



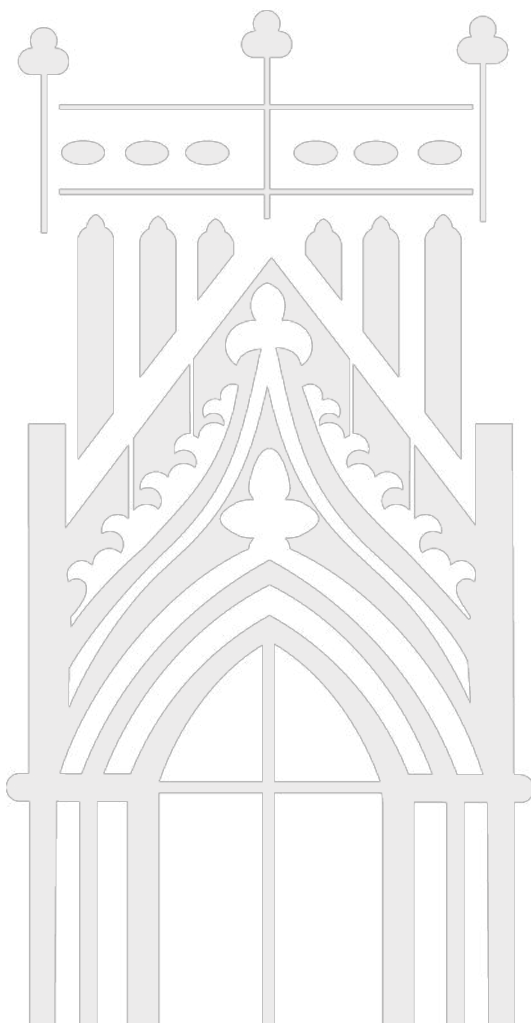
IPG Politécnico
|da|Guarda
Polytechnic
of Guarda

Mestrado em Construções Civas

Projeto, Licenciamento, Fiscalização de
Obra e Avaliação imobiliária.

Carlos Manuel Gonçalves Cairrão

setembro | 2014



Escola Superior
de Tecnologia e Gestão



Instituto Politécnico da Guarda
Escola Superior de Tecnologia e Gestão

RELATÓRIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL

**Projeto, Licenciamento, Fiscalização de Obra e
Avaliação imobiliária**

Carlos Manuel Gonçalves Cairrão

**Relatório para obtenção do Grau de Mestre em
Construções Civas**

Guarda, Setembro de 2014



Instituto Politécnico da Guarda
Escola Superior de Tecnologia e Gestão

RELATÓRIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL

**Projeto, Licenciamento, Fiscalização de Obra e
Avaliação imobiliária**

Carlos Manuel Gonçalves Cairrão

**Relatório para obtenção do Grau de Mestre em
Construções Civas**

Orientador: Eng. José António Furtado Gomes
Co-orientador: Arq. Maria João Lino Silva Gomes

Guarda, Setembro de 2014

À minha família,
em especial à Margarida
pelo incentivo, amor e
encorajamento.

Ao meu filhote
lindo. Obrigado por cada
um dos teus sorrisos.

Por último, mas
não menos importante,
aos meus pais, por
sempre primarem pela
minha educação.

À minha mãe
(até sempre...)

Agradecimentos

Aos Professores, Eng. José António Furtado Gomes e Arq. Maria João Lino Silva Gomes, por todo o apoio, disponibilidade e amizade. Pela capacidade de diálogo e saber, o meu mais profundo obrigado.

Ao Professor Doutor Eng. Gonzales, pelo estímulo e apoio, em elaborar este relatório de atividade profissional, expresso a minha gratidão.

Ao Professor, Eng. António Lepierre Tinoco, pelos grandes ensinamentos, ao nível da avaliação imobiliária, expresso a minha gratidão e consideração.

A todos os meus antigos professores, que são os responsáveis pelo meu trajeto académico e social, ao Instituto Politécnico e seus funcionários, pela disponibilidade sempre mostrada e pela vontade em ajudar, os meus sinceros agradecimentos.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – Breve referência à experiência profissional

1.1 – Experiencia profissional antes da licenciatura em Eng. Civil -----	12
1.2 – Experiencia profissional em Eng. Civil -----	12

CAPÍTULO II – Licenciamento Municipal

2.1 – Breve introdução do direito urbanístico -----	14
2.2 – Generalidades / Estrutura orgânica das Câmaras Municipais -----	16
2.3 – Licenciamento de Obras particulares -----	18
2.4 – Função na divisão de planeamento, gestão urbanística e obras municipais -----	19
2.5 – Descrição sintetizada da análise de um projeto de arquitectura -----	21
2.6 – Projetos das Especialidades -----	21
2.7 – Deferimento do Pedido de Licenciamento ou Comunicação Prévia -----	23
2.8 – Legislação aplicável à análise dos projectos de arquitectura e especialidades -----	23
2.8.1 – Principal legislação referente à análise de projetos de arquitectura -----	23
2.8.2 – Legislação em vigor, aplicável à validação dos projetos de especialidades -----	24
2.9 – Percurso de um projeto de licenciamento na Câmara Municipal -----	26

CAPÍTULO III – Obras de maior relevância desenvolvidas em profissão liberal

3.1 - Obra 1 – Ampliação e alteração de edifício da Santa Casa da Misericórdia de Manteigas, para unidade de cuidados continuados Integrados (UCCI) -----	27
3.1.1 – Introdução -----	27
3.1.2 – Descrição das fases de projeto -----	29
3.1.3 – A importância da revisão de projecto -----	31
3.1.4 – Relação gestão de tempo / gestão de riscos / gestão de recursos humanos -----	33
3.2 - Obra 2 – Alteração de edifício industrial, para localização de empresas locais “Ninho de Empresas” de Manteigas -----	38
3.2.1 – Introdução -----	38
3.2.2 – Caracterização do projeto -----	39
3.2.3 – Soluções de projeto -----	42
3.2.4 – Estrutura metálica (passadiço / varanda interior) -----	44
3.2.5 – Conclusões gerais -----	47

3.3 - Outras Obras – Já concluídas e em construção

3.3.1 – Registo fotográfico de algumas obras ----- 50

CAPÍTULO IV – Avaliações de imóveis

4.1 – Introdução ----- 60

4.2 – Etapas de um processo de avaliação ----- 62

4.3 – Métodos de avaliação imobiliária ----- 64

4.3.1 – Método comparativo (ou de mercado) ----- 64

4.3.2 – Método de custos ----- 66

4.3.3 – Método de rendimento ----- 67

4.3.4 – Método (ou técnicas) residuais ----- 67

4.3.5 – Avaliações regulamentares ----- 68

CAPÍTULO V – Considerações finais / Conclusões ----- 69

Referências Bibliográficas ----- 72

Anexos ----- 73

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Estrutura orgânica da Câmara Municipal da Guarda -----	18
Figura 2- Estrutura Orgânica da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais da Câmara -----	19
Figura 3- Vistas exteriores do imóvel (antigo hospital) - antes da intervenção -----	28
Figura 4- Instalações Sanitárias e Quarto - antes da intervenção - (antigo hospital) -----	28
Figura 5- Circulação, Sala de atendimento e Instalações Sanitárias - antes da intervenção --	28
Figura 6- Enfermaria, Quarto de doente e TAC - antes da intervenção - (antigo hospital) ---	28
Figura 7- Planta da proposta, do piso 1 em sobreposição (“vermelhos e amarelos”) -----	29
Figura 8- Planta da proposta, do piso 2 em sobreposição (“vermelhos e amarelos”) -----	30
Figura 9- Cronograma esquemático do investimento de tempo, na revisão de projeto -----	32
Figura 10- Relação do investimento de tempo, na conceção de projeto -----	34
Figura 11- Relação do investimento de tempo, entre Eng. Sequencial x Eng. Simultânea ---	35
Figura 12- Vistas gerais da zona ampliada da obra de cuidados continuados, concluída ----	36
Figura 13- Vistas da zona de circulação da obra de cuidados continuados, concluída -----	36
Figura 14- Zona da copa e quartos da obra de cuidados continuados, concluída -----	36
Figura 15- Quartos e instalações sanitárias da obra de cuidados continuados - conclusão ---	37
Figura 16- Equipamentos da obra de cuidados continuados - Conclusão -----	37
Figura 17- Inauguração da Unidade de Cuidados Continuados Integrados -----	37
Figura 18- Vistas exteriores da antiga fabrica “SOTAVE” - antes da intervenção -----	38
Figura 19- Interior da antiga fabrica “SOTAVE” - antes da intervenção -----	38
Figura 20- Vistas gerais do interior da antiga fabrica “SOTAVE”, antes da intervenção ----	39
Figura 21- Vistas gerais do interior da antiga fabrica “SOTAVE”, antes da intervenção”----	39
Figura 22- Planta da proposta para o piso do r/chão – “Ninho de empresas”-----	40
Figura 23- Planta da tela final para o 1º piso – “Ninho de empresas” -----	41
Figura 24- Vistas 3D, proposta inicial da varanda, pé-direito duplo – “Ninho de empresas”-	41
Figura 25- Maquete da 1ª proposta para a escadaria metálica -----	42
Figura 26- Maquete da 2ª proposta para a escadaria metálica -----	43
Figura 27- Maquete, com a deslocação de um apoio da escadaria metálica -----	43
Figura 28- Pormenor da escadaria metálica -----	44
Figura 29- Planta estrutural do 1º Piso, zona da varanda – “Ninho de empresas”-----	44
Figura 30- Corte transversal pela zona do passadiço / varanda -----	45
Figura 31- Pormenor do passadiço / varanda -----	45
Figura 32- Vistas 3D, da estrutura do passadiço / varanda – “Ninho de empresas”-----	46
Figura 33- Pormenor em 3D da estrutura do passadiço / varanda – “Ninho de empresas”----	46
Figura 34- Vistas da estrutura da escada metálica, durante a obra – “Ninho de empresas ----	47
Figura 35- Perfis tubulares encastrados na laje, durante a obra – “Ninho de empresas”-----	47
Figura 36- Amarração dos perfis à laje e passadiço, durante a obra – “Ninho de empresas”-	47

