidade do técnico responsável pela direcção técnica da obra/director de fiscalização da obra e dos autores do projecto de obra, nos termos do disposto no artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, devendo conforme previsto no artigo 20.º da portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, obedecer às especificações definidas no anexo III, conforme alteração introduzida pela Declaração de Rectificação n.º 26/2008, de 9 de Maio; Em conformidade com o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 220/2008 o termo de responsabilidade deve expressamente declarar que se encontram cumpridas as condições de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE).</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> e) Prova de inscrição dos técnicos responsáveis pela obra (mencionados na alínea anterior) em associação pública de natureza profissional, e da validade de mesma aquando da apresentação do requerimento;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> f) Livro de obra devidamente preenchido e encerrado;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> g) Telas finais, que incluem as alterações ao projecto aprovado, quando tenham sido realizadas alterações durante a execução da obra, em conformidade com o disposto no artigo 63.º, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro. Deverão ser apresentados dois exemplares, (1 exemplar com a indicação das alterações realizadas, com as cores convencionais: cor vermelha para os elementos construídos, cor amarela para elementos demolidos, cor preta para os elementos conservados; e um exemplar sem diferenciação de cores, correspondente à obra final). No caso de não terem sido efectuadas alterações ao projecto aprovado, não é necessário apresentar telas finais nem o termo de responsabilidade indicado na alínea h);</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> h) Termo de responsabilidade acompanhando as telas finais, garantindo a conformidade das mesmas com o projecto aprovado e com as alterações efectuadas durante a execução da obra. Deverá acompanhar este termo de responsabilidade com a prova de inscrição do técnico responsável pela direcção técnica da obra em associação pública de natureza profissional, válida;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> i) Avaliação acústica realizada por entidade acreditada que ateste a conformidade com o Regime Geral de Ruído (n.º 5 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 9/2007);</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> j) Certificado que avalie o desempenho energético e da qualidade do ar interior nos edifícios, em conformidade com o n.º 3 do artigo 12.º do Decreto-lei n.º 80/2006, de 4 de Abril, Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE) e com o n.º 3 do artigo 23.º do Decreto-lei n.º 79/2006, de 4 de Abril, Regulamento dos Sistemas Energéticos e de Climatização dos Edifícios (RSECE).</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> k) Outros certificados:</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> k1) Certificado de exploração emitido pela associação Inspectora das Instalações Eléctricas (CERTEL), previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 272/92 de 3 de Dezembro, ou comprovativo do fornecimento de energia eléctrica;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> k2) Certificado de inspecção emitido pela entidade Inspectora da rede de gás, previsto no n.º 7 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 521/99 de 10 de Dezembro;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> k3) Certificado de conformidade de instalação de infra-estruturas de telecomunicações (ITED), previsto no artigo 22.º e no n.º 2 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 59/2000 de 19 de Abril;</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> k4) Certificado de conformidade das instalações electromecânicas (elevadores e afins), em conformidade com o Decreto-Lei n.º 295/98, de 22 de Setembro, quando existam;</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> l) Outros elementos que o requerente pretenda apresentar:</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> l1) _____</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> l2) _____</p> | |
| <p>Observações:</p> <p>a) Número de exemplares do processo: 1 exemplar original, a apresentar em papel.</p> <p>b) As peças que instruem o processo são organizadas pela ordem indicada na presente ficha, convenientemente numeradas e rubricadas, sendo anotado no requerimento o número total de folhas. As peças deverão ser apresentadas furdas e em capas individuais normalizadas, por exemplar.</p> <p>c) As peças desenhadas deverão cumprir as Normas Portuguesas sobre a matéria. A escala das mesmas deverá ser a indicada, admitindo-se excepcionalmente outras escalas que, de acordo com as características do projecto, se mostrem mais adequadas à análise dos mesmos.</p> <p>d) Caso o técnico responsável entenda que, em face das características da edificação, poderá eventualmente ser desnecessária a apresentação de algum dos elementos atrás referidos, deverá apresentar exposição por escrito justificando de facto e de direito a dispensa.</p> | |
| <p>Nota interna:</p> <p>O funcionário que efectua a recepção procede à verificação de instrução do processo, e, na eventualidade de existirem elementos em falta, assinala na presente ficha a deficiência encontrada e aconselha o interessado a não efectuar a entrega do processo sem que o mesmo seja devidamente corrigido. Caso o interessado persista na entrega do processo nestas condições deverá proceder-se de imediato à sua notificação, de acordo com o previsto no número 4 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, sem prejuízo de outros ulteriores procedimentos.</p> | |
| <p>Tomei conhecimento.</p> | |
| O requerente | O funcionário |
| data | - |
| <p>MOD. 06/11/SRU Anexo: Ficha de verificação da instrução do processo</p> | |

Figura 6.12 - Ficha de Verificação da Instrução do Processo SRU de Autorização de Utilização e Emissão de Alvará

