

RELATÓRIO FINAL

## LEVANTAMENTO DO PARQUE DE HABITAÇÃO SOCIAL DE ALMADA



*Versão Resumo*

26 abril, 2019

#### FICHA TÉCNICA

**COORDENAÇÃO GERAL:** GIMA PROJECTOS ARQUITECTURA E ENGENHARIA  
José Possidónio, arquiteto  
Ana Prata, arquiteta

**COORDENAÇÃO TÉCNICA:** Andreia Valença Pires, arquiteta

**LEVANTAMENTO DE CAMPO:** Andreia Valença Pires, arquiteta  
Bruno Miguel Jorge, arquiteto  
Cheila Cardim Rafael, arquiteta  
Diana Graça, arquiteta  
Inês Marques, arquiteta  
Priscila Rei, arquiteta  
Guilherme Figueiredo  
Joana Possidónio  
Liliana Afonso  
Manuela Costa

**RELATÓRIOS EDIFÍCIO, FOGO E AGREGADO FAMILIAR:** Andreia Valença Pires, arquiteta  
Bruno Miguel Jorge, arquiteto  
Cheila Cardim Rafael, arquiteta  
Diana Graça, arquiteta  
Inês Marques, arquiteta  
Priscila Rei, arquiteta  
Elisabete Afonso  
Gonçalo Brás  
Joana Possidónio  
Manuela Costa

**PLATAFORMA ALMADA HABITARE:** GRAYCELL  
Hélder Neto, engenheiro informático  
Raquel Cristóvão, engenheira informático  
Rúben Brito, engenheiro informático

**RELATÓRIO FINAL:** José Possidónio, arquiteto  
Andreia Valença Pires, arquiteta

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	OBJETIVOS.....	5
3.	FASES DE TRABALHO DESENVOLVIDAS:.....	6
3.1.	FASE I: Organização do Parque Habitacional e Métodos de Registo .....	6
3.1.1.	Bairros Levantados conforme informação cedida pela CMA .....	6
3.1.2.	Atribuição de ID – Princípio Gerador e Regras de Atribuição.....	7
3.1.3.	Registo de informação a apurar: Ficha de Edifício, Ficha de Fogo e Ficha de Agregado Familiar .....	7
3.2.	FASE II: Levantamento de Campo, Inspeções Visuais e Inquérito à População.....	9
3.3.	FASE III: Inserção de Dados .....	9
4.	RESULTADOS GLOBAIS PARA PARQUE HABITACIONAL CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA.....	10
4.1.	AMOSTRA INQUIRIDA E TAXA DE SUCESSO .....	10
4.2.	CONFORMIDADES COM A TITULARIDADE DO ARRENDAMENTO.....	12
4.3.	TOTAL DE HABITANTES E VALORES DE RENDAS COMUNICADOS.....	14
4.4.	ESTUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO INQUIRIDA .....	16
4.5.	TIPOLOGIAS LEVANTADAS E AFERIDAS .....	18
4.6.	RESUMO DE CENÁRIOS, CONSEQUÊNCIAS DE RISCOS PARA PARQUE HABITACIONAL .....	20
4.7.	QUANTIFICAÇÃO POR BAIRRO DE FOGOS COM NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO POR ORDEM DE PRIORIDADE 23	
5.	PLATAFORMA HABITARE .....	24
5.1.	Tipos de Acesso .....	24
5.2.	Requisitos do Sistema .....	25
5.3.	Interface .....	25
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	27

## ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1: Amostra inquirida e taxa de sucesso.....	10
TABELA 2: Conformidades com a titularidade do arrendamento e observações relativas à ocupação .....	12
TABELA 3: Total de habitantes e valores de rendas comunicados .....	14
TABELA 4: Tipologias habitacionais levantadas por Bairro.....	18
TABELA 5: quantificação por bairro de fogos com necessidades de intervenção por ordem de prioridade .....	23

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Amostra inquirida, taxa de sucesso por bairro e taxa de sucesso média do concelho de Almada.....	11
GRÁFICO 2: Número médio de habitantes por fogo por cada bairro e valores médios das rendas por bairro .....	15
GRÁFICO 3: Estrutura Etária da População Residente no Parque de Habitação Social de Almada.....	16
GRÁFICO 4: Variâncias na Estrutura Etária da População por Bairro, relativamente aos valores médios apurados para Parque Habitacional Social de Almada.....	17
GRÁFICO 5: Tipologias habitacionais levantados em valores relativos para o total de fogos do Parque Habitacional Social do Município	18
GRÁFICO 6: Décadas de Construção dos Edifícios do Parque de Habitação Social de Almada.....	20
GRÁFICO 7: Cenários, Consequências e Riscos do Parque Habitacional de Almada por Bairro em valores absolutos .....	21
GRÁFICO 8: Cenários, Consequências e Riscos – Valores Relativos.....	22

## 1. INTRODUÇÃO

Serve o presente documento de Versão Resumo ao Relatório Final do Inquérito aos Agregados e Inspeção de Fogos de Habitação Social do Parque Habitacional de Almada, onde se encontram expostos os valores globais para a totalidade dos Bairros.

O Levamento de Campo decorreu entre fim de setembro 2018 e fim de dezembro de 2018, tendo ficado o tempo remanescente, até à presente data, para inserção, tratamento e análise da informação, desenvolvimento de plataforma, até formalização no presente relatório.

## 2. OBJETIVOS

A Câmara Municipal de Almada tem como objetivo saber a realidade do estado de conservação dos cerca de 2300 fogos de renda social, alojados em cerca de 100 edifícios, para que lhe seja possível priorizar as intervenções de obras de conservação e reabilitação e em simultâneo ficar com o levantamento social dos seus habitantes, no que diz respeito à identificação dos agregados familiares e a sua composição.

Este levantamento e inquérito foi tratado e sistematizado numa base de dados construída em colaboração entre os técnicos responsáveis da Câmara Municipal de Almada e Gima Projectos LDA, para que os serviços fiquem com um acesso rápido a toda a informação, quer dos fogos quer dos edifícios e respetivas partes comuns. Esta base de dados agrega informação relacionada com as caracterizações arquitetónicas dos edifícios e fogos de habitação social, levantamento fotográfico, o seu estado de conservação, o tipo de anomalias e os dados demográficos, sociais, consumos e hábitos dos ocupantes relativos a cada habitação.

A base de dados foi migrada para uma Plataforma apelidada de “Almada HABITARE” desenvolvida pela GRAYCELL, LDA., com a intenção de promover uma gestão eficiente do Parque Habitacional, quer a nível de edifícios/fogos, quer a nível de agregados familiares, cruzando informação e permitindo a pesquisa rápida e seletiva. A plataforma poderá ser evolutiva, adquirindo novas valências, nomeadamente nos circuitos correspondentes aos pedidos de obras e peças de projeto em ações de reabilitação e reparação futuras, e cruzar com outras funcionalidades que os serviços da CMA considerem úteis.

### 3. FASES DE TRABALHO DESENVOLVIDAS:

#### 3.1. FASE I: Organização do Parque Habitacional e Métodos de Registo

A Câmara forneceu informação relativa ao zonamento interno (código de bairro), respetivas moradas e titulares. Cedeu ainda cartografia em formato “.dwg”. Paralelamente foram consultados alguns dos Processos de Obra, sendo que essa informação acabou por não ter sido disponibilizada.

##### 3.1.1. Bairros Levantados conforme informação cedida pela CMA

As zonas a levantar, Código de Bairro, número de edifícios e fogos, encontram-se na seguinte tabela de resumo fornecida:

CÓDIGO BAIRRO	IDENTIFICAÇÃO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO CONSTRUÇÃO
1	RUA DA ALEGRIA, Nº 15, LARANJEIRO	1	12	1971
2	RUA LUIS DE CAMÕES, BL. B, C, LARANJEIRO	2	20	1971
3	BAIRRO BENTO GONÇALVES, RUA EDUARDO VIANA Nº 17, 21, 27, 41, BAIRRO BENTO GONÇALVES Nº 17A, 19, 20, 20A, 22, 22A, 24, 53, 58, 62, 64, RUA ARY DOS SANTOS, Nº 25, 33 RUA JOAQUIM MONTES Nº 3,7,45, 47 - FEIJÓ	21 (unifamiliares)	21	1964
4	RUA JOAQUIM MONTES, Nº 51, FEIJÓ	1	8	1991
5	QUINTA SANTO ANTÓNIO, BL. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, LARANJEIRO	10	156	1973
6	RUA MANUEL AZEVEDO FORTES, BL. P, Q, R, S, T e U / RUA D. DUARTE, BL. V, X e Z, LARANJEIRO	9	129	1973
7	RUA ALMADA NEGREIROS, Nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 e 20, FEIJÓ	10	159	1976
8	ESTRADA DOS ÁLAMOS, BL. N e O, LARANJEIRO	2	29	1971
9	RUA TEÓFILO BRAGA, Nº 12, 14, 16, 18, 20 E 22, LARANJEIRO	6	103	1975
10	RUA DO LAGO, Nº 3, 5, 7, 9, 11, 13 E 15, MONTE DE CAPARICA	7	112	1996
11	RUA ADRIANO CORREIA OLIVEIRA / PRACETA ADRIANO CORREIA DE OLIVEIRA / AZINHAGA DO RATO, BL. D, E, F, G, H, I, J, L, M e N, LARANJEIRO	10	146	1971
12	BAIRRO SOCIAL TRAFARIA, ESTRADA NACIONAL 10-1 Nº 2, R. MANUEL BATISTA LAGARTO, Nº 4, PATEO MANUEL BATISTA LAGARTO, BL. 2 E Nº 1, 2, 3, 4, 10,9, RUA MANUEL JOSE MATEUS, 1, 2, 4, 5, 10, 12, 16, RUA JOSÉ ANTÓNIO MARTINS, Nº 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, TRASEIRAS DA RUA JOSÉ ANTÓNIO ARTINS, BLOCO 1 COM OS Nº 1, 2, 4, 5 E RUA PEDRO PEREIRA NASCIMENTO 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 23, 25, 27 TRAFARIA	2 + 59 (unifamiliares)	85	1948/71
13	BAIRRO N. SRA. CONCEIÇÃO, PRACETA SALVADOR JOSÉ Nº 2, 2A, 2B, 3, 4, 5, 6, 7, 8, PRACETA DE GOA Nº 37, 38, 39, 40 COSTA DE CAPARICA	11 + 2 (unifamiliares)	48	1962/86/89
RAN	BAIRRO VELHO PESCADORES, RUA MESTRE SALVADOR CATITA Nº 4, 17, 18B, 20, 25, 27, RUA MESTRE ADRIAO 6, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 E RUA MESTRE ANTÓNIO BORRELHA Nº 19 COSTA DE CAPARICA	26 (unifamiliares)	26	1946
14	RUA CERCA Nº 2,4,6,8,10,12, ALMADA	6 (unifamiliares)	6	
14	DIVERSOS	24		
15	AV. PROFESSOR RUI LUIS GOMES, Nº 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 e 21, LARANJEIRO	9	112	1996