Figura 37- Vistas do exterior e entrada, obra concluída – “Ninho de empresas -----	48
Figura 38- Escada metálica e varanda, obra concluída – “Ninho de empresas -----	48
Figura 39- Escadaria e passadiço metálica, obra concluída – “Ninho de empresas -----	48
Figura 40- Inauguração da área de localização de empresas locais – Ninho de Empresas ----	49
Figura 41- Moradia unifamiliar -----	50
Figura 42- Moradia unifamiliar -----	50
Figura 43- Moradia unifamiliar -----	50
Figura 44- Moradia unifamiliar em banda -----	51
Figura 45- Moradia unifamiliar -----	51
Figura 46- Moradias unifamiliares em banda -----	51
Figura 47- Moradia no Loteamento Santa Maria -----	52
Figura 48- Alojamento local em Sabugueiro -----	52
Figura 49- Moradia unifamiliar -----	52
Figura 50- Moradia unifamiliar -----	53
Figura 51- Moradia unifamiliar -----	53
Figura 52- Moradia unifamiliar -----	53
Figura 53- Escola de Hotelaria de Manteigas -----	54
Figura 54- Alojamento local em Sabugueiro -----	54
Figura 55- Moradia unifamiliar -----	54
Figura 56- Edifício de habitação -----	55
Figura 57- Moradia unifamiliar -----	55
Figura 58- Edifício de habitação -----	55
Figura 59- Moradia unifamiliar -----	56
Figura 60- Edifício de habitação -----	56
Figura 61- Moradia unifamiliar -----	56
Figura 62- Moradia unifamiliar -----	57
Figura 63- Edifício de habitação -----	57
Figura 64- Edifício de habitação -----	57
Figura 65- Moradia unifamiliar -----	58
Figura 66- Edifício de habitação -----	58
Figura 67- Edifício de habitação e comércio -----	58
Figura 68- Edifício multifamiliar, com comércio e serviços -----	59
Figura 69- Demolição e construção de habitação unifamiliar -----	59
Figura 70- Construção de sala de ensaios “Casa das Artes” -----	59

LISTA DE ACRÓNIMOS

UCCI	Unidade de cuidados continuados integrados
RNCCI	Rede nacional de cuidados continuados integrados
ARSC	Administração Regional de Saúde de Centro
RJUE	Regime jurídico da urbanização e da edificação
RGEU	Regime geral das edificações urbanas
PLIE	Plataforma logística industrial e empresarial
REAI	Regime de exercício da actividade industrial
SIR	Sistema da indústria responsável
SIRJUE	Sistema de informação do regime jurídico da urbanização e edificação (modernização administrativa / desmaterialização processual)
ASAE	Autoridade de segurança alimentar e económica
GPL	Gás de petróleo liquefeito
PERT	Program Evaluation and Review Technique (auxílio à avaliação e revisão de projecto)
CPM	Critical Path Method (método de apuramento de caminho crítico)
GANTT	Método gráfico que ilustra o avanço das diferentes etapas / tarefas de projeto

Resumo

Pretende o presente relatório descrever de forma resumida, as várias experiências profissionais tanto a nível do licenciamento municipal realizado na Câmara Municipal da Guarda, como a nível de execução de projetos e direção de fiscalização de obras, inerentes à profissão liberal exercida fora do concelho da Guarda.

O capítulo do licenciamento municipal, descreve a organização da Câmara Municipal, mais concretamente no que respeita ao licenciamento de obras particulares no âmbito das atribuições da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais, na subunidade de Gestão Urbanística.

A gestão urbanística abrange os procedimentos administrativos necessários à instrução e tramitação de processos de todos os tipos de operações urbanísticas, tipificadas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro).

Com este ponto, pretende descrever-se a principal Legislação necessária para as tarefas inerentes ao licenciamento municipal, referindo mesmo os principais temas em que é exercida a intervenção, ao nível da emissão de pareceres, fazendo o enquadramento do pedido do munícipe na Legislação respetiva, necessária à aprovação da pretensão. Esta questão encontra-se materializada no fluxograma, que pretende representar o percurso de um projeto de licenciamento, desde a entrada na Câmara Municipal, até ao pedido de emissão de alvará de construção de um imóvel.

No âmbito da atividade de profissional liberal, são realçadas duas obras inerentes às operações de Urbanização e Edificação.

Com a descrição das questões que nortearam estas obras, pretende chamar-se a atenção para as insuficiências nos projetos, que são uma das principais causas dos problemas e conflitos nas construções, podendo por em causa o sucesso da mesma.

A elaboração de cada projeto, deve centrar-se não só na construção em si, mas ter em conta outros fatores que são normalmente negligenciados, mas que imprimem um impacto muito significativo no custo de manutenção ao longo do período útil de vida do edifício.

De facto, face a esta evidência e ao seu grande peso e influência ao longo de todo o processo construtivo, com tremendas repercussões no desempenho dos diversos intervenientes, impõe-se estabelecer e implementar rotinas e procedimentos que permitam conduzir à elaboração de projetos com melhor qualidade. Neste contexto reveste-se de particular importância a revisão de projeto. Nesse sentido, a revisão de projeto é determinante para a qualidade de um empreendimento, permitindo a eliminação de patologias na construção e correção atempada de potenciais desvios entre o custo estimado de uma obra e o seu custo final, facto geralmente relacionado com os erros e omissões do projeto.

A intervenção como coordenador de projeto, projetista da estabilidade e como diretor técnico de obra, permitiu a compatibilização destas áreas salvaguardando manutenções futuras.

Uma das experiências que vale a pena realçar, está relacionada com o uso de modelos (“maquetes”) e desenhos em 3D, que permitem obter uma melhor compreensão por parte do executante, reflectindo-se numa melhor contabilização de custos e deteção de erros de projecto, permitindo desde logo uma melhor gestão. Esta implementação dos desenhos e pormenores em 3D, tem o objetivo de demonstrar que o uso do “digital” em 3D, é uma condição economicamente promissora na construção civil.

Por algum motivo a tecnologia 3D, é a utilizada há muito tempo, nas indústrias de aeronáutica e automobilismo.

No âmbito da experiência no ramo de avaliação de imóveis para uma instituição bancária e avaliações de terrenos da Câmara Municipal, e ainda de expropriações de terrenos particulares em prol de obras públicas, são abordados no presente relatório definições, conceitos e metodologias importantes na avaliação imobiliária.

Procurou-se estabelecer a importância numa boa escolha de critérios e variáveis, os quais têm impacto direto no valor dessa mesma avaliação imobiliária.

Salienta-se ainda, que as metodologias das avaliações são dinâmicas, ou seja, variam consoante o caso concreto em análise e em função das condições de mercado.

Além das atividades já descritas, a reportagem fotográfica que deve ser exercida como forma de acompanhamento das construções, possibilitando catalogar os métodos empregues e as boas normas construtivas, fazem também parte deste relatório. Apresenta-se o registo fotográfico de habitações unifamiliares, nas quais participou como projetista de arquitetura, de projetos de especialidades e diretor técnico de fiscalizações de obras.

Palavras-chave:

Revisão de projeto; Licenciamento municipal; Fiscalização; Avaliações de imóveis

Abstract

This report aims to briefly describe the various professional experiences not only in relation to the Municipal license held in the City Hall of Guarda but also at the level of project execution and direction supervision of works related to the profession developed outside of the county level of the Guarda.

The chapter about the municipal licensing, describes the organization of the City Hall, specifically with regard to the licensing of private works within the jurisdiction of the Division of Planning, Urban Management and Municipal Works, the subunit of Urban Management.

The urban management covers the required administrative procedures necessary for the examination and handling of cases of all kinds of urban operations, typified in the Legal Regime of Urbanization and Construction (DL no. 555/99 to 16/12 administrative procedures, amended and republished by Decree 26/2010 of March 30, as amended by Law No. 28/2010 of 2 September).

Therefore, the aim is to describe the main legislation necessary for the tasks inherent to municipal licensing, even referring to the main subjects in which the intervention is carried out at the level of issuing opinions, the application of the citizen in the respective legislation, requiring the approval of the claim. This is represented in the flowchart, which seeks to represent the course of a project license from the moment it arrives at City Hall to the request of issuing a building permit for a property.

Within the liberal professional activity, two works are highlighted inherent in Urbanization and Construction operations.

Describing the issues underlying these works, the aim is to call attention to the weaknesses in the projects, which are a major cause of the problems and conflicts in construction and may jeopardize its success.

The development of each project should focus, not only on the construction itself, but take into account other factors that are often overlooked, but which make a very significant impact on the cost of maintenance over the useful life of the building.

In fact, considering this evidence and its great weight and influence throughout the construction process with tremendous impact on the performance of the people involved, it is necessary to establish and implement routines and procedures to lead to the development of projects with the best quality. In this context, it is of particular importance review the project. In this sense, design review is crucial to the quality of an enterprise, allowing for the elimination of issues in the construction and timely correction of potential deviations between the estimated cost of a project and its final cost, that is usually related to errors and omissions in the project.

Intervention as a project manager, designer and stability as technical director of work, allowed the compatibility of these areas safeguarding future maintenance.

One of the experiences worth highlighting, is related to the use of models ("models") and 3D designs, which allow obtaining a better understanding on the part of the performer, reflected in improved cost accounting and detection of project errors, therefore allowing better management. This implementation of 3D drawings and details, aims to demonstrate that the use of "digital" in 3D, is an economically promising condition in construction.

For that same reason the 3D technology, has been used for a long time in the motorsport and aerospace industries.