6.3.4 Quadro Resumo de Metodologias de Enquadramento de Processos Urbanísticos

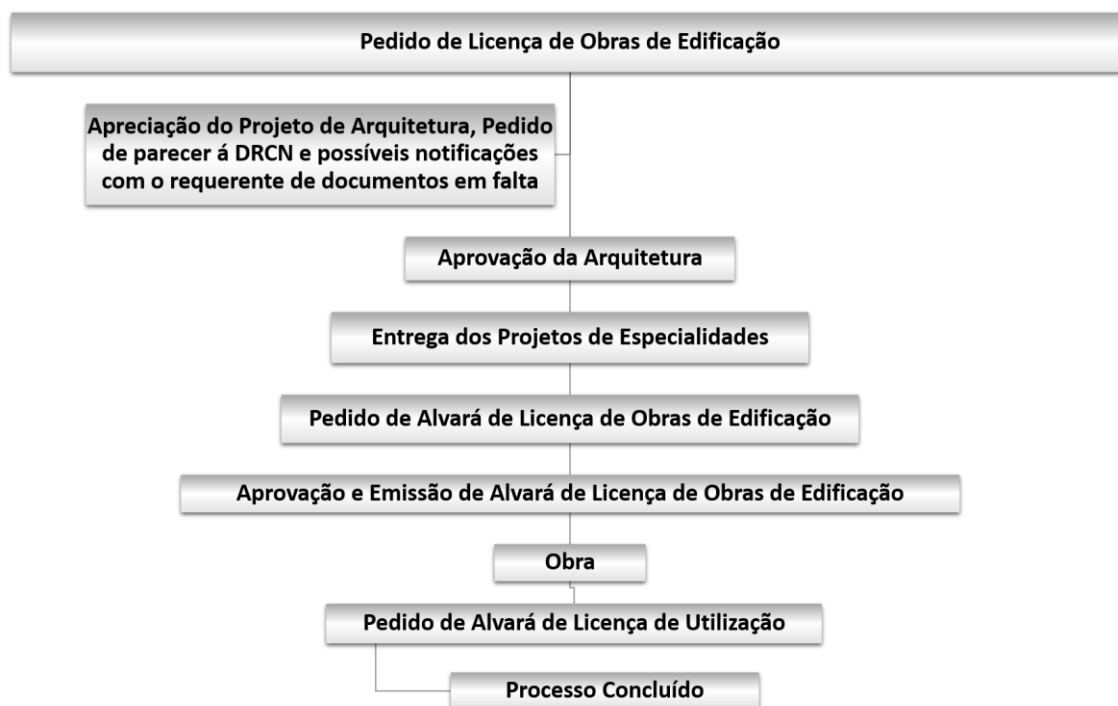


Figura 6.13 – Quadro resumo do processo

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 CONCLUSÕES

A realização do estágio tem um balanço bastante positivo, uma vez que o contacto com o mundo profissional e com situações reais de trabalho permitiu à estagiária uma visão diferente daquela que é apresentada apenas na teoria de trabalhos académicos.

Os principais objetivos do estágio foram alcançados, tendo havido, sem dúvida, uma grande aquisição de conhecimentos através da partilha com as várias equipas de trabalho, nomeadamente com o contacto com engenheiros, arquitetos, empreiteiros e funcionários da construção civil. Para além disso, a estagiária teve a oportunidade de colocar em prática conhecimentos obtidos ao longo do percurso académico e perceber como funcionam aplicados à realidade do dia-a-dia.

Durante a sua estadia na Porto Vivo, SRU, a estagiária realizou atividades diversificadas, uma vez que integrou três núcleos diferentes. De entre as atividades desenvolvidas, é importante destacar o acompanhamento de obras, que permitiu à estagiária a análise de soluções construtivas usadas em dois edifícios da Baixa Portuense, comparando as soluções atuais com as suas soluções tradicionais. É notório que atualmente se dá bastante mais importância à adequação da qualidade dos edifícios à vida dos cidadãos, nomeadamente em termos térmicos, para que a conforto dos edifícios necessite cada vez menos de energias não renováveis e que requerem um encargo económico bastante elevado. Também a nível acústico as soluções construtivas são atualmente mais exigentes, uma vez que o meio urbano ao longo do tempo se industrializou bastante e conseqüentemente o nível de ruído aumentou acentuadamente. O Centro Histórico do Porto apresenta edifícios antigos e devolutos sem os devidos cuidados de manutenção, que constituem um ponto frágil de desencadeamento de focos de incêndio, pelo que as soluções construtivas adotadas nas reconstruções tentam, sempre que possível, empregar materiais mais adequados à segurança contra incêndios

As metodologias de enquadramento de processos urbanísticos foram também uma mais-valia adquirida no estágio, uma vez que é um tema que não é muito desenvolvido a nível académico, sendo no entanto muito necessário na vida profissional. Tornou-se assim uma experiência muito benéfica para a estagiária, poder acompanhar e integrar as equipas de trabalho de análise de processos de licenciamento e perceber como se procede à entrega correta de um processo, caso num futuro próximo integre uma empresa

privada, ou então ter conhecimentos e experiência, caso integre uma empresa pública que seja entidade licenciadora.