CÓDIGO BAIRRO	IDENTIFICAÇÃO	Nº EDIFÍCIOS	Nº FOGOS	ANO CONSTRUÇÃO
16	RUA ANTÓNIO GIÃO, N.º 4, 6, 8 10, 11, 12, 13, 15, 17 e 19, PRACETA ANTÓNIO GIÃO, N.º 1 E RUA DE S. LOURENÇO POENTE, N.º 14, MONTE DE CAPARICA	12	147	1996
17	RUA TRÊS VALES, N.º 48, 50, 52, 54, 56, 58 E 60 E RUA SÃO LOURENÇO POENTE, N.º 16, 18 E 20, MONTE DE CAPARICA	10	126	1997
18	RUA ALCANIÇA, N.º 23, 25, 27, 29, 31, 33, 39, 41 E 43 E RUA BELA VISTA, N.º 31, 33, 35, 37, 39, 41 E 43, MONTE DE CAPARICA	16	132	1996
19	PRACETA LUÍS SÁ, N.º 2, 4, 6 E 8 E ESTRADA DOS ÁLAMOS, N.º 21, LARANJEIRO	5	79	1998
20	RUA ARY DOS SANTOS, 61, FEIJÓ	1	33	2000
21	RUA FEBO MONIZ, N.º 1, 3, 5 E RUA ANTÓNIO GONÇALVES, N.º 10, 12, 14, 16 E 18, LARANJEIRO	8	126	2000
22	PRAÇA JACINTO RAMOS, N.º 1, 2, 3 E 4, FEIJÓ	4	68	2002
23	RUA ALMADA NEGREIROS, N.º 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37, 36, 38, FEIJÓ	11	200	2013
24	RUA QTª CASADAS DE CIMA, N.º. 1, 2, 3, 4, 5, 6, RUA DOS TRÊS VALES, N.ºS. 34, 36 E 42, RUA ANTÓNIO GIÃO, N.º 3, MONTE DE CAPARICA	10	188	2013
<b>TOTAL – FOGOS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO</b>			<b>2295</b>	
25	FOGOS DISPERSOS (CGD)	VÁRIAS	39	
<b>TOTAL - GERAL</b>		<b>214</b>	<b>2334</b>	

### 3.1.2. Atribuição de ID – Princípio Gerador e Regras de Atribuição

Nesta fase do trabalho foram atribuídos IDs cuja geração e código tem o princípio de<sup>1</sup>:

- Freguesia (antes da união/última Reorganização Administrativa do Território das Freguesias);
- Tipo de Artería;
- Nome da Artería;
- Número e tipo de Porta (número de polícia);
- Andar e lado da fração (quando para fogos);
- Agregado Familiar (quando relativo à parte social);

### 3.1.3. Registo de informação a apurar: Ficha de Edifício, Ficha de Fogo e Ficha de Agregado Familiar

Foram desenvolvidos três Modelos de Fichas que foram validados pela Câmara, sendo elas:

- **FICHA DE EDIFÍCIO;**
- **FICHA DE FOGO,** para fração de habitação dentro do edifício;
- **FICHA DE AGREGADO FAMILIAR,** para os dados relativos à população residente nesse fogo;

<sup>1</sup> Em sede de implementação de plataforma de gestão para a câmara utilizar, pode-se introduzir neste ID, informação relativa ao Código de Bairro, que nesta fase e para o trabalho a desenvolvido pelas equipas, considerou-se apenas relevante a sua introdução nas fichas e não no próprio ID.

---

Para cada preveu-se a recolha da seguinte informação:

▪ **FICHA DE EDIFÍCIO**

- Dados Gerais–Informação relativa à morada, código de bairro da CMA, e localização georreferenciada;
- Processo Administrativo e Gestão Territorial - Informação relativa ao número de processo de obra, aos instrumentos de gestão territorial em vigor, ao alvará de loteamento, se aplicável, e ainda se o imóvel se encontra em área de reabilitação urbana;
- Caraterização da Ocupação – Informação relativa à população residente no edifício e à amostra inquirida de uma forma genérica;
- Caracterização do Edifício – enquadramento urbano e confrontações, caracterização arquitetónica e descrição construtiva, anos de construção, número total de fogos, tipologias, descrição de partes comuns;
- Condições de Acessibilidade e Mobilidade de acordo com DL 163/2006 de 8 de agosto - análise acima de tudo nas partes comuns;
- Informação Patrimonial – Total das frações que são propriedade da CMA e respetiva pernilagem;
- Consumos e Custos de Operação e Manutenção para partes comuns;
- Inspeção de Anomalias - Levantamento por elementos funcionais e por tipo de anomalia, em partes comuns, de uma forma expedita (ocorre ou não ocorre), incluindo campos para descrição e análise(em texto) para elementos, estruturais, envolvente opaca, elevadores e restantes partes comuns, incluindo um resumo de cenário de anomalias, consequências e riscos que permite avaliar de MUITO GRAVE a SEM GRAVIDADE, e por conseguinte se são anomalias a ser resolvidas de forma MUITO URGENTE (prazo imediato) a SEM URGUÊNCIA (muito longo prazo) e ainda um resumo do cenário encontrado dentro das frações por escrito e com histogramas relativos ao número de ocorrências de anomalias em elementos funcionais e por tipo.

▪ **FICHA DE FOGO**

- Dados Gerais–Informação relativa à morada da fração;
- Titularidade do Arrendamento–Nome, dados e contactos do titular e valor da renda praticada;
- Inquérito - Registo das datas e horas do inquérito assim como taxas de sucesso ou insucesso do inquérito e de quem respondeu.
- Caraterização da Ocupação – Informação relativa à população residente no fogo relevante para a análise física do mesmo;
- Caracterização do Fogo – Caracterização arquitetónica e descrição construtiva, ano de construção, tipologia, acabamentos, tipo de instalações técnicas, orientação solar dos envidraçados e envolvente opaca vertical, e ainda se a fração confina com a envolvente opaca horizontal;
- Condições de Acessibilidade e Mobilidade de acordo com DL 163/2006 de 8 de agosto;
- Consumos e Hábitos– Consumos (em termos de valor pago) de água, gás, eletricidade e telecomunicações, se tem aparelhos de climatização portátil e se são usados;

- Inspecção de Anomalias - Levantamento por elementos funcionais e por tipo de anomalia para o interior da fração, de uma forma análoga à praticada para o edifício, incluindo campos para descrição e análise (em texto) e outros que permitem avaliar a gravidade com a mesma escala usada para o edifício.

- **FICHA DE AGREGADO FAMILIAR**

- Dados Gerais—Informação relativa à morada da fração onde a família reside;
- Titularidade do Arrendamento - Nome e dados e contactos do titular e valor da renda praticada;
- Inquérito - Registo das datas e horas do inquérito assim como taxas de sucesso ou insucesso do inquérito e de quem respondeu, até três tentativas de contacto.
- Caraterização da Ocupação – Informação relativa à população residente no fogo;
- Caracterização do Agregado Familiar- É criada uma tabela até quinze possíveis entradas onde será possível registar a informação solicitada pela CMA relativa a cada residente. É também registada a conformidade com a titularidade;
- Satisfação -Pequeno inquérito com resposta “sim/não” em relação à satisfação com o contexto habitacional e com a CMA.

Em ANEXO a este Relatório encontram-se as **Fichas Standard** de Fogo, Agregado Familiar e Edifício usadas não só em campo como servindo de relatórios em fase posterior.

### 3.2. FASE II: Levantamento de Campo, Inspeções Visuais e Inquérito à População

Foram formadas cinco equipas de duas pessoas que procederam aos inquéritos à população e inspeção dos fogos e edifícios. Foram feitas até três tentativas de contacto, com exceção dos casos em que os residentes mostraram logo intenção em não participar, ou em casos em que houve animosidade.

O trabalho de campo desenvolveu-se durante três meses, entre fim de setembro e meio de dezembro, com exceção da maior parte dos fogos da Caixa Geral de Depósitos, cujo inquérito foi realizado no mês de fevereiro.

### 3.3. FASE III: Inserção de Dados

Esta fase compreendeu a inserção dos dados levantados para folhas de cálculo, catalogação de fotos, pré-diagnóstico e análise do estado de conservação. Os relatórios foram gerados automaticamente e neste ponto chama-se a atenção que, por via de modelo pré-formato de relatórios, nos casos em que houve necessidade de maior explicação, a informação acabou por ficar omissa nas Fichas pré-formatadas. Contudo e porque a informação foi escrita em folhas de cálculo, em sede de Plataforma de Gestão HABITARE esta situação é revista e colmatada, pelo que os respetivos relatórios gerados contemplarão a informação na totalidade.

#### 4. RESULTADOS GLOBAIS PARA PARQUE HABITACIONAL CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

##### 4.1. AMOSTRA INQUIRIDA E TAXA DE SUCESSO

A tabela seguinte é ilustrativa dos fogos existentes por bairro, inquiridos em que houve sucesso, insucesso, fogos emparedados e taxa de sucesso por bairro. Para efeitos de cálculo de taxa de sucesso, os fogos emparedados foram excluídos.