Within the experience in real estate appraisal for a bank and estimates of land from City Hall, and even expropriation of private land for the sake of public works, definitions, concepts and methodologies important in real estate appraisal are addressed in this report.

It ought to establish the importance of a good choice of criteria and variables, which have direct impact on the value of that real estate appraisal.

Note also that the methods of assessments are dynamic, ie, varying depending on the individual case and depending on market conditions.

In addition to the activities outlined above, the photographic reportage which must be performed as a way of monitoring the buildings, enabling cataloging the methods employed and good building standards, are also part of this report. The photographic description of single-family dwellings is presented in which I participated as a designer of architecture, developing projects and technical specialties and directing inspections of works.

Key words:

Project review; Municipal licensing; Supervision; Real Estate appraisal

CAPÍTULO I – Breve referência à experiência profissional

1.1 – Experiência antes da licenciatura em Eng. Civil:

- Desenhador na Firma M. B. Projetos, em 1992
- Desenhador na Firma Tecnopórtico Lda., em 1993
- Desenhador no Gabinete IDEIAS – Arquitetura e Consultadoria Técnica, Lda, entre 1993 e 1997. Foram elaborados projetos de desenho de Eng. Civil e Arquitetura, dos quais se destacam os mais importantes:

- Projeto geral do Complexo de Piscinas Municipais da Cidade da Guarda;
- Projeto geral de Unidade de Recreio e Lazer de Sameiro / Manteigas;
- Projeto geral de Remodelação e Ampliação das Instalações do I.S.A.C.E. na Guarda;
- Projeto geral de prédio de Habitação Coletiva “Gaveto p’ra Escola”, Rua das Flores / Guarda;
- Cooperativa de Habitação “O Nosso Abrigo”;
- Associação Comercial da Guarda;
- Projeto geral de Área Comercial para a (Ágora – Supermercados, S. A. - Feira Nova, que atualmente é o Pingo Doce na Guarda);
- Diversos projetos de moradias unifamiliares (Arquitetura e especialidades);

1.2 – Experiência Profissional em Eng. Civil:

- Estágio no Gabinete de Apoio Técnico da Guarda (G. A. T.) em 1999.

Onde exerceu as seguintes tarefas:

- Cálculo estrutural (betão Armado);
 - Cálculo de redes de águas e esgotos em edifícios e rede de incêndios;
 - Medições e orçamentos;
 - Cálculo hidrográfico de secções de vazão;
 - Acompanhamento de obras públicas com a fiscalização do G.A.T. (Gabinete de Apoio Técnico);
 - Acompanhamento de trabalhos de laboratório de ensaios de materiais (ensaio de cubos à compressão e outros).
-
- Colaboração com o Arq. António Marques Saraiva, em trabalhos de Engenharia e Arquitectura entre 1998 e 1999.

- Técnico superior no Gabinete de Apoio Local da Guarda (GTL – Centro Histórico) no ano 1999

- Técnico superior em funções, na Câmara Municipal da Guarda, entre 1999 e 2014

- Engenheiro Técnico Civil, como profissional liberal entre 1999 e 2014:
 - Projetos de moradias unifamiliares (arquitetura e especialidades);
 - Diretor técnico de fiscalização de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição;
 - Obra pública – Execução dos projectos de especialidades da Unidade de Cuidados Continuados Integrados (Santa Casa da Misericórdia de Manteigas);
 - Obra pública – Execução dos projetos de especialidades do Edifício “Ninho de Empresas de Manteigas”.
 - Execução de projetos de especialidades para construção de edifício para ensaios musicais “Casa das Artes”, atualmente em construção, na Rua Bernardo Marcos Leitão – Santa Maria – Manteigas
 - Diversas avaliações de imóveis, para uma Instituição Bancária (“Montepio Geral” deste 2002 – Anexo 8).

CAPÍTULO II – LICENCIAMENTO MUNICIPAL

2.1 – Breve introdução do direito urbanístico

Para melhor enquadramento da principal ferramenta do urbanismo (RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro) – importa referir a evolução cronológica daquilo que hoje se designa como direito urbanístico, em sentido lato.

Desde a antiguidade Oriental aos nossos dias, desde que os homens perceberam que o fenómeno da urbanização não poderia ser anárquico, que as políticas de urbanismo não pararam de evoluir: já na Antiguidade Oriental se conhecia o palácio Imperial, como símbolo do poder sempre no centro da cidade; na Antiguidade Clássica recorda-se A Polis, de grande importância na civilização grega; assim como A Civitas, na civilização romana, com as primeiras regras jurídicas sobre o urbanismo.

Portugal também não ficou indiferente a este surto. Podendo assinalar a reconstrução da “Baixa Pombalina”, por Manuel da Maia, na sequência do terramoto de 1755 em Lisboa. Mais tarde, destacam-se os contributos urbanísticos do Código Administrativo de 1842, de Costa Cabral, onde se prevê alinhamentos, posturas municipais e, ainda, se dispunha que os projetos de construção fossem sujeitos a licença camarária.

A Baixa Idade Média foi um período de estagnação na vida urbana, mas na Alta Idade Média verificou-se uma explosão urbana: os burgos, os concelhos e os forais.

Mais recentemente, cumpre realçar o projeto do arquiteto Oscar Niemayer (nascido em 1908) para a edificação de Brasília como capital do Brasil, em 1956 (Amaral, Freitas do).

Na idade Moderna, na segunda metade do século XIX, na sequência do surto de urbanização gerado pela Revolução Industrial, deu-se um movimento generalizado de planeamento da expansão das principais europeias, onde se destacam os exemplos de Paris, sob a orientação do barão de Haussman, e, de Barcelona, sob a batuta do arquiteto Cerdá, em 1959.

Todavia, as políticas urbanísticas em Portugal só começam a fazer-se sentir de forma sistematizada e codificada, no início do Século XX.

Na verdade, as mais importantes iniciativas do moderno direito do urbanismo são tratadas em diplomas deste período: Planos de urbanização em 1934 e 1944; Código Administrativo de 1936-40.

Mas, o primeiro diploma que trata o assunto com algum desenvolvimento é o RGEU, aprovado pelo D.L. n.º 38.382, de 7 de Agosto de 1951, que se mantém em vigor com diversas alterações ao longo de vários anos. Seguem os loteamentos urbanos em 1965 e 1973, o

licenciamento de obras particulares em 1970 é a primeira Lei dos solos em 1970. Todos eles, diplomas normativos muito rudimentares e insuficientes.

Por esta razão, ou seja, pela falta de diplomas legais minuciosos e adequados, a partir da década de sessenta o subdesenvolvimento e o desemprego nas regiões do interior, levou não só a uma onda de emigração das populações para o estrangeiro, como também a um fenómeno migratório para as áreas metropolitanas das grandes cidades, como Lisboa, Porto, Setúbal, etc. Esta onda migratória para os grandes centros, provocou uma elevada procura de habitação, que por sua vez deu origem a um surto de loteamentos e respectivas construções urbanas ilegais. Este fenómeno ocorreu um pouco por todo o país, tendo-se convencionado chamá-los de “Bairros clandestinos”.

Os municípios pouco ou nada puderam fazer para impedir o surto de loteamentos ilegais que não desejavam, porque era sobre eles que mais cedo ou mais tarde, iriam recair as reivindicações das populações residentes para a construção de infraestruturas, para as quais a administração local tinha as verbas necessárias.

Foi neste contexto que surgiu o Decreto-lei n.º 46.673, de 29 de Novembro de 1965, que é bem a prova de que era preciso fazer alguma coisa para colmatar a falta de regras no previsível desenvolvimento urbanístico. Nos primeiros artigos, definiu-se o que era o loteamento urbano que dependia de licença da Câmara Municipal. Mas não se disciplinou a forma de celebração dos negócios jurídicos relativos a terrenos rústicos, pelo que os promotores de loteamentos clandestinos, na mira única e exclusiva de ganhar dinheiro fácil, continuaram a parcelar prédios rústicos em lotes urbanos, continuando a enganar os incautos e a criar complicações e despesas urbanísticas para os municípios.

Foi assim que o Decreto-lei n.º 289/73, de 6 de Junho, veio procurar impor algumas regras, para a celebração de negócios jurídicos que envolvessem loteamentos.

Muitos notários foram parcelando prédios desta maneira, até que saiu o Decreto-lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, que inviabilizou este expediente nefasto para os municípios e compradores em geral.

O Decreto-lei 448/91 aprovou um novo regime jurídico dos loteamentos urbanos e revogou o Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro.

As normas da urbanização e de edificação estão agora concentradas num único diploma, o Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que esteve suspenso por imposição da Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho, tendo sido alterado pelo D.L. n.º 177/01, de 4 de Junho, que determinou a sua entrada em vigor 120 dias após a sua publicação (2/10/201). Depois de alguns anos decorridos, a Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro e o Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de Março, vieram introduzir algumas alterações significativas.

Poderá dizer-se que os diplomas atrás citados, em especial no que respeita aos planos urbanísticos, acolhem nas suas normas os princípios e determinações constantes na Lei n.º 11/87, de 7 de Abril (Lei de Bases do Ambiente).

O conjunto de diplomas atrás mencionados, dotou o nosso país do conjunto normativo indispensável à regulação e aplicação do direito do urbanismo e da edificação, com reflexos também do direito à habitação, por força da secção IV do RJUE.

2.2 – Generalidades / Estrutura Orgânica das Câmaras Municipais

A câmara municipal, é o órgão representativo do município com funções executivas, sendo eleita por sufrágio universal, direto e secreto dos cidadãos eleitores residentes e recenseados na área do município.

Constituem a câmara municipal, um presidente, que é necessariamente o primeiro candidato da lista mais votada ou, no caso de renúncia do cargo, o que se lhe seguir da respetiva lista, e vereadores, com um mandato de quatro anos. O número de vereadores varia consoante a amplitude do conjunto de cidadãos inscritos no recenseamento eleitoral.