7.2 DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

Tendo tido contacto com uma grande variedade de soluções construtivas de reabilitação urbana aquando do acompanhamento dos casos de estudo acima referenciados, parece interessante à estagiária, como desenvolvimento futuro deste trabalho, a recolha e catalogação das várias soluções construtivas adotadas na reconstrução. Esta catalogação poderia ser em suporte informático aberta à consulta de todos os intervenientes no processo de reabilitação de edifícios, tais como engenheiros, arquitetos, construtores, donos de obra, etc.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Porto Vivo, SRU. [Consult. 2016]. Disponível na WWW:URL:<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/apresentacao>
- [2] Porto Vivo, SRU. [Consult. 2016]. Disponível na WWW:URL:<http://www.portovivosru.pt/pt/porto-vivo-sru/missao-e-estrategia>
- [3] https://pt.wikipedia.org/wiki/Hist%C3%B3ria_do_Porto
- [4] <http://www.pportodosmuseus.pt/2016/05/10/u-porto-celebra-20-anos-de-porto-patrimonio-mundial-da-humanidade/>
- [5] http://www.ncrep.pt/static/8173_Reconstruir07_pag26-28.pdf
- [6] AdEPorto e outros: Reabilitação de Edifícios do Centro Histórico do Porto – Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético. Porto: Porto Vivo, SRU, março 2013. ISBN 978-989-98335-0-0
- [7] Estatutos da empresa Porto Vivo, SRU
- [8] MasterPlan da empresa Porto Vivo, SRU
- [9] Porto Vivo, SRU. [Consult. 2016]. Disponível na WWW:URL:<http://www.portovivosru.pt/pt/mais-informacoes/loja-da-reabilitacao-urbana>
- [10] Porto Vivo, SRU. [Consult. 2016]. Disponível na WWW:URL:http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=2
- [11] Porto Vivo, SRU. [Consult. 2016]. Disponível na WWW:URL:http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=28
- [12] Ministério das Obras Públicas e Comunicações e LNEC: Método de avaliação do estado de conservação de imóveis – Instruções de aplicação. Lisboa, outubro 2007.

ANEXOS

Anexo I – Auto de Vistoria (Inicial)

Anexo II – Auto de Vistoria (Final)

Anexo III – Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade

ANEXOS

Anexo I – Auto de Vistoria (Inicial)

Anexo II – Auto de Vistoria (Final)

Anexo III – Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade

ANEXO I – AUTO DE VISTORIA INICIAL



cnrau

PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Porta nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

NUD CME

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: Rua de São Francisco

Quartelão: Bolsas
Parcela: 8

Número: 14 a 16

Andar: _____

Localidade: Porto

Código Postal: 4050-547

Distrito: Porto

Concelho: Porto

Freguesia: União Freg Cedofeita, São Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: 3059

Fracção: _____

Código SIG (secular): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos
do Edifício
3 pisos + recuado

N.º de Unidades
do Edifício
[] [] []

Época de
Construção
Séc. XIX

Tipologia
Estrutural
Alvenaria e Madeira

N.º de Divisões
da Unidade
[] [] []

Uso da
Unidade
Devoluta

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

ANOMALIAS

| | Muito | | Médias | | Graves | | Muito Graves | | Não se Aplica | Ponderação | Pontuação |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------|
| | 5 pt. | 4 pt. | 3 pt. | 2 pt. | 1 pt. | Graves | 1 pt. | | | | |
| Edifício | | | | | | | | | | | |
| 1. Estrutura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 2. Cobertura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 15 |
| 3. Elementos salientes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| Outras partes comuns | | | | | | | | | | | |
| 4. Paredes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 5. Revestimentos de pavimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 6. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 7. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 9 |
| 8. Caixa-lua e portas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 9. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 6 |
| 10. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 11. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 12. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 13. Instalação eléctrica e de iluminação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 15. Instalação de ascensores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 16. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 17. Instalação de evacuação de lixo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| Unidade | | | | | | | | | | | |
| 18. Paredes exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 5 |
| 19. Paredes interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 20. Revestimentos de pavimentos exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 21. Revestimentos de pavimentos interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 4 |
| 22. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 4 |
| 23. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 12 |
| 24. Caixa-lua e portas exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 5 |
| 25. Caixa-lua e portas interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 3 |
| 26. Dispositivos de protecção de vãos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 4 |
| 27. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 8 |
| 28. Equipamento sanitário | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 29. Equipamento de cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 30. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 31. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 32. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 33. Instalação eléctrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 3 |
| 34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 1 |
| 35. Instalação de ventilação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 36. Instalação de climatização | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |
| 37. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 2 |