CÓDIGO	IDENTIFICAÇÃO	N.º FOGOS	SUCESSOS	INSUCESSOS	EMPAREDADOS	TAXA DE SUCESSO
BAIRRO 1	Rua da Alegria 15	12	9	3	0	75,00%
BAIRRO 2	Luis de Camões	20	14	6	0	70,00%
BAIRRO 3	Bairro Bento Gonçalves	21	10	11	0	47,62%
BAIRRO 4	Rua Joaquim Montes 51	8	5	3	0	62,50%
BAIRRO 5	Quinta de Santo António	153	110	42	1	72,37%
BAIRRO 6	Manuel Azevedo Fortes e Dom Duarte	129	98	27	4	78,40%
BAIRRO 7	Almada Negreiros (Chegadinho)	159	100	58	1	63,29%
BAIRRO 8	Blocos Álamos	29	17	12	0	58,62%
BAIRRO 9	Teófilo de Braga	100	62	34	4	64,58%
BAIRRO 10	Rua do Lago	112	71	39	2	64,55%
BAIRRO 11	Adriano Correia de Oliveira e Azinhaga do Rato	145	101	38	6	72,66%
BAIRRO 12	Bairro Social da Trafaria	85	44	35	6	55,70%
BAIRRO 13	Bairro de Nossa Senhora da Conceição	47	38	7	2	84,44%
BAIRRO 14	Cerca, Maria Judite Carvalho e outros	18	11	7	0	61,11%
BAIRRO 15	Professor Rui Luís Gomes	112	76	36	0	67,86%
BAIRRO 16	António Gião	147	91	55	1	62,33%
BAIRRO 17	Três Vales e São Lourenço Poente	126	69	57	0	54,76%
BAIRRO 18	Alcaniça e Bela Vista	132	95	37	0	71,97%
BAIRRO 19	Praceta Luís Sá e Estrada Álamos 21	79	55	23	1	70,51%
BAIRRO 20	Ary dos Santos 61	33	21	9	3	70,00%
BAIRRO 21	Febo Moniz e António Gonçalves	126	78	34	14	69,64%
BAIRRO 22	Jacinto Ramos	68	40	24	4	62,50%
BAIRRO 23	Almada Negreiros (Novo)	200	116	83	1	58,29%
BAIRRO 24	Quinta Casadas de Cima	188	128	59	1	68,45%
BAIRRO 25	Caixa Geral de Depósitos	39	27	11	0	69,23%
BAIRRO RAN	Bairro Velho dos Pescadores	26	20	6	0	76,92%
TOTALS CMA		<b>2314</b>	<b>1506</b>	<b>756</b>	<b>51</b>	<b>66,55%</b>

TABELA 1: Amostra inquirida e taxa de sucesso

(1) Fogos que estavam EMPAREDADOS aquando dos Inquiridos e não necessariamente conforme registo fornecido pela CMA;

Foram inquiridos e/ou inspecionados 1506 famílias/fogos, no conjunto dos 2314 fogos de habitação social. Exclui-se deste total as frações que estão afetas a associações e equivalentes, mesmo com as inspeções técnicas realizadas, e as salas de condomínio que não se considera fogo (embora se tenha tentado contactar mas sem sucesso). A taxa de sucesso para todo o concelho de Almada foi 66,55%. Os Bairros onde se registou maior taxa de sucesso foi o Bairro de Nossa Senhora de Conceição, Costa de Caparica, o único acima dos 80%, seguido do Bairro 6 Rua Manuel Azevedo Fortes e Dom Duarte no Laranjeiro. Em terceira posição aparece o Bairro Velhos dos

Pescadores na Costa de Caparica. O Bairro com taxa de sucesso mais baixa foi o Bairro Bento Gonçalves, onde menos de metade dos agregados foram inquiridos.

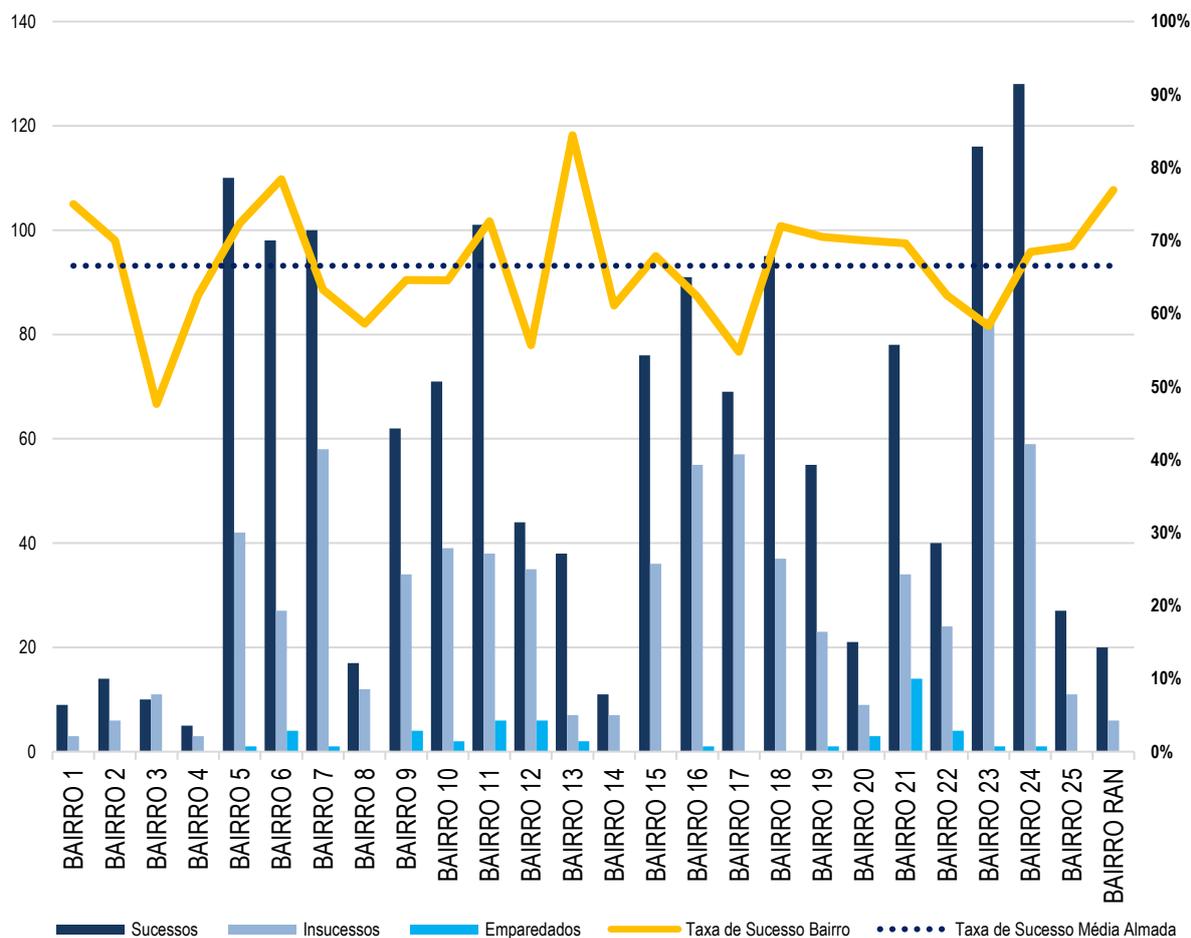


GRÁFICO 1: Amostra inquirida, taxa de sucesso por bairro e taxa de sucesso média do concelho de Almada

## 4.2. CONFORMIDADES COM A TITULARIDADE DO ARRENDAMENTO

A tabela da página seguinte retrata as conformidades ou não conformidades em relação à titularidade do arrendamento, ou seja, se o titular reside no fogo inspecionado.

CONFORMIDADE	OBSERVAÇÕES EM RELAÇÃO À OCUPAÇÃO		
SIM	<i>sem informação relevante em relação à titularidade acrescentar</i>		1247
	Cotitular em falta <sup>2</sup>		26
	Dúvidas na ocupação na prática <sup>3</sup>		8
	Inquérito suspenso/ recusa <sup>4</sup>		3
NÃO	Ocupação por familiares diretos	Titular falecido	103
		Titular fora do país	13
		Processos de tribunal	8
		Titular internado, acamado/ lar	5
		Vários	45
	Ocupação por familiares indiretos	Titular falecido	7
		Titular fora do país	2
		Sem informação relativa ao titular	4
	Ocupação ilegal		15
	Possivelmente subarrendado		13
	Possivelmente registos por atualizar		12
	Vários <sup>5</sup>		8
	INQUÉRITO NÃO REALIZADO	Sem informação	
Possivelmente devoluto <sup>6</sup>		59	
Possivelmente ocupação sazonal/ não permanente <sup>7</sup>		21	
Possivelmente ocupação ilegal <sup>8</sup>		4	
Possivelmente subarrendado <sup>9</sup>		11	
Inquérito suspenso por perigo/ animosidade/ recusa		21	
Ocupação por familiares (diretos ou indiretos) <sup>10</sup>		26	
Outros <sup>11</sup>		52	
EMPAREDADOS <sup>12</sup>			51

TABELA 2: Conformidades com a titularidade do arrendamento e observações relativas à ocupação

<sup>2</sup> Seja por falecimento, fora do país ou cotitulares não comunicados;

<sup>3</sup> Titulares comunicados como parte do agregado, mas que não se considera que, na prática, corresponda à realidade;

<sup>4</sup> Mesmo sendo "Insucessos", a abordagem foi suficiente para comprovar titularidade;

<sup>5</sup> Não conformidades que não se enquadram nas anteriores categorias;

<sup>6</sup> Segundo informação partilhada ou por via da inexistência de contadores ou qualquer indicador que a casa teria ocupação humana;

<sup>7</sup> Segundo informação partilhada;

<sup>8</sup> Segundo informação partilhada;

<sup>9</sup> Segundo informação partilhada;

<sup>10</sup> Segundo informação partilhada;

<sup>11</sup> Casos em que se sabe que estão ocupados, sem certeza em que modalidade e sem sucesso em contactar os residentes;

<sup>12</sup> Naturalmente estarão devolutos;

Foram divididas em três categorias “Sim”, “Não” e em “Inquérito não realizado” para os casos em que, por via de não se ter encontrado ninguém e os inquéritos não terem sido realizados, a informação ou é não existente ou é com base na partilhada por vizinhos. Em relação à tabela da página seguinte, acrescenta-se ainda que há casos em que há insucessos em determinados inquéritos, que tiveram que ser suspensos ou existiram recusas em participar pelo próprio titular que se identificou, e ainda que abordagem foi suficiente para que a equipe que desenvolveu este trabalho pudesse perceber que o titular residia de fato no fogo. Porque informação fornecida pela CMA incluía a designação de titulares aos espaços afetos a salas de condomínio, a tabela seguinte já contempla a contabilização desses dois titulares.

Foi entregue uma tabela qualitativa aos serviços, anotada, com todos os fogos da CMA, com observações em relação à ocupação, sinalização de casos sociais e ainda onde alegadamente existem práticas ilícitas.