O termo "câmara municipal" aplica-se também ao conjunto dos departamentos, divisões e serviços da administração municipal, também considerada administração local.

Os partidos políticos, as coligações partidárias e os grupos de cidadãos eleitores podem apresentar candidaturas à eleição da câmara municipal, que se processa em simultâneo com a da assembleia municipal e a da assembleia de freguesia (salvo no caso de eleição intercalar).

Os membros das câmaras municipais gozam da proteção penal que a lei confere aos titulares de cargos públicos em geral, bem como dos direitos, regalias e imunidades. À semelhança dos restantes titulares de órgãos eletivos, podem renunciar ao mandato e solicitar nos termos e condições da lei, a suspensão do mesmo. Nas sessões da assembleia municipal, a câmara faz-se obrigatoriamente representar pelo presidente ou seu substituto legal, que pode intervir, sem direito a voto, nas discussões. Os vereadores podem também assistir às sessões e intervir, sem direito a voto, nas discussões, quando solicitados pelo presidente da câmara ou pelo plenário da assembleia ou quando invoquem o direito de resposta no âmbito das tarefas específicas que lhes estejam confiadas.

Contudo, para que a câmara Municipal possa funcionar em pleno regime democrático, existem também vereadores do segundo partido mais votado, os vereadores da oposição, a quem em regra não são atribuídos pelouros, sobretudo nos municípios de menor dimensão.

A ação da câmara municipal está sujeita à tutela administrativa do Governo. As suas competências repartem-se por diversos domínios:

Gestão corrente - aprovar o seu regimento, alienar bens móveis e imóveis até certo valor, administração de águas públicas e residuais dentro da sua jurisdição;

Planeamento e desenvolvimento - elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os planos necessários à realização das atribuições municipais, as opções do plano e proposta de orçamento, criar, construir e gerir instalações, equipamentos, serviços, redes de transporte, energia e distribuição de bens e recursos físicos do património municipal; promover e apoiar o desenvolvimento de atividades artesanais e eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal; deliberar em matéria de ação social e escolar.

Licenciamento e fiscalização - conceder licenças de construção, reconstrução, utilização, conservação ou demolição de edifícios, vistorias a edifícios que estejam em ruína eminente ou insalubres, elaborar e aprovar posturas e regulamentos em matéria da sua competência exclusiva e ordenar a demolição total ou parcial ou beneficiação de construções que constituam perigo para a saúde e segurança das pessoas.

Apesar de todas estas valências, neste relatório apenas serão tratadas as questões relacionadas com as várias fases de um licenciamento de obras particulares, na vertente da emissão de parecer, na subunidade de Gestão Urbanística.

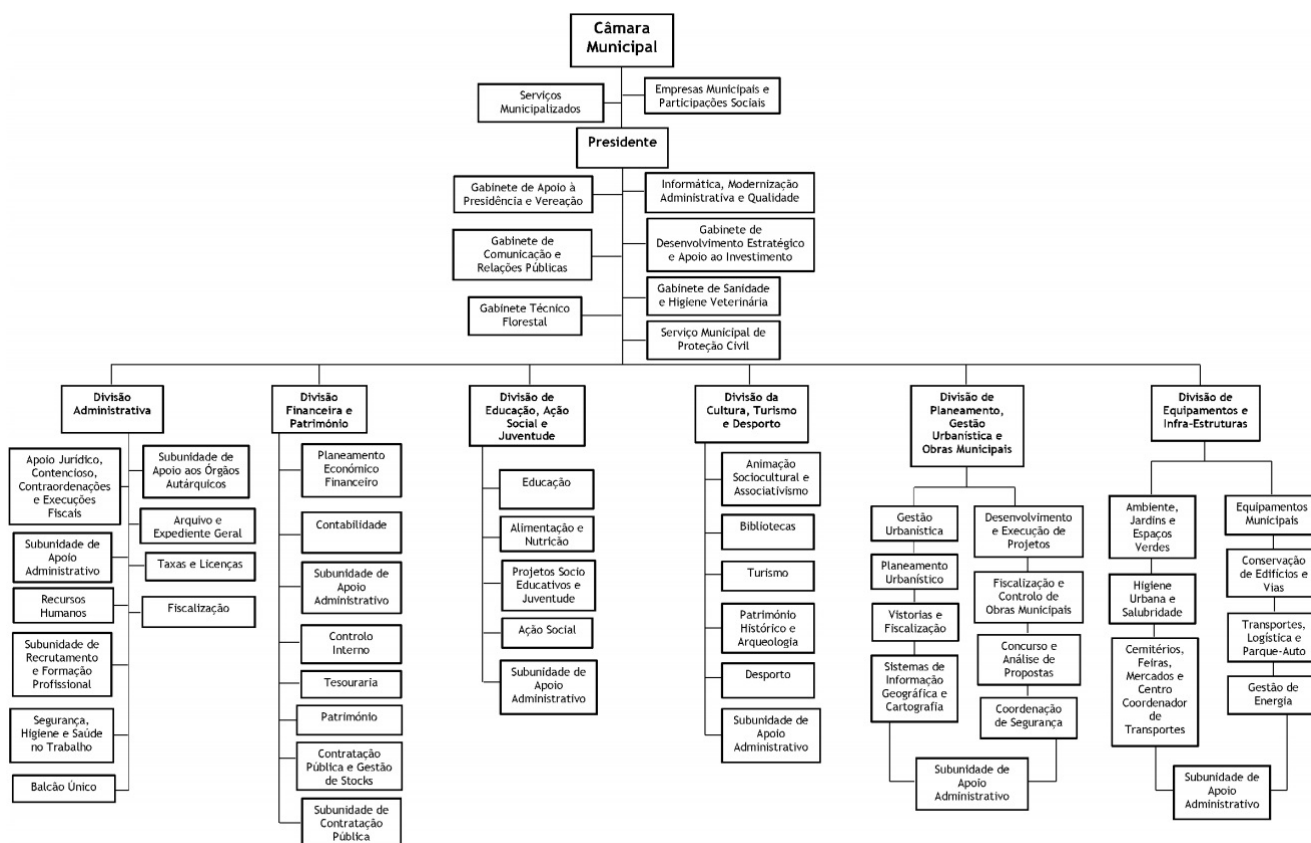


Figura 1 – Estrutura orgânica da Câmara Municipal da Guarda, Diário da República, 2.ª série - Declaração de rectificação n.º 437, de 24 de abril de 2014.

2.3 – Licenciamento de Obras Particulares

Determina a legislação, assim como os regulamentos municipais que, qualquer operação urbanística (reconstrução, demolição, construção, alteração, ampliação, obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos e autorização de utilização) esteja sujeita ao procedimento de controlo prévio, nos termos do artigo 4.º do D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro.

Qualquer operação urbanística não pode ser iniciada, nem qualquer edifício utilizado, sem que para tal, o particular esteja munido do respetivo documento, alvará de construção ou autorização de utilização, respetivamente.

O desrespeito por estas normas, implica a aplicação de penalizações que se encontram previstas na lei e que, em última instância, podem levar à demolição do edifício ou à cessação da autorização de utilização.

Para que seja possível a realização de qualquer das operações urbanísticas consagradas na lei, operação de loteamento, obras de urbanização, edificação, reconstrução, autorização de utilização, alteração de utilização, ampliação, demolição e até mesmo de remodelação de terrenos, é de importância primordial a obtenção de um documento que legitime o município a realizar o pretendido.

O documento é obtido solicitando previamente à realização da operação urbanística, sujeita a controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia) junto da Câmara Municipal. No caso da Câmara Municipal da Guarda, esse controlo é solicitado na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais (Figura 2).



Figura 2 – Estrutura Orgânica da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais da Câmara Municipal da Guarda, Diário da República, 2.ª série - Declaração de rectificação n.º 437, de 24 de abril de 2014.

2.4 – Funções na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

No âmbito da atividade profissional, na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais, mais concretamente na subunidade de Gestão Urbanística, são desempenhadas funções como técnico superior, emitindo pareceres sobre os seguintes assuntos:

- ▶ Saneamento e apreciação liminar dos licenciamentos e comunicações prévias, no âmbito dos projectos de arquitetura e projetos de especialidades (Anexo 1);
- ▶ Apreciação de projetos de demolições;
- ▶ Apreciação de pedidos de autorização de utilização;
- ▶ Apreciação de alteração de autorização de utilização (Anexo2);

- ▶ Verificação de pedidos de instrução de propriedades horizontais;
- ▶ Pedidos de renovações de licença de obras;
- ▶ Apreciação de projetos arquitetura e engenharia, para a Plataforma Logística Industrial e Empresarial (PLIE);
- ▶ Pedidos de isenções de alvará de construção civil (Anexo 3);
- ▶ Apreciação do pedido de isenção do projeto de gás;
- ▶ Apreciação de projetos de alterações durante a licença de construção válida;
- ▶ Apreciação de licenças especiais para acabamentos;
- ▶ Apreciação de isenção de taxas;
- ▶ Pareceres sobre processos que foram transferidos do Ministério da Economia, para a Câmara;
- ▶ Realização de vistorias de insalubridade;
- ▶ Pareceres através do portal da Indústria REAI, actualmente SIR (Sistema da Indústria Responsável);
- ▶ Pedido de emissão de pareceres a entidades exteriores à Câmara Municipal, através do portal SIRJUE;
- ▶ Colaboração com o serviço de finanças, na actualização do zonamento, nos termos do D.L. n.º 287/2003 e do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- ▶ Colaboração com o serviço de finanças da Guarda, nas “segundas” avaliações (reclamações);
- ▶ Informações para a ASAE, sobre estabelecimentos comerciais/serviços;
- ▶ Apreciação de projetos para construções de muros de vedação, confinantes com a via pública;
- ▶ Pareceres sobre queixas e exposições de assuntos relacionados com os condomínios dos prédios;
- ▶ Pareceres sobre pedidos, em como um edifício é ou não de construção anterior a 1951;
- ▶ Vistorias a edifício em estado de ruina eminente (Anexo 4);
- ▶ Pareceres sobre Infra-estruturas subterrâneas de telecomunicações (Anexo 5);
- ▶ Elaboração de pareceres sobre queixas de ruído;
- ▶ Elaboração de informações de pedidos de averbamento de estabelecimento de restauração e bebidas;
- ▶ Pareceres sobre o licenciamento de instalações de armazenamento e postos de abastecimento de combustíveis para consumo público e próprio (Anexo 6).
- ▶ Elaboração de avaliações de imóveis da Câmara Municipal e expropriações (Anexo 7);

2.5 – Descrição sintetizada da análise de um projeto de arquitectura

Um projeto de arquitetura, é um processo composto por peças escritas e peças desenhadas. Das peças escritas fazem parte nomeadamente o respetivo termo de responsabilidade, documentos de legitimidade do requerente, memória descritiva e justificativa, calendarização da obra, estimativa orçamental da obra, ficha de elementos estatísticos.