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
Índice de anomalias

(a) 125
(b) 82
(ab) 1,52

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

| Nº do elemento funcional | Relato Síntese da Anomalia. | Identificação das fotografias ilustrativas |
|--------------------------|---|--|
| 1 | Estrutura com fendilhagem de grande abertura, com sinais de rotura, perda de secção significativa, indicando risco de desabamento. | 1, 2, 3, 4 |
| 2 | Cobertura - telhas envelhecidas, tubo de queda interrompido. | 5, 6, 9 |
| 4 | Parades com fendilhagem de grande abertura e descascamento do revestimento. | 7, 8, 9 |
| 5 | Revestimento de piso em falta e com áreas limitadas molhadas. | 10, 11, 12 |
| 6 | Tectos - revestimentos em falta exigindo substituição total. | 1, 2, 13, 14, 19, 21 |
| 7 | Escadas de madeira com desgaste dos cobertores dos degraus, corrimento parcialmente partido. | 15, 16, 17 |
| 8 | Calhazaria e portas - calhazaria com vidros partidos que motivam falta de estanquidade da água da chuva, portas removidas e com elementos em falta ou inoperacionais. | 7, 8, 18, 21 |
| 9 | Dispositivos de protecção contra queda corrimento parcialmente partido. | 15 |
| 10 | Instalação de distribuição de água Inoperacional. | 22, 23, 33, 35, 36 |
| 11 | Instalação de drenagem de águas residuais inoperacional por rotura da tubagem. | 9 |
| 13 | Instalação eléctrica e de iluminação inoperacional ou removida. | 24, 25, 26, 27, 28 |
| 14 | Instalações de telecomunicações e contra a intrusão inoperacional. | 29 |
| 18 | Parades exteriores com fendilhagem de grande abertura e descascamento do revestimento. | 7, 8, 9 |
| 19 | Parades interiores com fendilhagem de grande abertura, revestimentos de protecção de paredes em falta e presença de eflorescências. | 3, 4, 10, 20, 30, 33, 37 |
| 20 | Revestimentos de pavimentos exteriores com sujidades, alteração de texturas. | 31 |
| 21 | Revestimentos de pavimentos interiores em falta e com áreas limitadas molhadas. | 10, 11, 12 |
| 22 | Tectos - revestimentos em falta exigindo substituição total. | 1, 2, 13, 14, 19, 21 |
| 23 | Escadas de madeira com desgaste dos cobertores dos degraus, corrimento parcialmente partido. | 15, 16, 17 |
| 24 | Calhazaria e portas exteriores com vidros partidos que motivam falta de estanquidade da água da chuva, portas removidas e com elementos em falta ou inoperacionais. | 7, 8, 18, 21 |
| 25 | Calhazaria e portas interiores removidas e com elementos em falta ou inoperacionais. | 19, 20, 21 |
| 26 | Dispositivos de protecção de vãos com elementos deteriorados, motivando funcionamento muito deficiente. | 12, 32 |
| 27 | Dispositivos de protecção contra queda corrimento parcialmente partido. | 16 |
| 28 | Equipamento sanitário Inoperacional. | 33, 35, 36 |
| 29 | Equipamento de cozinha Inexistente. | 34 |
| 30 | Instalação de distribuição de água Inoperacional. | 22, 23, 33, 35, 36 |
| 31 | Instalação de drenagem de águas residuais inoperacional. | |
| 33 | Instalação eléctrica Inoperacional ou removida. | 24, 25, 26, 27, 28 |
| 34 | Instalações de telecomunicações e contra a intrusão Inoperacional. | 29 |

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da visita e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192 B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:

| | | | | | | | | | |
|-----------|--------------------------|-----|--------------------------|-------|--------------------------|-----|-------------------------------------|---------|--------------------------|
| Excelente | <input type="checkbox"/> | Bom | <input type="checkbox"/> | Médio | <input type="checkbox"/> | Mau | <input checked="" type="checkbox"/> | Péssimo | <input type="checkbox"/> |
|-----------|--------------------------|-----|--------------------------|-------|--------------------------|-----|-------------------------------------|---------|--------------------------|
 - O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: Mau
- (a preencher apenas quando tenha sido perdida a avaliação da totalidade do prédio)

- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

| | | | |
|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|
| Sim | <input checked="" type="checkbox"/> | Não | <input type="checkbox"/> |
|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do locado, Mau, foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º

*Art 6 - n.º 3 = (2) *Art 6 - n.º 5 = (2) *Art 6 - n.º 7 = (3)

H. TÉCNICO

Nome do técnico:

Felís Patrício Pais

Data de visita:

21 de Abril de 2016

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

0,7

Data de Emissão: 2016-05-04 (Validade: 3 anos)



ENRAU

PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

Local: Rua de São Francisco nº 14 a 16

Quartelrão: Bolsa Parcela 08



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Local: Rua de São Francisco nº 14 a 16