### 4.3. TOTAL DE HABITANTES E VALORES DE RENDAS COMUNICADOS

Em relação ao total de habitantes e rendas comunicadas, para o Concelho de Almada, foram levantados os seguintes dados:

CÓDIGO	N.º TOTAL DE FOGOS	INQUÉRITOS COM SUCESSO	HABITANTES COMUNICADOS	RENDAS COMUNICADAS
BAIRRO 1	12	9	22	227,61 €
BAIRRO 2	20	14	49	282,99 €
BAIRRO 3	21	10	22	20,21 €
BAIRRO 4	8	6	10	114,11 €
BAIRRO 5	153	114	310	2 134,39 €
BAIRRO 6	129	98	326	1 638,97 €
BAIRRO 7	159	100	248	3 811,10 €
BAIRRO 8	29	17	55	453,88 €
BAIRRO 9	100	65	208	1 262,82 €
BAIRRO 10	112	71	203	2 112,72 €
BAIRRO 11	145	101	290	2 146,73 €
BAIRRO 12	85	44	113	483,68 €
BAIRRO 13	47	38	109	1 538,24 €
BAIRRO 14	18	11	30	268,89 €
BAIRRO 15	112	76	228	1 469,46 €
BAIRRO 16	147	91	317	1 731,56 €
BAIRRO 17	126	69	212	1 973,94 €
BAIRRO 18	132	95	343	2 034,83 €
BAIRRO 19	79	55	165	1 151,56 €
BAIRRO 20	33	21	36	304,55 €
BAIRRO 21	126	78	247	1 220,58 €
BAIRRO 22	68	40	130	942,88 €
BAIRRO 23	200	116	333	2 134,44 €
BAIRRO 24	188	128	513	2 342,09 €
BAIRRO 25	39	27	102	378,18 €
BAIRRO RAN	26	20	56	1,68 €
<b>TOTAIS CMA</b>	<b>2314</b>	<b>1514</b>	<b>4677</b>	<b>32 182,09 €</b>

**TABELA 3: Total de habitantes e valores de rendas comunicados**

O gráfico seguinte relaciona os habitantes e as rendas comunicadas pelos próprios inquilinos com os fogos em que existiram sucesso, permitindo calcular o número médio de habitantes por fogo para cada bairro, assim como as rendas médias por fogo, sabendo que poderão existir desfasamentos em relação à realidade, já que existiram inquiridos que não souberam dizer o valor das rendas

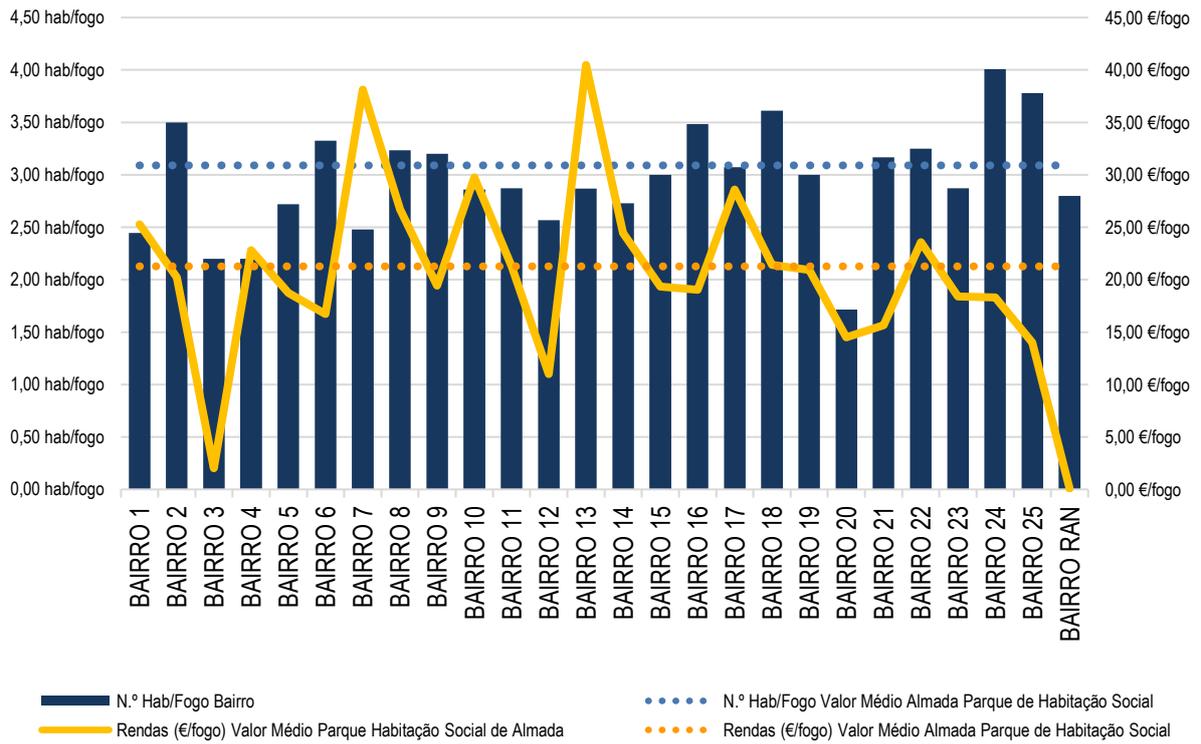


GRÁFICO 2: Número médio de habitantes por fogo por cada bairro e valores médios das rendas por bairro

#### 4.4. ESTUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO INQUIRIDA

O gráfico seguinte retrata a estrutura etária da população inquirida, por habitantes com idades inferiores a 18 anos, idades compreendidas entre 18-65 e habitantes com mais de 65 anos.

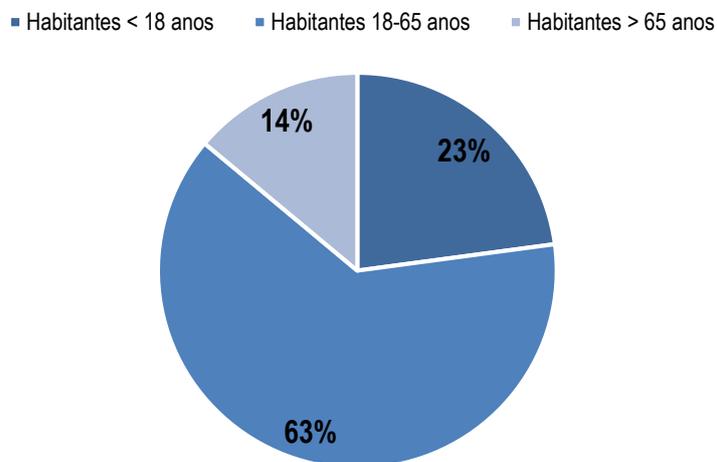


GRÁFICO 3: Estrutura Etária da População Residente no Parque de Habitação Social de Almada

Conforme mostra o gráfico seguinte, em termos de valores globais, a maior parte dos residentes dos Fogos de Habitação Social do concelho de Almada tem idades compreendidas entre os 18-65 anos. O grupo etário com menos população, corresponde a pessoas com idades superiores a 65 anos.

Da análise do gráfico da página seguinte, que retrata a variação por bairro da estrutura etária da população, em relação aos valores apurados para o concelho, permite retirar que os bairros mais envelhecidos, em valores relativos, são o Bairro 4, Rua Joaquim Montes 51, o Bairro 20, Rua Ary dos Santos 61, ambos no Feijó, e o Bairro Velho dos Pescadores na Costa de Caparica. Por oposição, os bairros com maiores valores relativos de população jovem são o Bairro 2, Rua Luís de Camões, o Bairro 25 (CGD) e o Bairro 24, Quinta Casadas de Cima no Monte de Caparica que conta c, em valores absolutos, com 168 habitantes com idades inferiores a 18 anos.

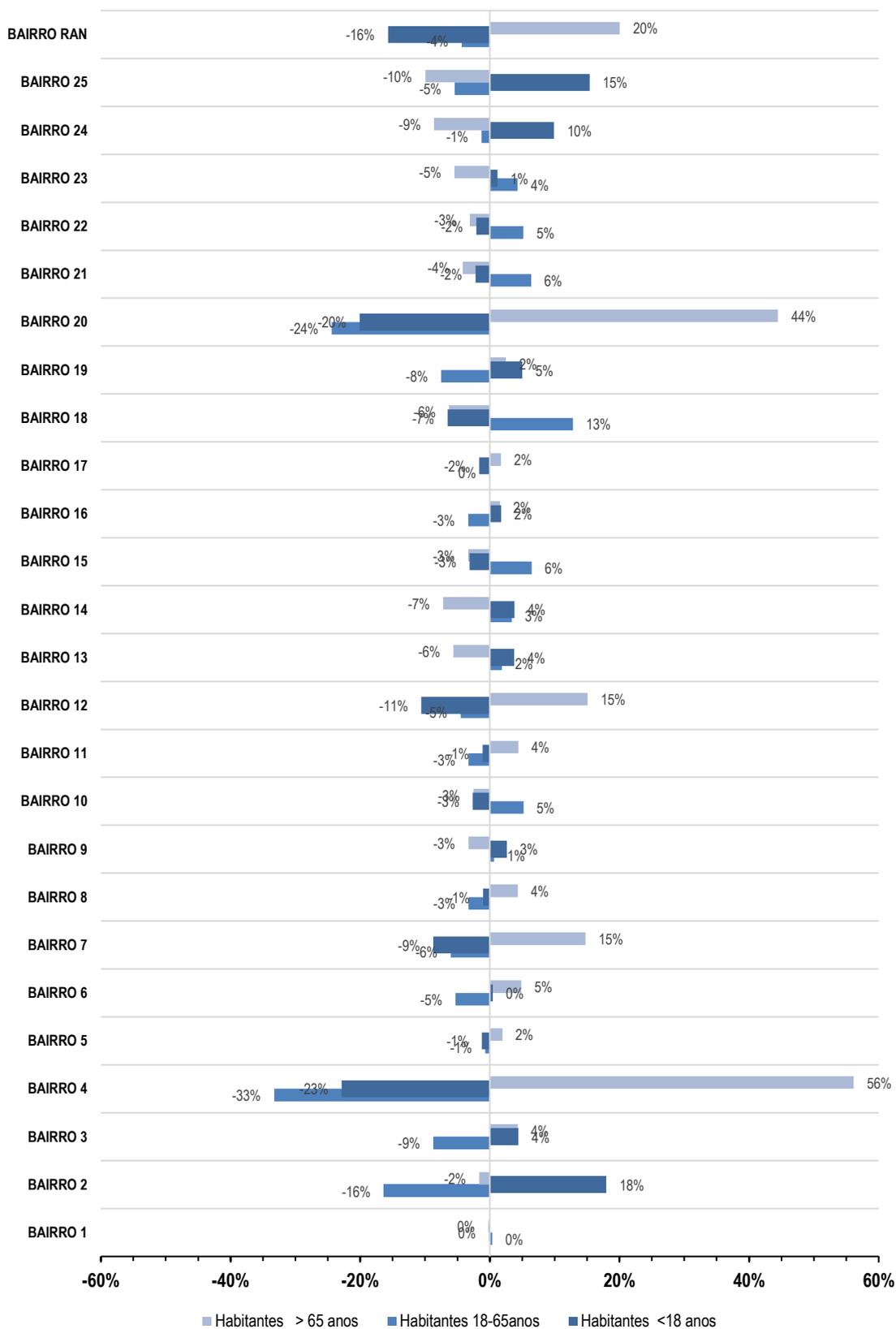


GRÁFICO 4: Variações na Estrutura Etária da População por Bairro, relativamente aos valores médios apurados para Parque Habitacional Social de Almada

#### 4.5. TIPOLOGIAS LEVANTADAS E AFERIDAS

Na tabela seguinte encontram-se contabilizadas as tipologias encontradas para o conjunto de fogos de habitação social do Concelho.