Das peças desenhadas fazem parte, o projeto de arquitetura em si, que representa a pretensão final pelas quais é efetuada a obra. Dele fazem parte desenhos técnicos, plantas, alçados, cortes e pormenorização, que representam as linhas gerais do projeto, onde se consegue obter a interpretação geral do que se pretende executar em obra.

A implantação no terreno, o número de pisos, os afastamentos ao terreno vizinho, o tipo de cobertura, vãos e acabamentos e volumetria entre outras características, são condições essenciais que devem encontrar eco nessas mesmas peças desenhadas, tendo sempre por base que o processo está sujeito a apreciação por parte da Câmara Municipal, considerando toda a legislação referida nas referências bibliográficas, aplicada caso a caso.

Após entrada do projeto na Câmara Municipal, é feito o encaminhamento para um técnico com a responsabilidade de efetuar um parecer, em sede de saneamento e apreciação liminar^[1].

Após a elaboração deste parecer e no caso do mesmo ser desfavorável, sempre que o requerimento ou comunicação não contenha a identificação do requerente ou comunicante, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, bem como no caso de faltar documento instrutório exigível que seja indispensável ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida, o chefe de divisão redige o seu parecer no próprio parecer técnico, no local previsto para tal, e, o presidente da Câmara municipal ou o vereador com competências delegadas na matéria, em circunstâncias normais, profere despacho de aperfeiçoamento do pedido, no prazo de oito dias a contar da respetiva apresentação.

Havendo elementos em falta no processo, o requerente é notificado para no prazo de 15 dias, corrigir ou completar o pedido, sob pena da sua rejeição liminar.

No caso dos documentos que deram entrada na Câmara Municipal, cumprirem com todas as normas urbanísticas exigíveis e com a legislação aplicável, ^{[2] [3] [4]}, o processo/projeto é encaminhado para um técnico superior, para elaborar um parecer incidindo sobre a sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano, área de construção, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

2.6 – Projetos das Especialidades

No caso de um licenciamento, após o parecer favorável a propor a aprovação do projeto de arquitetura, o requerente é notificado pelo gestor do processo, através de um ofício, informando-o do facto, e, referindo que deve apresentar os projetos das especialidades e outros estudos necessários à execução da obra, no prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura.

Após a entrega dos projetos de especialidades, é realizada uma validação dos documentos a todas as especialidades, sendo o conteúdo da responsabilidade do subscritor do respetivo termo de responsabilidade “As declarações de responsabilidade dos autores dos projectos das especialidades e outros estudos que estejam inscritos em associação pública, constituem garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis aos projectos, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10º ^[5].

Caso não apresente os projetos de especialidades no prazo de seis meses, este prazo pode ser prorrogado uma única vez, por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo ^[6].

A falta de apresentação dos projetos das especialidades, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade do projeto de arquitetura, após audiência prévia do interessado ^[7].

Os projetos de especialidades a apresentar são os seguintes:

- ▶ Projeto de estabilidade que inclua o projecto de escavação e contenção periférica;
- ▶ Projeto de alimentação e distribuição de energia eléctrica;
- ▶ Projeto de instalação de gás, devidamente visado por entidade competente;
- ▶ Projeto de redes prediais de água e esgotos;
- ▶ Projeto de rede de águas pluviais;
- ▶ Projeto de arranjos exteriores;
- ▶ Projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações;
- ▶ Estudo de comportamento térmico, acompanhado de pré-certificado emitido por entidade competente
- ▶ Projeto de instalações electromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias (se aplicável);
- ▶ Projeto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança contra incêndio;
- ▶ Projeto de comportamento acústico;

2.7 – Deferimento do Pedido de Licenciamento ou Comunicação Prévia

Se todos os projetos de especialidades aplicáveis à obra, cumprirem todas as normas, diz-se que estão em moldes de serem anexos ao processo de obras, e procede-se ao deferimento do pedido de licenciamento ou comunicação prévia, consoante o caso, sendo esta decisão formalmente comunicada ao requerente por ofício e carta registada.

A partir desse momento o requerente, dispõe de um ano para efetuar o pagamento das taxas devidas, e requerer a emissão do respetivo alvará de construção ^[8], apresentando para o efeito os elementos previstos na Portaria respectiva ^[9]. O prazo de um ano citado, pode ser prorrogado uma única vez, com requerimento fundamentado do requerente ^[10].

2.8 – Legislação aplicável à análise dos projectos de arquitectura e especialidades

2.8.1 – Principal legislação e instrumentos de gestão territorial em vigor, aplicável às funções na gestão de operações urbanísticas, referentes à análise de projetos de arquitetura

- **Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)** - D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro.
- **Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)** - Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951.
- **Regulamento Municipal da Urbanização e de Edificação (RMUE)** - Aprovado em Assembleia Municipal por deliberação tomada em sessão de 05 de junho de 2003, publicado em Diário da Republica, através do Apêndice n.º 129 – II Série – N.º 196-26 de Agosto de 2003.
- **Regime Jurídico que Estabelece a Qualificação Profissional Exigível aos Técnicos Responsáveis pela Elaboração e Subscrição de Projetos, pela Fiscalização de Obra e pela Direção de Obra e os Deveres que lhes são Aplicáveis** - Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho.
- **Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE)** - Decreto-Lei n.º 220/08, de 12 de novembro.
- **Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada** - Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
- **Regulamento Geral de Higiene e Segurança do Trabalho nos Estabelecimentos Comerciais, Escritórios e Serviços** - Decreto-Lei n.º 243/86, de 20 de agosto.

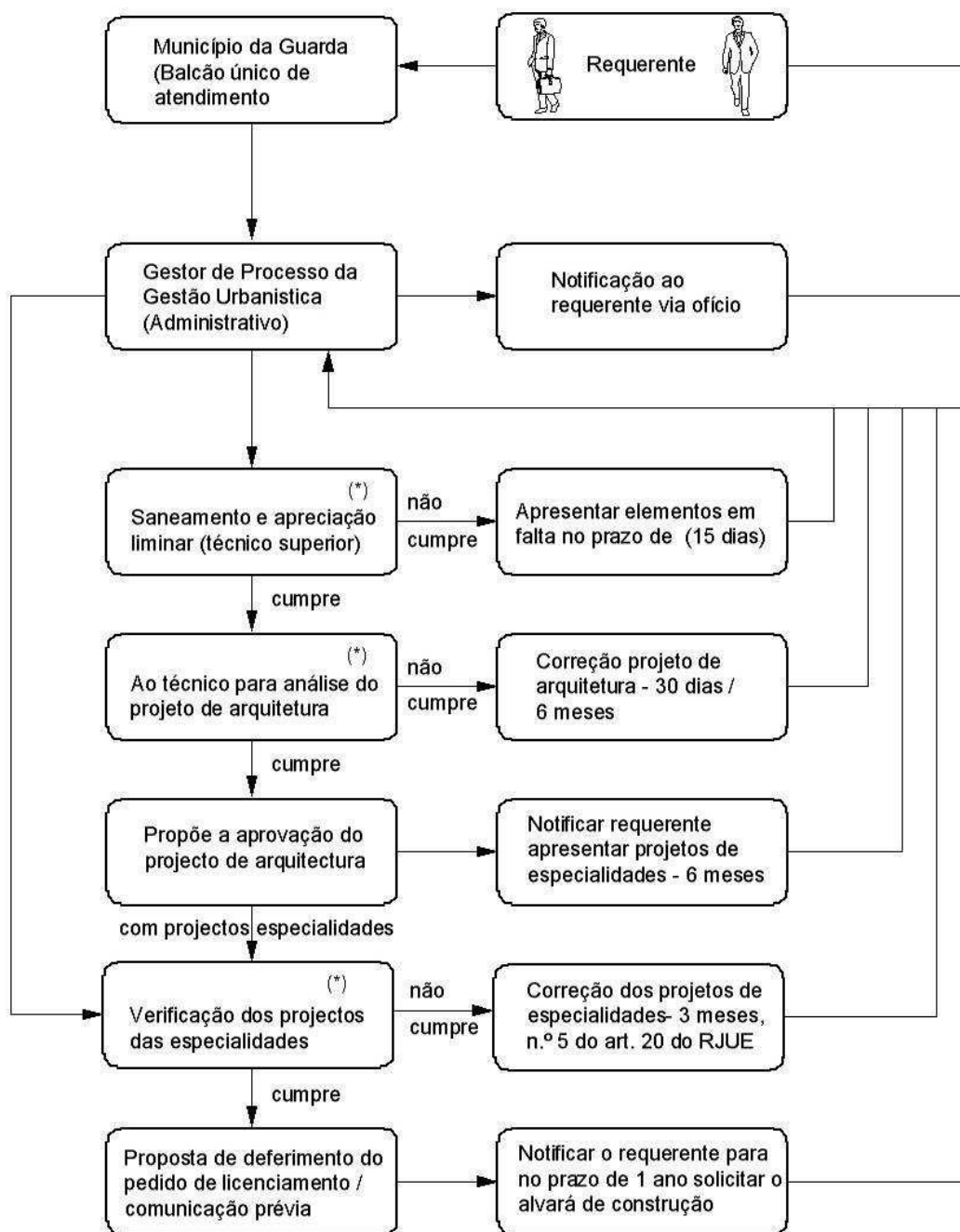
- **Plano Municipal de Ordenamento do Território** - Plano Diretor Municipal (PDM), publicado em Diário da República – I Série-B em 20-07-1997, Regulamento do plano de pormenor do Parque Urbano do Rio Diz, publicado em Diário da República – I Série-B em 21-10-2005.
- **Plano de Pormenor do Novo Pólo Industrial da Guarda** - Resolução de conselho de Ministros n.º 97/2007, publicado em Diário da República – I Série-B em 24-07-2007.
- **Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)** - D.L. n.º 17/2009 de 14 de Janeiro;
- **Plano de Pormenor de Vila Soeiro.**
- **Elementos Instrutores dos Pedidos de Operações Urbanísticas** - Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.