Quartelão: Bolsa Parcela 08



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 14



Foto 13



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

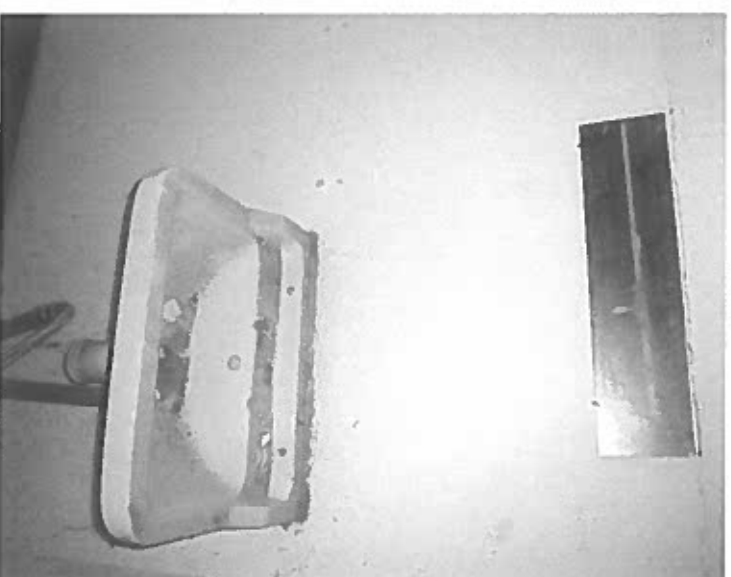


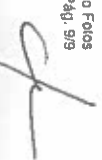
Foto 36

Local: Rua de São Francisco n° 14 a 16

Quarteirão: Boisa Parcela 08



Foto 37



ANEXO II – AUTO DE VISTORIA FINAL



NUD CMP

Quartelão: MISERICÓRDIA
Parcela: 22

A. IDENTIFICAÇÃO

Fuaz/Av /Pç: Largo de S. Domingos Andar: _____ Localidade: Porto Código Postal: 4000-010 Porto
Número: 66 Distrito: Porto Concelho: Porto Freguesia: União Freg Cedoleira, São Ildefonso, Sé Miragaia, S. Nicolau e Vitória
Artigo Matricial: 1855 Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos do Edifício: 5 pisos N.º de Unidades do Edifício: _____ Época de Construção: Séc. XIX Tipologia Estrutural: alvenaria e madeira N.º de Divisões da Unidade: _____ Uso da Unidade: Alojamento Local

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

ANOMALIAS

| | Muito Ligérras 5 pt | | | | Muito Graves 1 pt | | | | Não se Aplica | Ponderação | Pontuação |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------|
| | Muito Ligérras 5 pt | Ligérras 4 pt | Médias 3 pt | Graves 2 pt | Muito Graves 1 pt | Graves 2 pt | Muito Graves 1 pt | Graves 2 pt | | | |
| <u>Edifício</u> | | | | | | | | | | | |
| 1. Estrutura | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 6 = 30 |
| 2. Cobertura | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 25 |
| 3. Elementos salientes | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| <u>Outras partes comuns</u> | | | | | | | | | | | |
| 4. Parades | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 5. Revestimentos de pavimentos | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 6. Tectos | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 7. Escadas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 8. Caixa-lhara e portas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 9. Dispositivos de protecção contra queda | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 10. Instalação de distribuição de água | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 11. Instalação de drenagem de águas residuais | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 12. Instalação de gás | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 13. Instalação eléctrica e de iluminação | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 15. Instalação de ascensores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 16. Instalação de segurança contra incêndio | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 17. Instalação de evacuação de fumo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| <u>Unidade</u> | | | | | | | | | | | |
| 18. Parades exteriores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 25 |
| 19. Parades interiores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 20. Revestimentos de pavimentos exteriores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 21. Revestimentos de pavimentos interiores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 20 |
| 22. Tectos | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 20 |
| 23. Escadas | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 20 |
| 24. Caixa-lhara e portas exteriores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = 25 |
| 25. Caixa-lhara e portas interiores | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 26. Dispositivos de protecção de vãos | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 27. Dispositivos de protecção contra queda | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = 20 |
| 28. Equipamento sanitário | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 29. Equipamento de cozinha | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 30. Instalação de distribuição de água | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 31. Instalação de drenagem de águas residuais | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 32. Instalação de gás | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 33. Instalação eléctrica | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = 5 |
| 34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = 15 |
| 35. Instalação de ventilação | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 36. Instalação de climatização | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |
| 37. Instalação de segurança contra incêndio | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = 10 |

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações: _____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis: _____
Índice de anomalias: _____

(a) 495
(b) 99
(a/b) 5,00

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

| Nº do elemento funcional | Relato Síntese da Anomalia. | Identificação das fotografias ilustrativas |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:
Exceente Bom Médio Mau Pêssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: Excelente
(a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do locado, Excelente, foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.º 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º

*Art.6 - n.º3 ⇨ (5) *Art.6 - n.º5 ⇨ (6) *Art.6 - n.º7 ⇨ (7)

H. TÉCNICO

Nome do técnico: João António Páguas Data da vistoria: 16 de Maio de 2016

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

1,2

Data de Emissão: 2016-05-25 (Validade: 3 anos)



PORTO VIVO
Sociedade de Reabilitação Urbana

ENRAU

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

Local: Largo de S. Domingos nº 66

Quartelirão: Misericórdia Parcela 22



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Local: Largo de S. Domingos n° 66

Quarteirão: Misericórdia Parcela 22



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Local: Largo de S. Domingos nº 66

Quartelirão: Misericórdia Parcela 22



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



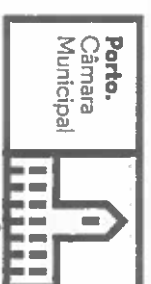
Foto 20



Foto 21



ANEXO III – AUTO DE VISTORIA DE SEGURANÇA E SALUBRIDADE



Processo **63869/11/CMP**

Porto, 27-06-2016
I/193194/16/CMP
Local da obra: MOUZINHO DA SILVEIRA
(R. de) 52 – 3º andar

Filipe Bastos
FILIPPE BASTOS

AUTO DE VISTORIA
Obras de conservação

Aos 21 dias do mês de junho de 2016, realizou-se a vistoria à habitação do 3º andar do prédio acima identificado, nos termos do artigos 89º e 90º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua atual redação, com base nas competências previstas no art. 64º nº 5 Alínea c) da Lei 169/ 99 de 18 de Setembro, com as alterações da Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro. Comparceram no local, os seguintes técnicos que, para efeito do estabelecido no diploma referido, vistoriaram a obra:

Da Câmara Municipal do Porto, Departamento Municipal Fiscalização, Divisão Municipal de Fiscalização de Segurança e Salubridade de Edificações:

Rui Pedro Rocha Bastos, com o número mecanográfico 56584 e categoria profissional Técnico Superior,
e
Ulisses Manuel Peixoto Moreira, com o número mecanográfico 52764 e categoria profissional Técnico Superior.