CÓDIGO	N.º FOGOS	TIPOLOGIAS					
		T0	T1	T2	T3	T4	T5+
BAIRRO 1	12	0	4	8	0	0	0
BAIRRO 2	20	0	0	0	20	0	0
BAIRRO 3	21	-	-	-	-	-	-
BAIRRO 4	8	0	3	5	0	0	0
BAIRRO 5	153	0	30	37	72	9	5
BAIRRO 6	129	0	19	40	60	8	2
BAIRRO 7	159	0	15	71	66	5	2
BAIRRO 8	29	0	5	8	15	0	1
BAIRRO 9	100	0	20	22	54	6	1
BAIRRO 10	112	0	0	56	56	0	0
BAIRRO 11	145	0	27	34	74	10	0
BAIRRO 12	85	-	-	-	-	-	-
BAIRRO 13	47	0	0	16	25	0	0
BAIRRO 14	18	0	1	11	3	0	0
BAIRRO 15	112	0	4	108	0	0	0
BAIRRO 16	147	0	0	70	62	15	0
BAIRRO 17	126	0	2	61	61	2	0
BAIRRO 18	132	0	0	66	66	0	0
BAIRRO 19	79	1	28	28	22	0	0
BAIRRO 20	33	0	30	2	1	0	0
BAIRRO 21	126	0	31	72	23	0	0
BAIRRO 22	68	0	2	53	13	0	0
BAIRRO 23	200	0	49	117	34	0	0
BAIRRO 24	188	0	9	83	96	0	0
BAIRRO 25	39	1	5	12	19	1	1
BAIRRO RAN	26	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAIS CMA</b>	<b>2314</b>	<b>2</b>	<b>284</b>	<b>980</b>	<b>842</b>	<b>56</b>	<b>12</b>

TABELA 4: Tipologias habitacionais levantadas por Bairro

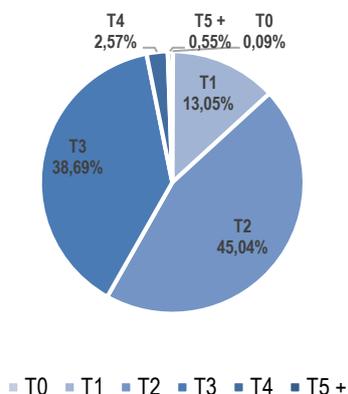


GRÁFICO 5: Tipologias habitacionais levantadas em valores relativos para o total de fogos do Parque Habitacional Social do Município

Em relação às tipologias, estas sofreram alguns ajustes em relação à tipologia comunicada inicialmente pela CMA, cuja justificativa se encontra explicada caso a caso, nas fichas específicas e base de dados. Em relação ao Bairro 3, 12 e RAN, por serem bairros essencialmente compostos por moradias, algumas com ampliações não comunicadas e por isso administrativamente ilegais, com anexos que se encontram habitados, ou então com problemas relacionados com a habitabilidade e que uma estratégia de reabilitação implicaria alterar a tipologia primitiva, não se considerou útil, em termos de valores globais, a contabilização das mesmas.

#### 4.6. RESUMO DE CENÁRIOS, CONSEQUÊNCIAS DE RISCOS PARA PARQUE HABITACIONAL

O gráfico seguinte é ilustrativo, em termos percentuais, da época de construção dos fogos de habitação social do concelho de Almada.

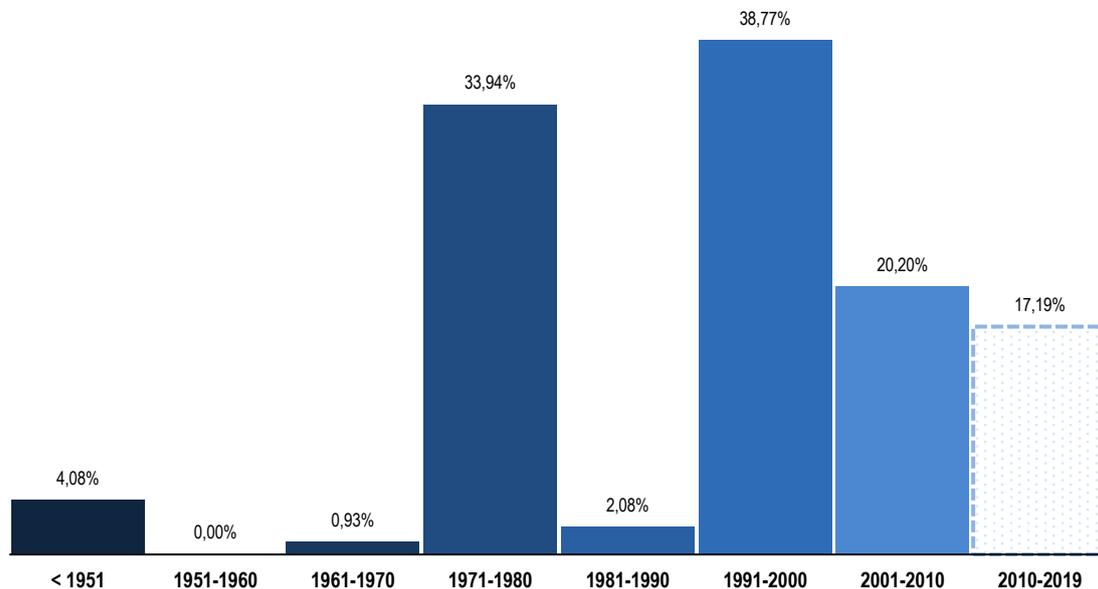


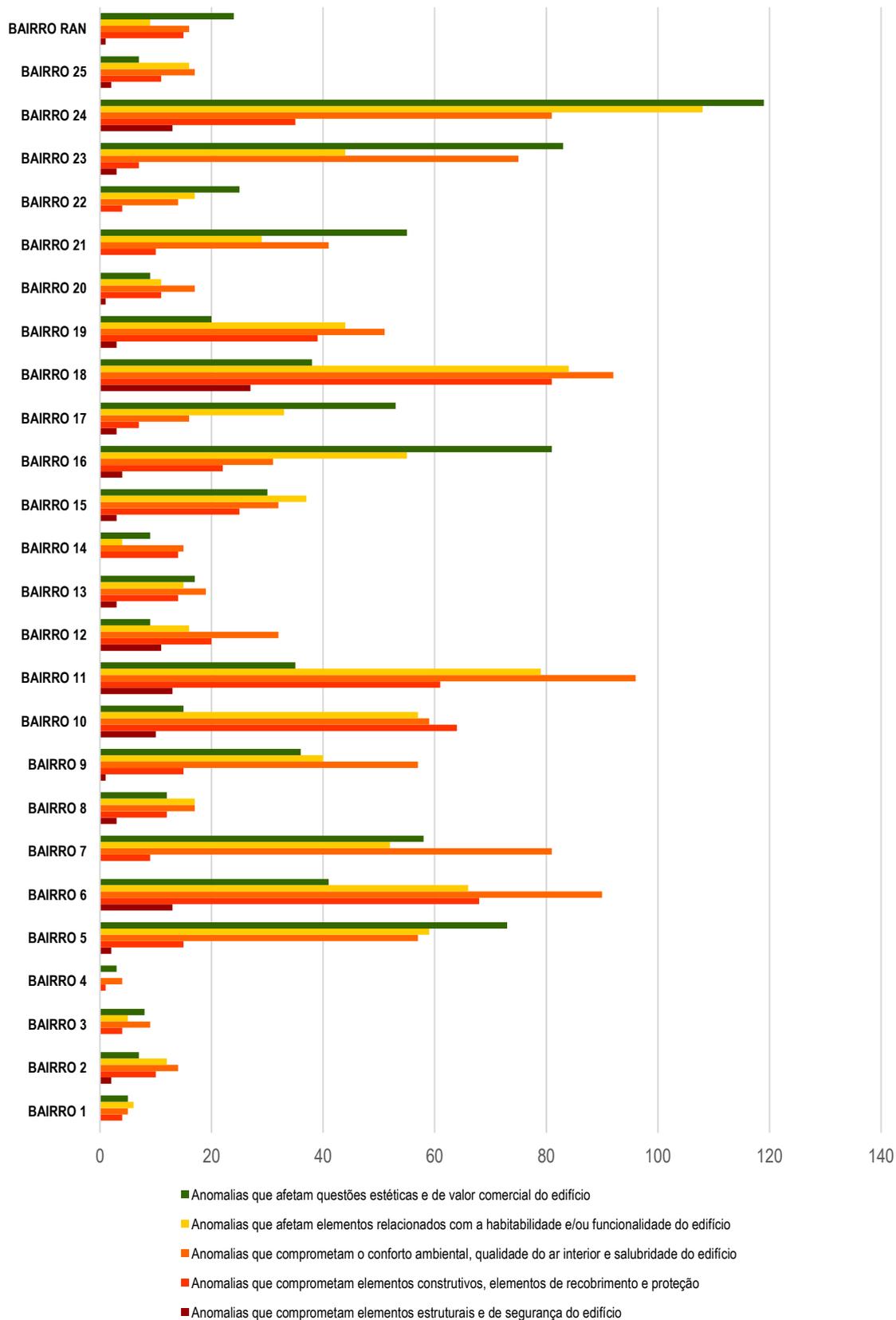
GRÁFICO 6: Décadas de Construção dos Edifícios do Parque de Habitação Social de Almada

De acordo com documentação enviada constava que o Bairro 23 e 24 tinham datas de construção referentes a 2013, o que na prática não corresponde à idade da construção. O Bairro 23 conta com ocupações de 2006 e com Processo de Obras de 2001 e no Bairro 24 foram registadas ocupações anteriores a 2010, com Processos de Obras de 1994. Não se considera que existam construções posteriores a 2010 em todo o Parque de Habitação Social de Almada, pelo que no gráfico 3 aparece valor a tracejado, tendo sido consideradas como construções da década anterior. Mais se acrescenta que, mesmo as construções da década compreendida entre 2001-2010, estão em anos charneira com a década anterior.

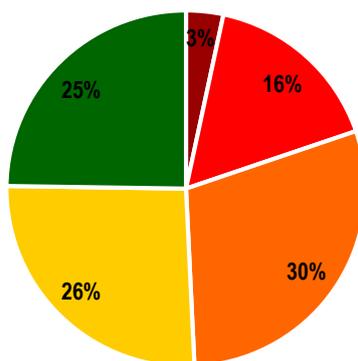
Esta compreensão das décadas de construção permite uma correlação com os tipos de problemas encontrados (ou expectáveis de serem encontrados), cruzada com o conhecimento da evolução das metodologias construtivas, tendências ao longo dos tempos e com a própria regulamentação que vigorava na época.

Aquando da inspeção dos fogos atribui-se o cenário e anomalias encontradas numa categoria que permitem posteriormente aferir prioridades de intervenção.

O gráfico da página seguinte é referente aos Cenários, Consequências e Riscos, relacionados com o tipo de anomalias encontradas nos fogos e nos edifícios, por Bairro, para o Parque Habitacional Social de Almada, em valores absolutos.