2.8.2 – Legislação em vigor, aplicável à validação dos projetos de especialidades:

- **Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)** - D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro e Portaria n.º 232/2008, de 11 de março.
- **Regime Jurídico que Estabelece a Qualificação Profissional Exigível aos Técnicos Responsáveis pela Elaboração e Subscrição de Projetos, pela Fiscalização de Obra e pela Direção de Obra e os Deveres que lhes são Aplicáveis** - Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;
- **Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-Esforçado (REBAP)**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 349-C/83 de 30 de julho, o **Regulamento de Segurança e Ações em Estruturas de Edifícios e Pontes (RSA)**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, EN 1992 Eurocódigo 2.
- **Projeto de alimentação e distribuição de energia eléctrica ou ficha electrotécnica**, tendo por base o disposto no Decreto-Lei n.º 517/80 de 31 de Outubro e Decreto-Lei n.º 101/2007 de 2 de Abril.
- **Projeto de instalação de gás**, devidamente visado por entidade competente, quando exigível, nos termos da lei, tendo por base o Decreto-Lei n.º 521/99, de 10 de Dezembro.
- Projeto de redes prediais de água e esgotos, com base no **Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais**, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de agosto.
- Projeto de águas pluviais, com base no **Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais**, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de agosto.
- **Projeto de arranjos exteriores**, (não tem legislação específica)

- **Projeto de instalações telefónicas e de telecomunicações**, tendo por base o disposto no Decreto-Lei n.º 123/2009 de 21/5, alterado.
- **Estudo do comportamento térmico**, tendo por base o disposto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto;
- **Projeto de instalações eletromecânicas**, incluindo as de transporte de pessoas ou mercadorias-Instalações electromecânicas, tendo por base, Regulamento de Segurança de Elevadores Elétricos correspondente às regra de segurança para a construção e instalação de ascensores e monta-cargas (ascensores elétricos e hidráulicos / monta-cargas elétricos e hidráulicos) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 110/91 de 18 de março, Regulamento de Segurança de Ascensores Elétricos (RSAE) a norma NP-3163/1 (1988) aprovado pela Portaria n.º 376/91 de 2 de maio, Regulamento de Segurança de Ascensores Hidráulicos (RSAH) a norma NP EN 81-2 (1990). O RSAH aplica-se aos ascensores acionados hidraulicamente instalados definitivamente, aprovado pela Portaria n.º 964/91 de 20 de Setembro, Regulamento de Segurança de Escadas Mecânicas e Tapetes Rolantes (RSEM) a norma NP 3662, que é equivalente à norma europeia EN 115 aprovado pela Portaria n.º 1196/92 de 22 de Dezembro.
- **Projeto de segurança contra incêndios em edifícios**, tendo por base o Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios (SCIE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/08, de 12 de novembro e Portaria n.º 1532/2008 de 29 de Dezembro.
- **Projecto acústico**, tendo por base o disposto no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro e Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de Maio e republicado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

2.9 – Percurso de um projeto de licenciamento na Câmara Municipal



(*) não cumpre se existem elementos em falta ou termos de responsabilidade incorretos

CAPÍTULO III – Obras de maior relevância desenvolvida em profissão liberal

3.1 - OBRA 1 - Ampliação e alteração do edifício da Santa Casa da Misericórdia de Manteigas, para Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI).

3.1.1 – Introdução

A obra de adaptação para a Unidade de Cuidados Continuados Integrados, insere-se no núcleo do aglomerado urbano da freguesia de Santa Maria na Vila de Manteigas (figura 3).

Esta intervenção está inserida num conjunto de, que fazem parte das antigas instalações do hospital de Manteigas (Figura 3), onde no núcleo localizado a oeste, se encontra o Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia.

A pretensão do requerente enquadrou-se nas operações urbanísticas de ampliação e alteração de edifícios ^[11].

O edifício existente tinha vários anos, sendo provavelmente anterior a 1951, e apresentava carências significativas e naturais dificuldades de adaptação à utilização futura pretendida (figuras 4, 5 e 6). Foi este motivo que levou à necessidade de se proceder à sua alteração e ampliação.

À intervenção esteve sempre associado um rigoroso controlo de custos, necessários à gestão da intervenção, o que condicionava de alguma forma a solução da organização funcional de todo o espaço.

O projeto surgiu no seguimento de uma candidatura que a Administração Regional de Saúde do Centro, IP (ARSC) lançou, com a comparticipação máxima de 750.000,00€. O valor da obra foi orçamentado em 1.191.234,23€, não incluindo o equipamento que foi orçamentado em 121.961,65€, perfazendo um valor total de 1.313.195,88€.

A ambição que fez nascer esta obra, prendeu-se com a criação de uma unidade que responda as necessidades identificadas no desenvolvimento e consolidação da Rede Nacional de Cuidados Continuados Integrados (RNCCI).

A responsabilidade e o conhecimento de todas as fases da obra, como coordenador de projeto, projetista de algumas especialidades e diretor de fiscalização técnica da obra, motivaram um acompanhamento audaz e que permitiu a resolução dos problemas que pontualmente foram surgindo de uma forma muito mais expedita.



Figura 3 – Localização e vistas exteriores do imóvel (antigo hospital) - antes da intervenção

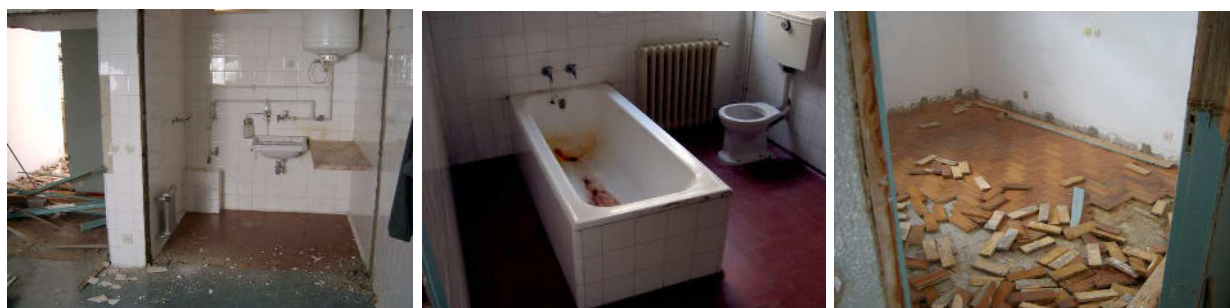


Figura 4 – Instalações Sanitárias e Quarto - antes da intervenção - (antigo hospital)



Figura 5 – Circulação, Sala de atendimento e Instalações Sanitárias - antes da intervenção - (antigo hospital)



Figura 6 – Enfermaria, Quarto de doente e TAC - antes da intervenção - (antigo hospital)

3.1.2 – Descrição das fases de projeto

O projeto de arquitetura é da autoria do arquiteto João Salvado, que numa primeira abordagem à pretensão, deu sequência a um programa preliminar de acordo com a legislação própria para este tipo de edifício ^[12].

Juntamente com o requerente (Santa Casa da Misericórdia de Manteigas), foram discutidos os objetivos da obra, as características gerais que eram pretendidas para a mesma, e foram ajustadas as exigências deste tipo de equipamento. A estimativa de custos e as indicações sobre o financiamento do empreendimento existente, foram também a par com os prazos para a elaboração do projeto e para a execução da obra, devidamente elencados e discutidos.

Com a indicação do programa preliminar, é elaborado o programa base ^[13], de forma a proporcionar ao dono de obra a compreensão das soluções propostas pelo projetista.

No empreendimento não foi elaborado estudo prévio ^[14], mas sim soluções para a fase de anteprojeto e projeto de execução ^[15], com a finalidade de submeter o projeto o mais rapidamente possível a parecer do Ministério da Saúde, Administração Regional de Saúde do Centro, IP. Coimbra / Departamento de Instalações e Equipamentos, uma vez que havia necessidade de cumprir prazos, tendo em conta o lançamento da candidatura por parte da Administração Regional de Saúde do Centro, IP (ARSC).



Figura 7 – Planta da proposta, do piso 1 em sobreposição (“vermelhos e amarelos”)



Figura 8 – Planta da proposta, do piso 2 em sobreposição (“vermelhos e amarelos”)

Após conclusão dos projetos de arquitetura e respetivos projetos de especialidades, tendo em conta que se tratou de um programa de candidatura que a “ARSC” lançou, todos os projetos foram enviados para o “Ministério da Saúde, Administração Regional de Saúde do Centro, IP. Coimbra / Departamento de Instalações e Equipamentos”, para emissão de parecer.