Da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A.:

Flávia Manuela Gonçalves Ferreira, categoria profissional - Técnico Superior Estagiária.

Por parte do proprietário:

Não houve indicação de perito.

1. Identificação do imóvel

Trata-se de uma habitação que se encontra ocupada, correspondente ao 3º andar num prédio de construção antiga, composto por r/c, 1º, 2º e 3º andar.



S07-02-IMP-99 Rev 06

1/15


Flávia Ferreira

2. Estado do imóvel

Da vistoria efetuada, verificou-se que a fração:

Oferece risco para a segurança de pessoas (moradores e utilizadores), pelo seguinte:

- Pelo risco de queda de partes dos revestimentos de paredes e tetos;

Oferece risco para a saúde de pessoas (moradores e utilizadores), pelo seguinte:

- Pela existência de focos de insalubridade provocados pela degradação dos materiais de paredes e tetos.

2.1. O estado de conservação do imóvel, apurado através da determinação do nível de conservação do mesmo, encontra-se em anexo na ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios.

3. Obras de conservação preconizadas

São necessárias as seguintes obras de conservação:

3.1. Paredes Interiores

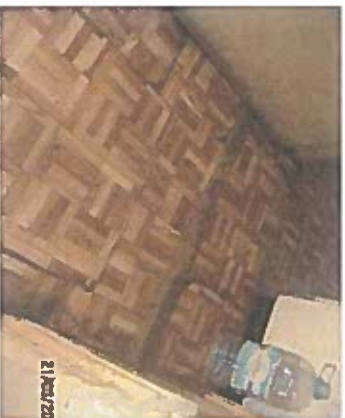
Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos das paredes, com especial incidência nas zonas afetadas pela existência de infiltrações de águas pluviais. Existência de paros com abaulamento dos revestimentos e fissuração.



Obras de reparação: Reabilitação dos revestimentos afetados, com substituição das partes degradadas, incluindo verificação/consolidação geral dos suportes e acabamentos finais gerais.

3.2. Pavimentos

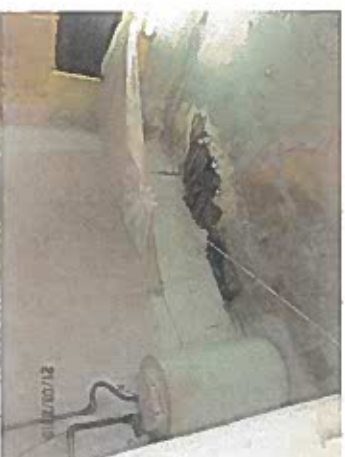
Descrição da anomalia: Existência de pavimentos desnivelados e com revestimento instável.



Obras de reparação: Reabilitação geral do revestimento de madeira, incluindo revisão/consolidação geral do seu suporte, com reparação/substituição dos elementos deteriorados e acabamento final geral.

3.3. Tetos

Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos dos tetos, com especial incidência nas zonas afetadas pela existência de infiltrações de águas pluviais, já com partes ruídas. Existência de panos com abaulamento dos revestimentos e fissuração.



Obras de reparação: Reabilitação dos revestimentos afetados, com substituição das partes degradadas, incluindo verificação/consolidação geral dos suportes e acabamentos finais gerais.

4. Prazos para execução das obras

As obras devem estar concluídas em 60 dias, após conclusão dos trabalhos preconizados no auto de vistoria I/193418/16/CMP, referente às zonas comuns do prédio.

Para os devidos efeitos foi lavrado o presente auto que vai assinado pelos intervenientes.

O funcionário Municipal

O funcionário Municipal

O funcionário da SRU



S07-02-IMP-99 Rev.06

3/5

5. Anexo ao Auto de Vistoria I/193194/16/CMP

Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios.



INRAU

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
 Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
 (Forma nº 1192-B/2006 de 3 de Novembro)

63869/11/CMP
 NED CMP

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pl.: Rua Mouzinho da Silveira Localidade: Ponte Código Postal: 4050-420 Ponte
 Número: 52 Andar: 3andar Concelho: Ponte Freguesia: S. Nicolau (União Centro Histórica)
 Distrito: Ponte Fração: _____ Código SIG (locativo): _____
 Artigo Abstrai: _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos do Edifício: 4
 N.º de Unidades do Edifício: 4