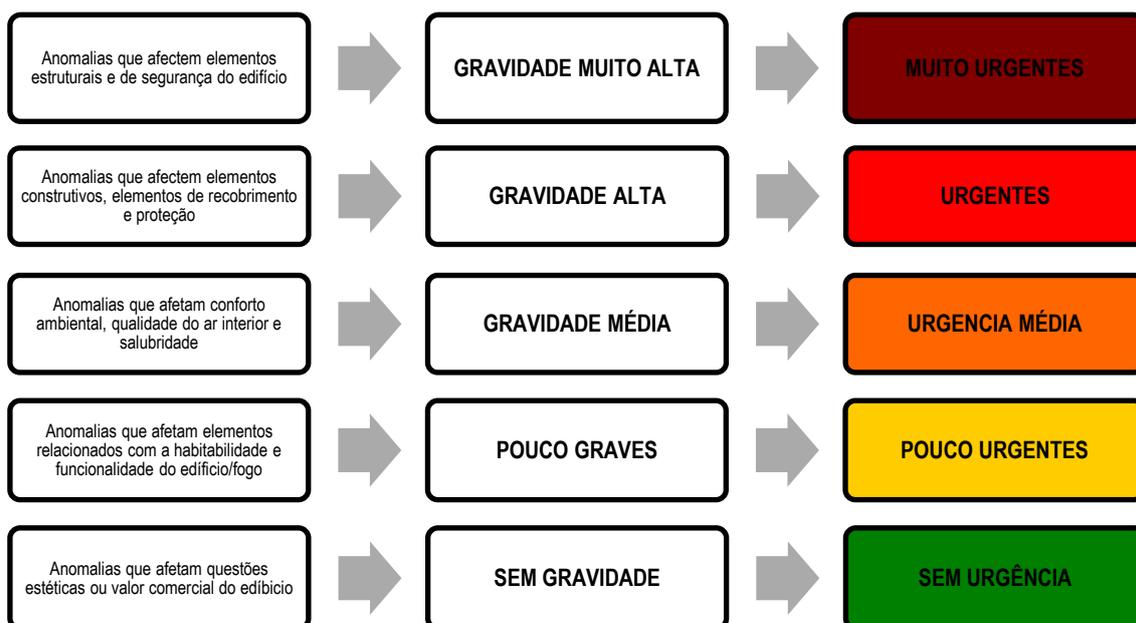
**GRÁFICO 7: Cenários, Consequências e Riscos do Parque Habitacional de Almada por Bairro em valores absolutos**



- Anomalias que comprometam elementos estruturais e de segurança do edifício
- Anomalias que comprometam elementos construtivos, elementos de recobrimento e proteção
- Anomalias que comprometam o conforto ambiental, qualidade do ar interior e salubridade do edifício
- Anomalias que afetam elementos relacionados com a habitabilidade e/ou funcionalidade do edifício
- Anomalias que afetam questões estéticas e de valor comercial do edifício

**GRÁFICO 8: Cenários, Consequências e Riscos – Valores Relativos**

A interpretação direta do gráfico 5 requer que se faça referência que dependendo do elemento afetado que existe correlação com o grau de gravidade considerado neste trabalho e priorizar a intervenção. A grande maioria do Parque de Habitação Social de Almada tem anomalias que afetam o conforto ambiental, qualidade do ar interior e salubridade, seguido de anomalias que afetam essencialmente a habitabilidade e a funcionalidade. Embora a menor percentagem seja relacionada com anomalias que comprometem elementos estruturais e de segurança dos edifícios, estas são as prioritárias. A correlação encontra-se exposta no diagrama seguinte:



#### 4.7. QUANTIFICAÇÃO POR BAIRRO DE FOGOS COM NECESSIDADES DE INTERVENÇÃO POR ORDEM DE PRIORIDADE

A tabela seguinte é representativa dos valores totais das ações que deverão ser levadas a cabo no conjunto de fogos de habitação social, dispostos por Bairro, e de acordo com a ordem de prioridade:

CÓDIGO	MUITO URGENTES	URGENTES	URGÊNCIA MÉDIA	POUCO URGENTES	SEM URGÊNCIA
BAIRRO 1	0	3	4	5	4
BAIRRO 2	1	8	12	10	5
BAIRRO 3	0	0	9	5	8
BAIRRO 4	0	0	4	0	3
BAIRRO 5	1	9	47	49	63
BAIRRO 6	9	59	81	57	32
BAIRRO 7	0	7	71	50	48
BAIRRO 8	2	10	15	15	10
BAIRRO 9	0	10	51	38	30
BAIRRO 10	7	57	52	50	8
BAIRRO 11	9	52	86	69	25
BAIRRO 12	11	20	32	16	9
BAIRRO 13	2	3	12	15	4
BAIRRO 14	0	8	9	4	3
BAIRRO 15	1	16	31	31	24
BAIRRO 16	0	16	26	45	69
BAIRRO 17	1	4	15	25	46
BAIRRO 18	11	65	76	68	22
BAIRRO 19	1	34	46	39	15
BAIRRO 20	0	10	16	10	8
BAIRRO 21	0	3	34	24	49
BAIRRO 22	0	1	11	15	21
BAIRRO 23	0	2	67	35	72
BAIRRO 24	1	28	73	98	111
BAIRRO 25	2	11	17	16	7
BAIRRO RAN	0	5	7	4	7
<b>TOTAIS CMA</b>	<b>59</b>	<b>441</b>	<b>904</b>	<b>793</b>	<b>703</b>

TABELA 5: quantificação por bairro de fogos com necessidades de intervenção por ordem de prioridade

## 5. PLATAFORMA HABITARE

O objetivo passa por criar uma plataforma web que possibilite a manutenção de fichas de caracterização de fogos de habitação social e por forma a Câmara poder dar continuidade ao tratamento e registo após conclusão dos Inquéritos. A plataforma web será acessível através de qualquer equipamento e protegida por username e password e possibilitará a qualquer utilizador, munido de dados de acesso válidos, possa entrar na plataforma e consultar, inserir, remover, pesquisar e alterar as fichas. Os ficheiros “.xls” desenvolvidos e preenchidos na fase de Inserção de Dados foram importados para esta plataforma web, cujo desenvolvimento se processou paralelamente ao trabalho de campo e de análise. Para além da informação recolhida no terreno por via dos inquéritos/inspeção e cruzada com informação cedida pela câmara, conforme modelo apresentado, a plataforma poderá registar o seguinte:

- Plantas: possibilidade de inserir vários ficheiros com o desenho da(s) planta(s) do Projeto de Arquitetura;
- Outros documentos compilados relativos ao Processo de Obras (projetos de especialidades, etc.);
- Relatórios de Autos de Vistoria que a Câmara poderá fazer aos imóveis;
- Certificados Energéticos;
- Fotografias;
- Plantas de localização;
- Informação relativa ao registo predial;
- Dentro de um edifício, listagem de todos os titulares dos contratos de arrendamento de cada fogo, com hiperligações que permitam depois aceder a informação relativa só ao titular e/ou só à fração.

Em sede de gestão do parque habitacional, será possível pesquisar fogos pelos seguintes critérios:

- Morada;
- Nome ou Número de Contribuinte do Titular;
- ID do Fogo/Edifício;
- Anomalias em elementos Funcionais Fogo/Edifício;
- Prioridade da Intervenção em relacionada com as anomalias encontradas em Fogos/Edifícios,

Em sede de gestão do parque o interface poderá evoluir e comportar novas valências, nomeadamente registo de intervenções respeitantes a obras de reabilitação efetuadas após inspeção técnica, pedidos de obras, peças de projeto de reabilitação, por forma a manter o registo de todos os procedimentos respeitantes à conservação e reabilitação do parque, ligação a SIG.

---

### 5.1. Tipos de Acesso

Haverão dois tipos de acesso à plataforma:

- Administrador da plataforma – pode, para além de fazer a manutenção de fogos fazer manutenção de utilizadores que podem aceder à plataforma.
- Utilizador – pode apenas fazer a manutenção de fogos/família (incluindo pesquisa, alterações, impressão, etc.).

Após o carregamento da informação por parte da **GIMA Projectos** na plataforma pode ser migrada para as instalações da **Câmara Municipal de Almada**.

## 5.2. Requisitos do Sistema

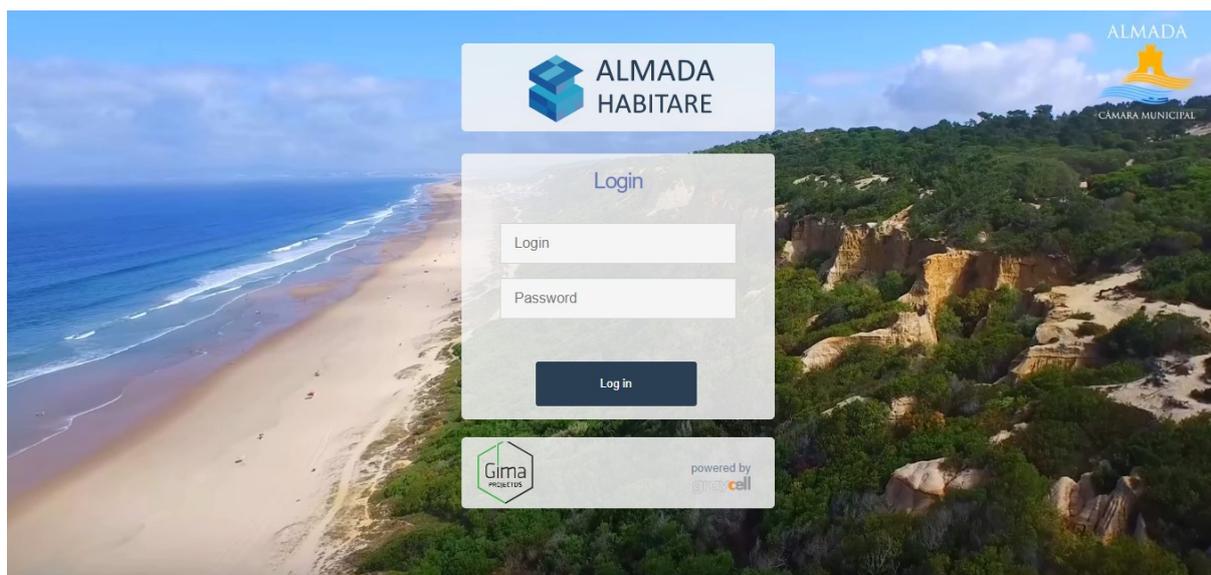
Para isso a Câmara Municipal de Almada, deve disponibilizar um servidor com as seguintes características:

- CPU: 4 vCPUs;
- RAM: 6 GB RAM;
- HDD: 200GB;
- SO: Windows 2012 R2 64bits ou superior
- IIS 8.5 superior
- BD: SQL Server 2012 (SP4) ou superior ou acesso a BD externa SQL Server 2012(SP4) ou superior.

Caso a CMA tenha interesse poderá ser celebrado um contrato de manutenção da plataforma.