Foi referido pela entidade citada que, nos termos da alínea h) do artigo 26º da Portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho, deveriam ser apresentados mais pormenores construtivos, necessários à definição detalhada e boa execução das instalações e equipamentos projetados.

No que respeita ao projecto de águas e esgotos, foi ainda solicitado que o projeto, deveria ter em consideração as Recomendações do Ministério da Saúde, sobre instalações para cuidados continuados, da Direcção-Geral das Instalações e equipamentos de saúde.

Neste processo promovido pelo Ministério da Saúde, Administração Regional de Saúde do Centro, IP. Coimbra / Departamento de Instalações e Equipamentos, esteve envolvida uma importante figura de projeto, externa aos projetistas, que será desenvolvida mais à frente, a Revisão de Projeto.

3.1.3 – A importância da revisão de projeto

Os sectores da construção e promoção imobiliária atravessam momentos difíceis, sendo hoje aceite que o sucesso de um empreendimento está diretamente relacionado com a sua qualidade global.

Não obstante a Revisão de Projeto ser ainda vista pelos Donos de Obra como uma operação onerosa e desprovida de rentabilidade, nos tempos mais recentes, associada a uma mudança de mentalidades tem-se desmistificado esta ação, assumindo-se como um passo fundamental para o objetivo que todos pretendem atingir.

O Projetista é hoje alvo de crescentes pressões, prazos cada vez mais apertados, complexidade de tarefas acrescida, sustentabilidade e impacto ambiental. Todas estas necessidades têm potenciado resultados negativos no que diz respeito à sua atividade. Diversos estudos feitos nos últimos anos têm mostrado que é a fase de projeto a que assume maior responsabilidade pelo aparecimento de patologias e inconformidades durante a vida útil de um edifício.

A construção de edifícios comporta, provavelmente, um dos conjuntos mais complexos de tarefas dentre as atividades de produção existentes. O produto que lhe é associado, é também caracterizado por propriedades que lhe são únicas, acrescentando complicações à compatibilização das atividades de planeamento e execução, por constante alteração do método de trabalho.

Numa indústria onde o controlo de qualidade se debruça maioritariamente sobre os materiais de construção e a sua aplicação, o projeto no seu todo tem-se mantido isento de verificação, sobretudo em Portugal, contudo os intervenientes desta indústria têm procurado formas de garantir a qualidade dos edifícios, como forma de rentabilizar o produto alcançando um consumidor cada vez mais consciente e exigente.

Esta exigência de qualidade, deve ser entendida em todas as vertentes do empreendimento, sabendo-se que a ocorrência de erros numa das suas partes pode pôr em risco o sucesso do mesmo.

Neste contexto, reveste-se de particular importância a qualidade das soluções encontradas ao nível do projeto, o primeiro e fundamental instrumento para a definição dos níveis de qualidade do empreendimento, seja do ponto de vista do Dono de Obra, com o cumprimento do programa predefinido, seja do ponto de vista dos futuros utilizadores, com as suas expectativas de durabilidade e custos de exploração e manutenção, seja ainda do ponto de vista da comunidade onde o empreendimento se insere, tendo em vista preocupações sociais e ambientais

Um projeto de qualidade deve constituir uma visão global do empreendimento, integrando as suas diferentes partes num conjunto harmónico e coerente, de fácil interpretação e capaz de fornecer todos os elementos necessários à execução da obra, tendo em atenção as imposições

regulamentares, as restrições de custos e prazos de execução e os custos manutenção e exploração ao longo da vida útil da construção.

Infelizmente, não raras vezes, as empreitadas apresentam desvios significativos de preços e prazos relacionados com deficiências ou omissões de projeto, com natural prejuízo do Dono de Obra.

Frequentemente é ainda necessário recorrer a projetos de alterações de modo a corrigirem-se deficiências no projeto inicial ou a garantir a compatibilidade entre as soluções preconizadas ao nível das diferentes especialidades.

Para evitar que a revisão de projeto se revele demasiado morosa, deve iniciar-se a montante do projeto de execução, uma cooperação muito intrincada entre todos os projetistas, pois sendo o objetivo principal deste processo conferir maior fiabilidade ao processo final, só assim se assegura a compatibilidade de todos os projetos, que se mostra fundamental para a qualidade da solução global, bem como para o bom desenrolar dos trabalhos, minimizando os eventuais desvios de prazos e custos, e não descredibilizando ou limitando a capacidade intelectual e profissional, dos profissionais que participam na conceção do projeto.

A esquematização da vantagem da revisão de projeto, por parte do “Departamento de Instalações e Equipamentos / Administração Regional de Saúde do Centro, IP. Coimbra”, no presente empreendimento, pode ser lida como uma poupança de tempo e dinheiro para todos os intervenientes, projetistas, empreiteiro e para a própria obra (figura 9).

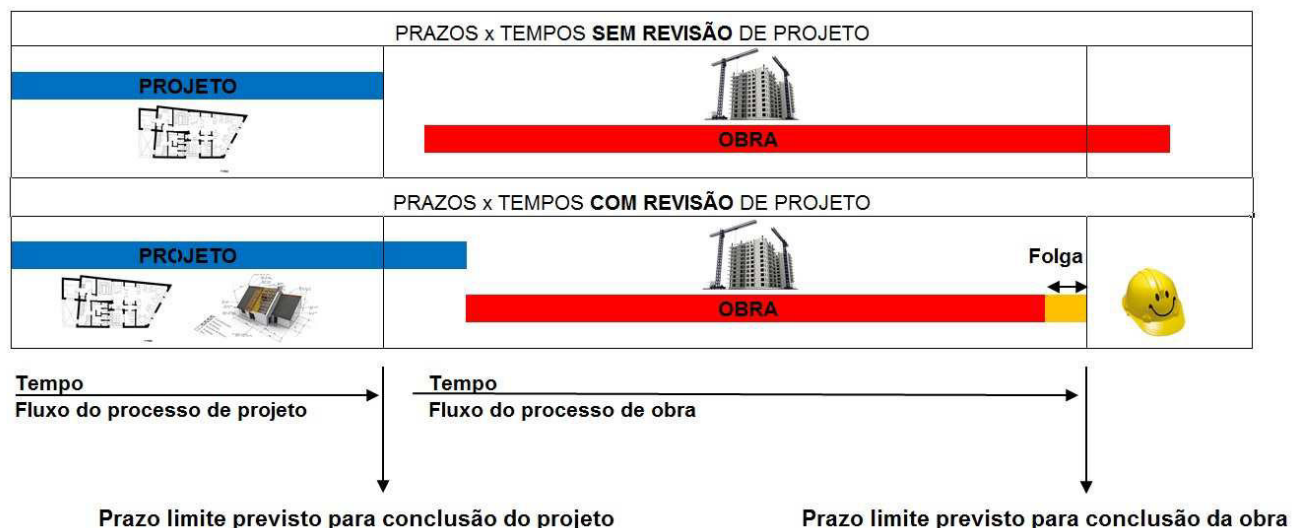


Figura 9 – Cronograma esquemático do investimento de tempo, na revisão de projeto

Para além das verificações de correção, viabilidade e compatibilidade das soluções, garante-se também que as peças escritas e desenhadas do projeto de execução têm a informação correta e suficiente para que surjam o menor número de dúvidas possível em obra.

Este tema será visto por muitos, como mais uma burocracia a somar à elaboração do processo de concurso, mas se pensarmos que esta tarefa pode economizar tempo e dinheiro no ato da construção, talvez se chegue à conclusão que mais vale dedicar umas horas a fazê-la, do que ignorá-la, e, perder tempo a elaborar “relatórios”, a esclarecer dúvidas em obra, a proceder a alterações inesperadas e inevitáveis e a licenciar essas respetivas alterações.

Convém lembrar que, o projetista está obrigado a fornecer todos os elementos necessários para a execução da obra, assim como a prestar esclarecimentos quando solicitados.

Com esta análise de projeto, “exterior” aos projetistas, podemos afirmar que a intervenção do “Ministério da Saúde, Administração Regional de Saúde do Centro, IP. Coimbra / Departamento de Instalações e Equipamentos”, funcionou como uma “revisão de projeto” (“a análise crítica do projeto e emissão dos respetivos pareceres, por outrem que não o projetista”) [16].

3.1.4 – Relação gestão de tempo / gestão de riscos / gestão de recursos humanos

Os conceitos, técnicas e metodologias da gestão podem ser usados em todos os níveis de uma organização, não se limitando ao projeto. No entanto, com as elevadas exigências cada vez mais presentes, a análise sistemática de riscos auxiliará o coordenador do projeto a tomar decisões, baseadas em critérios que demonstrem a confiança de cada decisão, não deixando para o acaso o sucesso do projeto.

A relação promovida entre a gestão de tempo do projeto, gestão de riscos e gestão de recursos humanos do mesmo, têm uma interligação na gestão de custos de projeto e consequentemente nos custos de obra.

Para os projetos em geral, independentemente do ramo, os riscos, as ameaças e as oportunidades, podem afetar os objetivos traçados, podendo induzir numa direção totalmente diferente da inicialmente planeada. Esses riscos podem alterar a qualidade, o prazo e o custo, levando inclusive o projeto, ao fracasso total.

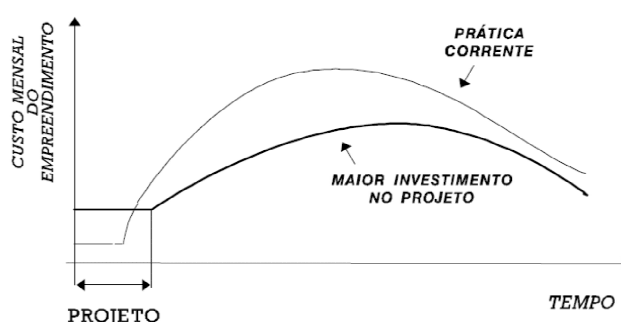
Os riscos podem ser internos ou externos ao projeto, e para cada um deles o coordenador de projeto deverá juntamente com sua equipa, elaborar um plano de respostas eficiente e claro o suficiente para que, caso o risco ocorra, o seu impacto no projeto seja o mínimo possível.