Época de Construção: _____
 Tipologia Estrutural: Alvenaria

N.º de Divisões da Unidade: _____

Uso da Unidade Habitacional: _____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

| Edifício | ANOMALIAS | | | | | Não se Aplica | Ponderação | Pontuação |
|---|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-----------|
| | Muito Ligeros 5 pt. | Ligeiros 4 pt. | Médios 3 pt. | Graves 2 pt. | Muito Graves 1 pt. | | | |
| 1. Estrutura | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 6 = | 24 |
| 2. Cobertura | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = | 10 |
| 3. Elementos salientes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| Outras partes comuns | | | | | | | | |
| 4. Paredes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 6 |
| 5. Revestimentos de pavimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 6 |
| 6. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 6 |
| 7. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 9 |
| 8. Caixaotas e portas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 6 |
| 9. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 9 |
| 10. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 4 |
| 11. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 4 |
| 12. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 4 |
| 13. Instalação eléctrica e de iluminação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 4 |
| 14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 4 |
| 15. Instalação de ascensores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 3 |
| 16. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 3 |
| 17. Instalação de evacuação de fumo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 3 |

Unidade

| | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------|----|
| 18. Paredes exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = | 10 |
| 19. Paredes interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 6 |
| 20. Revestimentos de pavimentos exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 6 |
| 21. Revestimentos de pavimentos interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | 12 |
| 22. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | 4 |
| 23. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | 12 |
| 24. Caixaotas e portas exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 15 |
| 25. Caixaotas e portas interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| 26. Dispositivos de protecção de vãos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 8 |
| 27. Dispositivos de protecção contra queda | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | 16 |
| 28. Equipamento sanitário | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 9 |
| 29. Equipamento de cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 9 |
| 30. Instalação de distribuição de água | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| 31. Instalação de drenagem de águas residuais | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| 32. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| 33. Instalação eléctrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | 12 |
| 34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | 4 |
| 35. Instalação de ventilação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 8 |
| 36. Instalação de climatização | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 8 |
| 37. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | 8 |

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
 Índice de anomalias

| | |
|------|------|
| (a) | 262 |
| (b) | 85 |
| (ab) | 3.08 |

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

| Nº do elemento funcional | Relato Síntese da Anomalia | Identificação das fotografias ilustrativas |
|--------------------------|--|--|
| 2, 4, 18 e 19 | Degradação geral, Ver anexo de visita | Ver anexo |
| 22 | Tetos - Degradação geral dos revestimentos dos tetos, com especial incidência nas zonas afetadas pela existência de infiltrações de águas pluviais, já com partes ruídas. Existência de panos com abaulamento dos revestimentos e fissuração | Ver anexo |
| 29 | Equipamento de Cozinha - Degradação geral | Ver anexo |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da visita e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, deixo que:

- O estado de conservação do local é Excelente Bom Médio Mau Péssimo

- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: _____
(a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)

- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sem Não

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do local, riu, foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º

*Art 6 - n.º3 e (3)

*Art 6 - n.º5 e (2)

*Art 6 - n.º7 e (9)

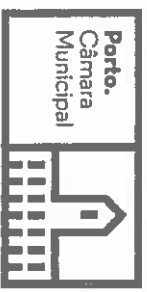
Foi-lhe proposto o envio de comunicação ao DIFPC para avaliação do risco de queda de revestimentos dos tetos da habitação

H. TECNICO

Nome do técnico: Rui Pedro Rocha Bastias, Eng.º


Data da visita: 21 / 06 / 2016





Processo **63869/11/CMP**

Porto, 27-06-2016
/193418/16/CMP
Local da obra: MOUZINHO DA SILVEIRA
(R. de) 52


FLÁVIA FERREIRA

AUTO DE VISTORIA Obras de conservação em zonas comuns

Aos 21 dias do mês de junho de 2016, realizou-se a vistoria ao prédio acima identificado, nos termos do artigos 89º e 90º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua atual redação, com base nas competências previstas no art. 64º nº 5 Alínea c) da Lei 169/ 99 de 18 de Setembro, com as alterações da Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro. Compararam no local, os seguintes técnicos que, para efeito do estabelecido no diploma referido, vistoriaram a obra:

Da Câmara Municipal do Porto, Departamento Municipal Fiscalização, Divisão Municipal de Fiscalização de Segurança e Salubridade de Edificações:

Rui Pedro Rocha Bastos, com o número mecanográfico 56584 e categoria profissional Técnico Superior,
e
Ulisses Manuel Peixoto Moreira, com o número mecanográfico 52764 e categoria profissional Técnico Superior.

Da Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A.:

Flávia Manuela Gonçalves Ferreira, categoria profissional - Técnico Superior Estagiária.

Por parte do proprietário:

Não houve indicação de perito.

1. Identificação do imóvel

Trata-se de um prédio de construção antiga, destinado no r/c a estabelecimento e habitação nos andares superiores, que se encontra parcialmente ocupado (3º andar), composto por r/c, 1º, 2º e 3º andar.



2. Estado do imóvel

Da vistoria efetuada, verificou-se que o prédio:

Oferece risco para a segurança de pessoas (transeuntes, moradores e utilizadores), pelo seguinte:

- Pelo risco de queda de partes dos revestimentos e elementos das fachadas;
- Pelo risco de queda de partes dos revestimentos de paredes e tetos da caixa de escadas;

Oferece risco para a saúde de pessoas (moradores e utilizadores), pelo seguinte:

- Pela existência de focos de insalubridade provocados pela degradação dos materiais de paredes e tetos.