## 5.3. Interface

As próximas imagens são imagens alusivas ao interface da plataforma:



ALMADA HABITARE

Fogos de Habitação Social

Edifícios

Filtro

Código de Bairro	Nº Poçoa	Morada
25	32	Avenida D. Nuno Álvares Pereira
25	10	Praceta Cristo Rei
14	2	Rua da Cerca
14	4	Rua da Cerca
14	6	Rua da Cerca
14	8	Rua da Cerca
14	10	Rua da Cerca
14	12	Rua da Cerca
25	3	Rua Fernão Lourenço
14	24	Rua Henrique Nogueira
14	28	Rua Henrique Nogueira
25	6	Largo da Romeira
25	9	Rua Catarina Eufémia

19\_Estrada dos Álamos\_21

Ver fogo

Titularidade | Ocupação | **Caracterização da Fração** | Acessibilidade e Mobilidade | Certificação Energética | Consumos e Hábitos | Anomalias | Inquérito

Caracterização da Fração

Tipo de Utilização

Habitação  | Comércio e Serviços  | Restauração e Bebidas  | Outro

Propriedade

CMA  | Privada

Valor Patrimonial

CIMI

Arquitetura

Caracterização Arquitétonica

Fogo composto por 4 compartimentos: sala, cozinha, quarto e IS. Do patamar acede-se ao fogo diretamente para a sala, que liga junto a parede exterior e à direita com cozinha, e pela esquerda a quarto. O quarto dá acesso a IS interior. O quarto e a cozinha têm janelas de peito, com proteção metálica para estendal no caso da cozinha. A sala tem vão de sacada com gradeamento. Todos os espaços habitáveis estão virados para a fachada principal. Cozinha com equipamento fixo em aglomerados de madeira. IS de 4 peças, com banheira.

Processo Administrativo | Caracterização da Ocupação | Caracterização do Edifício | Acessibilidade e Mobilidade | Informação Patrimonial | Custos | **Inspecção de Anomalias**

Inspecção de Anomalias

Técnico Responsável

Data da Inspecção  25 Horas  Minutos

Ocorrência de Anomalias por Elementos Funcionais | Partes Comuns

Estrutura <input type="checkbox"/>	Instalação de distribuição de água <input type="checkbox"/>
Cobertura <input checked="" type="checkbox"/>	Instalação de drenagem de águas residuais e pluviais <input checked="" type="checkbox"/>
Elementos Salientes <input checked="" type="checkbox"/>	Instalação de Gás <input type="checkbox"/>
Paredes <input checked="" type="checkbox"/>	Instalação elétrica e iluminação <input checked="" type="checkbox"/>
Revestimentos de Pavimentos <input checked="" type="checkbox"/>	Instalações de Telecomunicações e Contra Intrusão <input checked="" type="checkbox"/>
Tetos <input checked="" type="checkbox"/>	Instalação de Ascensores <input type="checkbox"/>
Escadas <input type="checkbox"/>	Instalação de Segurança Contra Incêndio <input type="checkbox"/>

---

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho apenas incluiu a Inspeção Visual aos fogos e edifícios, não tendo sido utilizados outros meios e técnicas de levantamento e ensaio. A informação que não foi cedida pela câmara em tempo útil deste trabalho, ficará em aberto, podendo a Câmara introduzir quando achar necessário, em sede de gestão interna e de continuidade.

A preparação de uma intervenção de reabilitação pressupõe um conhecimento aprofundado do objeto da intervenção. Tal conhecimento é adquirido através da realização de inspeções e ensaios, que desempenham na reabilitação um papel muito importante. A caracterização de uma construção para avaliar o seu estado atual e prever o seu comportamento é uma tarefa complexa. Com base na análise de experiências de reabilitação do património urbano em Portugal, constata-se que as respetivas práticas de intervenção se caracterizam por uma atuação de natureza casuística. Por isso, a organização do conhecimento sobre a reabilitação de edifícios, adquirido pelas experiências ligadas à prática ou de natureza científica, constitui a melhor via para intervir o ritmo de intervenção edificado em Portugal, com evidentes benefícios culturais, sociais, ecológicos e económicos.

Dito isto, e com vista a uma metodologia eficaz de Reabilitação e de Manutenção Corretiva dos Edifícios/Fogos, acredita-se que a estratégia deverá passar pelas seguintes fases:

- 1) Revisão de Projeto que compreende análise de todo o histórico dos edifícios, debruçando sobre Projetos de Arquitetura, Estabilidade, Águas e Esgotos, Mapas de Quantidades, Cadernos de Encargos, Condições Técnicas de Execução e Condições Técnicas dos Materiais, Livros de Obra, etc. É comum muitas das anomalias poderem ter sido prevenidas na fase de projeto e na fase de obra pelo que a análise destas peças teria sido crucial a uma análise com maior rigor científico, reflexão sobre a adequabilidade de certas medidas e metodologias construtivas, e ainda verificar a existência de incongruências de projeto face ao construído;
- 2) Inspeção Visual, Pré-Diagnóstico do Estado de Conservação: efetuada in situ por técnicos e exposta neste relatórios e fichas de edifícios/fogos. As manifestações patológicas do edificado são defeitos construtivos que se instalam nas edificações por erros de projeto, execução, uso ou manutenção. A conjugação dos vários tipos de anomalias e respetivos padrões encontrados permite um diagnóstico das causas que resultam nas anomalias. Ao apurar as causas de degradação do edifício, é possível elaborar linhas de ação e estratégias de intervenção com vista à reabilitação;
- 3) Técnicas de Diagnóstico, Ensaio e Monitorização: nos casos em que a simples inspeção visual não é suficiente e que sejam mais esclarecedoras, ao fornecerem dados sobre: avaliar a capacidade de desempenho da construção; determinar as causas de eventuais danos, deficiências ou anomalias, possibilitando uma intervenção mais adequada; avaliar corretamente a importância e a extensão das degradações existentes; adotar medidas corretivas menos intrusivas e mais bem adaptadas; definir e planejar atempadamente as intervenções; monitorizar o comportamento dessas intervenções. Paralelamente, estas técnicas

podem constituir um auxiliar no controlo de qualidade das construções, mais tarde, quando submetidas a uma intervenção corretiva, a fim de garantir a conformidade com as especificações, em particular as que visam assegurar a necessária durabilidade;

- 4) Projeto de Reabilitação e Ações de Manutenção Corretiva efetuada depois da deteção das anomalias com o fim de repor o edifício num estado em que possa realizar a sua função. Muitas intervenções corretivas e não planeadas podem por vezes ser evitadas, quer na fase de projeto quer na fase de execução da obra. Neste ponto alerta-se que a conceção das soluções tipo visam essencialmente resolver problemas de elementos existentes, no que respeita à sua reparação ou substituição, quando degradadas, ao seu reforço estrutural e se possível, à beneficiação do seu desempenho, higratérmico, acústico, funcional, segurança contra incêndio, etc. Nesta matéria queremos frisar que cada caso é um caso. Os Edifícios do Parque Habitacional de Almada, embora possam ter problemas equivalentes, não são todos iguais em sua génese ou matriz, ou seja, épocas de construção diferentes, metodologias construtivas equivalentes, mas com variações, estrutura resistente, etc. Dito isto, afirma-se que as ações a levar a cabo para as reparações deverão ser focadas e adequadas a cada caso, evitando medidas generalistas;
- 5) Manutenção Preventiva: efetuada a intervalos de tempo predeterminados e planeados ou de acordo com critérios prescritos com a finalidade de reduzir a probabilidade de avaria ou de degradação, incluindo procedimentos tais como: 1) Inspeção visual, funcional ou métrica: avaliar o desempenho do elemento do edifício por forma a avaliar onde e quando atuar; 2) Limpeza: fundamental na prevenção de anomalias decorrentes de sujidades e acumulação de detritos, devendo ser implementada como medida sistémica ao longo da vida útil dos bens; 3) Medidas pró-ativas: são procedimentos que têm como principal função a intervenção antes do elementos objeto de manutenção evidenciar manifestações indesejadas. Estas medidas podem ser condicionadas quando há por base o conhecimento adquirido nas rotinas de inspeção e nos dados sobre pré-patologias relativas aos elementos que se consideram;

Qualquer estratégia de Reabilitação dos Fogos/Edifícios do Parque Habitacional de Almada deverá passar pela definição de linhas orientadoras, que aparecem assim por ordem de prioridade, da mais à menos urgente:

- 1) Consolidação de Elementos Estruturais e de Segurança - Prioritária a qualquer outra abordagem, o edifício tem que ser estável e não pode ruir, nem explodir e/ou incendiar;
- 2) “Combater” a Água– impedir a água de se infiltrar nas estruturas através da retificação e impermeabilização dos componentes da cobertura, nos encontros do edifício com o chão e nas envolventes verticais que não garantam estanqueidade;
- 3) Conforto Ambiental e Qualidade do Ar Interior: Os fogos têm que ser salubres, terem bom desempenho térmico, ventilação e insolação, e evitar cenários que propiciem o desenvolvimento de organismos fúngicos e agentes biológicos, que além de acelerar a degradação dos materiais, têm repercussões na saúde dos ocupantes;

- 4) Habitáveis e Funcionais: relacionado também com o ponto anterior mas neste ponto enquadra-se ainda princípios a nível de acessibilidade e mobilidade no interior dos fogos, a existência de equipamentos fixos, a adequação de um espaço às necessidades humanas de Habitar.
- 5) Expressão formal e estética coerente – introdução de materiais compatíveis e não dissonantes com a linguagem do edifício e da cidade;

Almada, 26 de abril de 2019



**ANEXOS;**

- I- FICHAS STANDARD EDIFÍCIO, FOGO E AGREGADO

Dados Gerais			
Morada: -	N.º Polícia: -	Código Postal: -	CodB: -
Freguesia: -	Lugar/Zona: -	ID: -	
Localização: Sistema de Referência: -	Latitude ou Coordenada Retangular X: -	Longitude ou Coordenada Retangular Y: -	
Processo Administrativo e Gestão Territorial			
N.º Processo Obras: -	Operação de Loteamento: -		
PEOT: -			
PMOT: PDM -	PU -	PP -	Designação -
UOPG: -		ARU: -	Designação -
Caracterização da Ocupação			
Caraterização da Amostra: -	N.º de Fogos Inquiridos: -	N.º de Fogos por inquirir: -	Taxa de sucesso: #VALOR!
População Residente: -	N.º total de habitantes: -	N.º total de famílias: -	
Idades habitantes <18 anos: -	habitantes > 65 anos: -	N.º Total de Dependentes: -	
Valor total das rendas: - €	Valor médio das rendas/fogo: - €		
Observações: -			
Caracterização do Edifício			
Planta de Localização, Fotografias e desenhos técnicos			
Enquadramento Urbano: -			
Confrontações: -			
Caracterização Arquitetónica: -			
Descrição Construtiva: -			
Ano de Construção: -	Orientação Solar da fachada: -		
Área de Implantação: - m2	Área de Impermeabilização: - m2		
Área Bruta de Construção do Edifício: -	Habitação: -	Serviços comerciais: -	Uso geral: - m2
<b>TOTAL:</b> - m2			
Área Útil Total: - m2	Volumetria: - m3	Altura da Edificação: - m	
Cota de soleira (CS): - m	N.º de pisos: -	acima da CS: -	abaixo da CS: -
N.º Total de Frações: -			
das quais Habitação: -	Comércio e Serviços: -	Restauração e Bebidas: -	outros: -