Carace de melhoria do arranjo estético, pelo seguinte:

- Pela degradação dos revestimentos e elementos das fachadas e cobertura.

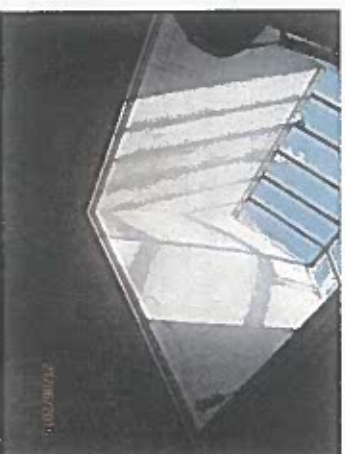
2.1. O estado de conservação do imóvel, apurado através da determinação do nível de conservação do mesmo, encontra-se em anexo ao auto de vistoria do 3º andar.

3. Obras de conservação em zonas comuns preconizadas

São necessárias as seguintes obras de conservação:

3.1. Cobertura

Descrição da anomalia: Existência de vestígios de infiltrações de águas pluviais provenientes da cobertura do prédio, em tetos e paredes da zonas comuns e habitação do 3º andar. Degradação geral dos rufo e sistemas de drenagem de águas pluviais.



Obras de reparação: Reabilitação geral da cobertura, rufo, claraboias e sistema de drenagem de águas pluviais, incluindo a substituição dos elementos e revestimentos deteriorados ou ausentes, garantindo-se a sua estanquicidade e funcionamento.

Outras Partes Comuns

3.2. Paredes Exteriores

Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos das fachadas e empenas, designadamente de rebocos, elementos cerâmicos e soleiros, facilitando assim a permeabilidade às águas pluviais, comprometendo ainda o arranjo estético do edifício.

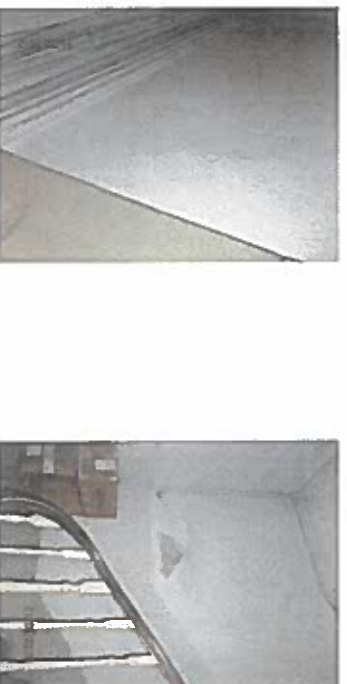
Flávia Pereira
Flávia Pereira



Obras de reparação: Verificação/consolidação geral da estabilidade dos revestimentos cerâmicos e soleiros. Reabilitação geral dos revestimentos, com substituição de elementos ou partes degradadas, garantindo a sua impermeabilidade e acabamentos finais gerais.

3.3. Paredes Interiores

Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos das paredes dos acessos e caixa de escada.



Obras de reparação: Reabilitação dos revestimentos afetados, com substituição das partes degradadas, incluindo acabamentos finais gerais.


Flávia Pereira

3.4. Pavimentos

Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos dos pavimentos dos acessos e caixa de escada. Existência de pavimentos desnivelados na caixa de escada e soleira da entrada partida e esbolenada. Acumulação de águas, detritos e resíduos no terraço das traseiras.



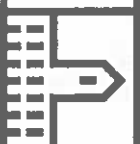
Obras de reparação: Substituição da soleira da entrada. Reabilitação geral do revestimento de madeira, incluindo revisão geral da sua estabilidade, com reparação/substituição dos elementos deteriorados e acabamento final geral. Limpeza geral do terraço das traseiras, com remoção dos resíduos a vazadouro apropriado.

3.5. Tetos

Descrição da anomalia: Degradação geral dos revestimentos, com fissuração e desagregações pontuais.



Obras de reparação: Reabilitação geral do revestimento dos tetos, incluindo revisão geral da sua estabilidade, com reparação/substituição das partes deterioradas e acabamentos finais gerais.



3.6. Caixilharias e Portas

Descrição da anomalia: Degradação pontual das caixilharias e geral das guardas das varandas, ausência de caixilhos e entaipamento de vão com alvenaria na fachada posterior.



Obras de reparação: Reabilitação geral das caixilharias e guardas das varandas, garantindo/repondo as características originais, com substituição dos elementos degradados, adulterados, ou em falta, bem como a impermeabilidade dos elementos e acabamento final geral.

3.7. Instalações de drenagem de águas

Descrição da anomalia: Acumulação de águas no terraço das traseiras. Existência de tubagem a descarregar para o mesmo.



Obras de reparação: Revisão/reparação geral das redes de drenagem de água, com substituição dos elementos inoperacionais, assegurando a sua estanquidade e continuidade da sua ligação até às redes públicas.

4. Prazos para execução das obras


As obras devem estar concluídas em 180 dias, após a data imposta.

Para os devidos efeitos foi lavrado o presente auto que vai assinado pelos intervenientes.

O funcionário Municipal

O funcionário Municipal

O funcionário da SRU


António Carlos Gonçalves Ferreira