<b>Caracterização do Edifício</b> (continuação)											
N.º de Fogos:											
T0: -	T1: -	T2: -	T3: -	T4: -	T5+: -						
Identificação dos Fogos:											
Andar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lado/Fração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tipologia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U do fogo (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lado/Fração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tipologia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U do fogo (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lado/Fração	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tipologia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U do fogo (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Área afeta às partes comuns: - m2											
Descrição dos espaços afetos às partes comuns:											
-											
Acabamentos interiores das partes comuns:											
-											
Instalações e Infraestruturas:											
elevador: <input type="text" value="-"/>			eletricidade: <input type="text" value="-"/>			água: <input type="text" value="-"/>					
saneamento: <input type="text" value="-"/>			campainhas: <input type="text" value="-"/>			intercomunicador: <input type="text" value="-"/>					
Segurança contra incêndios: -											
Observações:											
-											
<b>Condições de Acessibilidade e Mobilidade (de acordo com DL163/2006, de 8-08)</b>											
-											
<b>Informação Patrimonial</b>											
Total de frações propriedade da CMA: -						Permilagem CMA: -					
Total de frações de particulares: -						Quais as frações de particulares? -					
<b>Consumos e Custos de Operação e Manutenção</b>											
Água: - €/mês			Eletricidade: - €/mês								
Limpeza das partes comuns: - €/mês			Condomínio: - €/mês								
Observações: -											

**Inspecção de Anomalias**

Data da Inspecção: -

**Ocorrência de Anomalias por elementos funcionais |Partes Comuns :**

Estrutura	-	Instalação de distribuição de água	-
Cobertura	-	Instalação de drenagem de águas residuais e pluviais	-
Elementos salientes	-	Instalação de gás	-
Paredes	-	Instalação elétrica e iluminação	-
Revestimentos de pavimentos	-	Instalações de telecomunicações e contra intrusão	-
Tetos	-	Instalação de ascensores	-
Escadas	-	Instalação de segurança contra incêndio	-
Caixilharia e portas	-	Instalação de evacuação de lixo	-
Dispositivos de proteção contra queda	-		

**Ocorrência de Anomalias por tipo |Partes Comuns :**

Deformação excessiva ou assentamento	-	Elementos em falta/partidos/soltos	-
Detritos	-	Armadura à vista	-
Maus cheiros	-	Corrosão de elementos estruturais	-
Dejetos de aves	-	Lacunas em profundidade	-
Vegetação parasitária	-	Corrosão	-
Colonização biológica/fúngicas/xilófagas	-	Alveolização ou picadura	-
Eflorescências/Criptoflorescências	-	Deterioração	-
Infiltrações	-	Descasque ou escamação	-
Humidades capilares	-	Empolamento/perda de aderência	-
Humidades de Condensação	-	Fenda ou fratura	-
Deficiente funcionamento	-	Fissuração	-
Sem funcionamento	-	Descoloração ou mancha	-
Desgaste uniforme	-	Sujidade uniforme	-
Desgaste localizado	-	Sujidade Diferencial	-

**Descrição e possíveis causas:**
**1) Em elementos estruturais**

-

**2) Na envolvente opaca - cobertura e paredes exteriores**

-

**3) Em ascensores/elevadores**

-

**4) Nas restantes partes comuns**

-

## Inspeção de Anomalias *(continuação)*

Observações:

-

### Resumo do Cenário das Anomalias, Consequências e Riscos:

Anomalias que comprometam elementos estruturais e de segurança do edifício	-
Anomalias que comprometam elementos construtivos, elementos de recobrimento e proteção	-
Anomalias que comprometam o conforto ambiental, qualidade do ar interior e salubridade do edifício	-
Anomalias que afetam elementos relacionados com a habitabilidade e/ou funcionalidade do edifício	-
Anomalias que afetam questões estéticas e de valor comercial do edifício	-

### Fotografias de destaque

### Resumo do Cenário encontrado dentro das frações do edifício

-

*Ocorrência de Anomalias por elementos funcionais | Interior das frações*  
*Análise sem expressividade*

*Ocorrência de Anomalias por tipo | Interior das frações*  
*Análise sem expressividade*

Dados Gerais do Fogo											
Morada:	-	N.º Polícia:	-	Andar:	-	Fração:	-	CodB:	-		
Freguesia:	-	Lugar/Zona:	-	Código Postal:	-	ID:	-				
Titularidade - Arrendamento											
Nome do Titular:	-	email:	-	contacto:	-						
CC:	-	NIF:	-	Obs.:	-	Valor da renda:	-				
Inquérito											
1.º	-	2.º	-	3.º	-	Nome do Inquirido:	-				
Data	-	Data	-	Data	-	Idade do Inquirido:	-				
Hora	-	Hora	-	Hora	-	Profissão do inquirido:	-				
Caracterização da Ocupação											
Agregado Residente:	N.º habitantes:	-									
	Idades	n.º habitantes <18 anos:	-	n.º habitantes > 65 anos:	-						
	Residentes desde (ano):	-	N.º de Dependentes:	-							
Caracterização do Fogo											
Fotografia de destaque e planta:											
-											
Tipologia:	-	Área Bruta:	-	m2	Área Útil:	-	m2	Ano de Construção:	-		
Caracterização Arquitetónica:											
-											
Descrição Construtiva:											
-											
Acabamentos interiores:											
-											
Vãos Exteriores:											
-											
Orientação Solar:	<i>Envidraçados</i>	norte	-	sul	-	este	-	oeste	-		
	<i>Envolve Opaca Vertical</i>	norte	-	sul	-	este	-	oeste	-		
A fração confina com a envolvente opaca horizontal?				SIM	-	NÃO	-				
Instalações Técnicas:	água	-	esgotos	-	eletricidade	-	AQS	-			
n.º IS:	gás canalizado	-	gás bilha	-	sim qual?	-	climatização	-			
	telecomunicações: <i>telefone fixo</i>	-	<i>internet</i>	-							
Observações:											
-											
Condições de Acessibilidade e Mobilidade (de acordo com DL163/2006, de 8-08)											
-											
Certificação Energética											
Existe Certificado Energético?					-	datado de:					-
Consumos e Hábitos											
Água:	-	€/mês	N/S	-	N/R	-					
Gás:	-	€/mês	N/S	-	N/R	-					
utilizado em:				AQS	-	Fogão	-	Forno	-		
Eletricidade:	-	€/mês	N/S	-	N/R	-					
Telecomunicações:	-	€/mês	N/S	-	N/R	-					
Tipo de aparelhos de climatização: -											
Observações: -											

**Inspecção de Anomalias**

Data da Inspecção: -

**Ocorrência de Anomalias por elementos funcionais:**

Paredes exteriores	-	Equipamento sanitário	-
Paredes interiores	-	Equipamento de cozinha	-
Revestimentos de pavimentos exteriores	-	Instalação de distribuição de água	-
Revestimentos de pavimentos interiores	-	Instalação de drenagem de águas residuais e pluviais	-
Tetos	-	Instalação de gás	-
Escadas da fração	-	Instalação elétrica	-
Caixilharia e portas exteriores	-	Instalações de telecomunicações e contra intrusão	-
Caixilharia e portas interiores	-	Instalação de ventilação	-
Dispositivos de proteção de vãos exteriores	-	Instalação de climatização	-
Dispositivos de proteção contra queda/guardas	-	Instalação de segurança contra incêndio	-

**Ocorrência de Anomalias por tipo:**

Deformação excessiva ou assentamento	-	Elementos em falta/partidos/soltos	-
Detritos	-	Armadura à vista	-
Maus cheiros	-	Corrosão de elementos estruturais	-
Dejetos de aves	-	Lacunas em profundidade	-
Vegetação parasitária	-	Corrosão	-
Colonização biológica/fúngicas/xilófagas	-	Alveolização ou picadura	-
Eflorescências/Criptoflorescências	-	Deterioração	-
Infiltrações	-	Descasque ou escamação	-
Humidades capilares	-	Empolamento/perda de aderência	-
Humidades de Condensação	-	Fenda ou fratura	-
Deficiente funcionamento	-	Fissuração	-
Sem funcionamento	-	Descoloração ou mancha	-
Desgaste uniforme	-	Sujidade uniforme	-
Desgaste localizado	-	Sujidade Diferencial	-

**Descrição e possíveis causas:**

-

**Observações:**

-

**Resumo do Cenário das Anomalias, Consequências e Riscos:**

Anomalias que comprometam elementos estruturais e de segurança do edifício	-
Anomalias que comprometam elementos construtivos, elementos de recobrimento e proteção	-
Anomalias que comprometam o conforto ambiental, qualidade do ar interior e salubridade da fração	-
Anomalias que afetam elementos relacionados com a habitabilidade e/ou funcionalidade da fração	-
Anomalias que afetam questões estéticas e de valor comercial do edifício	-

**Fotografias de Destaque:**

Dados Referentes à Habitação														
Morada:	-	N.º Polícia:	-	Andar:	-	Fração:	-	Lugar/Zona:	-					
Freguesia:	-	Código Postal:	-	ID Fogo:	-	CodB:	-							
Titularidade - Arrendamento														
Nome do Titular:	-	Contacto Telefónico:	-	Observações:	-									
CC:	-	Endereço electrónico:	-											
NIF:	-	Valor da renda:	-											
Inquérito														
1.º	-	2.º	-	3.º	-	Nome do Inquirido:	-	Contacto:	-					
Data	-	Data	-	Data	-	Idade do Inquirido:	-	email:	-					
Hora	-	Hora	-	Hora	-	Profissão do inquirido:	-							
Caracterização da Ocupação														
Agregado Residente:	-	N.º habitantes:	-	Idades	-	n.º habitantes <18 anos:	-	n.º habitantes > 65 anos:	-	N.º de Dependentes:	-	Observações:	-	
		Residentes desde (ano):	-			Residência anterior:	-							
Caracterização do Agregado Familiar														
N.º	Nome	Nº CC	NIF	Nº SS	Sexo	D.N.	Parentesco	Naturalidade	Nacionalidade	Escolaridade	Profissão	Situação perante trabalho	RSI	Observações
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Observações (2)														
-														
Conformidade com Titularidade: -														
Satisfação														
Esta satisfeito com?														
Fogo		-	Edifício	-	Vizinhos	-	Bairro	-	Câmara	-				
Alguma coisa que queira dizer -														