No presente empreendimento, a gestão de tempo do projeto supriu o objetivo de descrever os processos para o término do projeto, garantindo que o mesmo cumprisse com os prazos definidos.

A gestão de tempo pode ser considerada a área de maior exigência dentro de um projeto, pois é a mais visível no desenvolvimento do processo.

Algumas das ferramentas clássicas de Gestão de Tempo de Projeto são o PERT/CPM e o Diagrama de Gantt.

Um pequeno investimento de tempo nas etapas de concepção do projeto, desencadeia uma diminuição clara dos custos totais no final da obra. Na figura 9 estão demonstradas as relações entre “custo x tempo”, assim como as situações referentes à prática convencional corrente e o uso de maior tempo no projeto.



Fonte: Barros; Melhado (1993) apud Fabricio (2002)

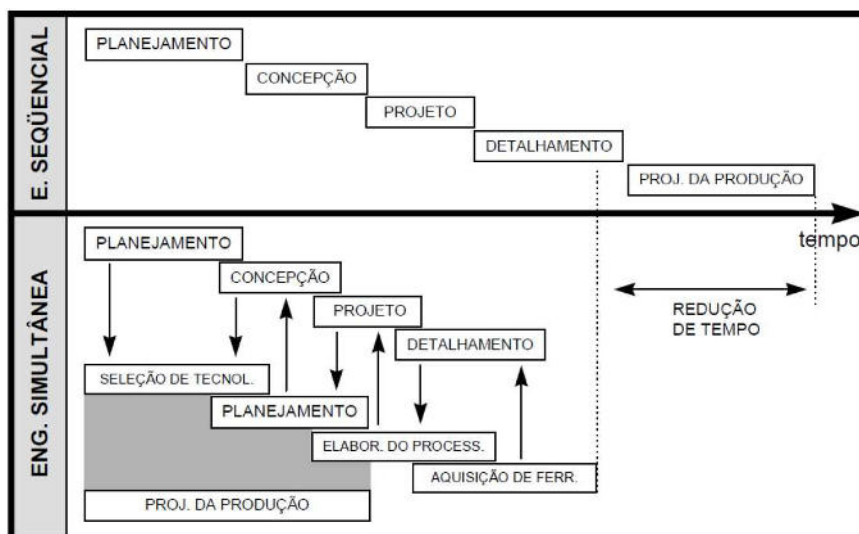
Figura 10 – Relação do investimento de tempo, na concepção de projeto

É perfeitamente visível no gráfico a necessidade de maior ponderação nas etapas de planeamento, pois, neste momento teremos menor custo envolvido possibilitando a redefinição do programa do empreendimento, caso seja necessário.

Este fenómeno assume primordial preponderância no domínio da segurança contra incêndios, estudo térmico e estabilidade, onde é também conhecida a importância que tem a adoção de adequadas soluções de projeto, quer a nível da arquitetura, quer a nível da engenharia.

A Gestão de recursos humanos do projeto, que tem como base a identificação e documentação de funções, responsabilidades e relações hierárquicas do projeto em relação aos recursos humanos envolvidos, além da criação do plano de gestão de pessoal foi também um dos fatores a incluir no desenvolvimento processual, pois a obtenção dos recursos humanos necessários para terminar o projeto, é um princípio fundamental.

Podemos ainda referir que se pode desenvolver a equipa do projeto, melhorando as competências e interação dos seus membros para melhorar o desempenho do projeto.



Fonte: Takahashi (1996) ^[21] Apud Fabricio (2002) ^[22]

Figura 11 – Relação do investimento de tempo, entre Eng. Sequencial x Eng. Simultânea

Todos estes processos e interatividades dão origem a duas definições, projeto enquanto produto e projeto enquanto processo.

O projeto enquanto produto, surge partindo de um conjunto de documentos que caracteriza tecnicamente o objeto do empreendimento, englobando a concepção, os estudos de viabilidade técnica, as dimensões formais do objeto de construção, as técnicas construtivas e o funcionamento das obras.

A outra definição é, o projeto enquanto processo, ou seja, é o desenvolvimento do projeto com pormenores da construção, especificando as técnicas construtivas e todos os procedimentos utilizados no processo.

- Deverá existir uma mudança na metodologia de trabalho, com o compromisso da abordagem de gestão de risco pró-ativa e consistente durante todo o desenvolvimento do processo, para um maior grau de qualidade, resultando em benefícios financeiros e ambientais, que tenderão a estimular o mercado como um todo, melhorando a qualidade e assim minimizar os riscos de negócio/investimento.

Sem grandes dúvidas, podemos afirmar que a gestão de riscos de projeto, é um conjunto de eventos que podem ocorrer sob a forma de ameaças ou de oportunidades que, caso se concretizem, influenciam o objetivo do projeto, negativamente ou positivamente, pelo que também pode ser definida como o conjunto de ações a serem executadas pelo coordenador do projeto, de forma a maximizar os efeitos dos riscos positivos (oportunidades) e minimizar os efeitos dos riscos negativos (ameaças), que levam ao resultado que as fotos seguintes documentam.



Figura 12 – Vistas gerais da zona ampliada da obra de cuidados continuados, concluída



Figura 13 – Vistas da zona de circulação da obra de cuidados continuados, concluída



Figura 14 – Zona da copa e quartos da obra de cuidados continuados, concluída



Figura 15 – Quartos e instalações sanitárias da obra de cuidados continuados - conclusão



Figura 16 –Equipamentos da obra de cuidados continuados - Conclusão



Figura 17 – Inauguração da Unidade de Cuidados Continuados Integrados, por sua Ex.^a o Ministro da Saúde, Dr. Paulo Moita de Macedo - (26-02-2014)

3.2 - OBRA 2 – Alteração de edifício industrial, para localização de empresas locais – “Ninho de Empresas”

3.2.1 - Introdução

O Projeto de alteração de um edifício industrial para albergar empresas locais (“Ninho de Empresas”), localizada no edifício administrativo da antiga fábrica SOTAVE, freguesia de S. Pedro, concelho de Manteigas, encontra-se situado em área urbana e urbanizável.

A “área de localização para empresas locais” está vocacionada para a incubação de empresas e tem como finalidade, incentivar os jovens empreendedores a criar a sua própria empresa, proporcionando-lhes as condições favoráveis para um crescimento sustentado e com maiores probabilidades de sucesso no início de actividade.

A participação neste projeto, enquanto projetista do projeto de estabilidade e diretor técnico da obra, revelou-se uma intervenção aliciante.

Foi pretensão do requerente, a Câmara Municipal de Manteigas, que, o ninho de empresas, fosse um espaço físico dotado de infra-estruturas de apoio técnico e material, onde os jovens empreendedores pudessem exercer as mais diversas actividades empresariais, ao nível de sede da empresa.

Trata-se de um espaço aberto a toda a comunidade empresarial e comercial do concelho, para apoio de investimentos, formação, apresentação e divulgação de produtos.



Figura 18 – Localização e vistas exteriores da antiga fábrica “SOTAVE” - antes da intervenção



Figura 19 – Interior da antiga fábrica “SOTAVE” - antes da intervenção



Figura 20 – Vistas gerais do interior da antiga fabrica “SOTAVE”, antes da intervenção



Figura 21 – Vistas gerais do interior da antiga fabrica “SOTAVE”, antes da intervenção

3.2.2 - Caracterização do projeto

A intervenção do projeto efetuou-se numa parte do conjunto do edificado industrial desativado, com características físicas e estéticas próprias da anterior função (fabrica de confeções).

Trata-se de uma edificação de volumetria simples, com 3 pisos, executados em alvenaria de granito e tijolo simples, rebocado e pintado de branco.

Apesar da intervenção, ainda podem ser encontradas partes do edifício, com algumas das paredes que constituíam o edifício original, em granito à vista.

Na sua versão original, encontramos uma construção mista, em madeira, granito e ferro ou construção em betão e tijolo. Estas duas formas de construir definem a evolução do edificado do conjunto industrial. Em cada época de expansão, o material aplicado seria o mais abundante na zona, material fácil de adquirir e aplicado por artesãos da região.

Foi necessário dotar o espaço, de todas as funcionalidades necessárias ao seu bom funcionamento, permitindo a criação e desenvolvimento de novas empresas para a região.

O “Ninho de Empresas”, foi projetado para o antigo edifício administrativo, adjacente à unidade industrial, junto à via pública com espaço próprio para estacionamento.

A entrada, com acesso através da via pública para o edifício, foi feita através de um pátio delimitado por um muro em alvenaria de granito. Foi proposta a construção de uma rampa de acesso ao edifício, bem como no interior para vencer os desníveis entre pisos, de forma a dar

cumprindo ao estipulado no regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais [17].

No que respeita ao edifício em si, foi mantida a maior parte da construção existente, que se encontrava em bom estado de conservação, de forma a minimizar ao máximo os custos de construção. Foi aproveitada praticamente toda a estrutura resistente, sendo demolidas apenas pequenas construções sem interesse, feitas ao longo de vários anos.

A cobertura é composta por uma estrutura metálica em treliça, que depois de analisada, foi mantida.

Ao nível do 1º piso, no que respeita à estrutura, existiam lajes em betão armado e estrutura de pavimento em madeira. As lajes de betão armado foram mantidas, a estrutura de pavimento em madeira com cerca de 200m², foi demolida para minimizar os custos na obra, criando-se assim um espaço com duplo pé-direito, com uma varanda interior em redor do mesmo e um acesso ao piso superior, através de uma escadaria em estrutura metálica.

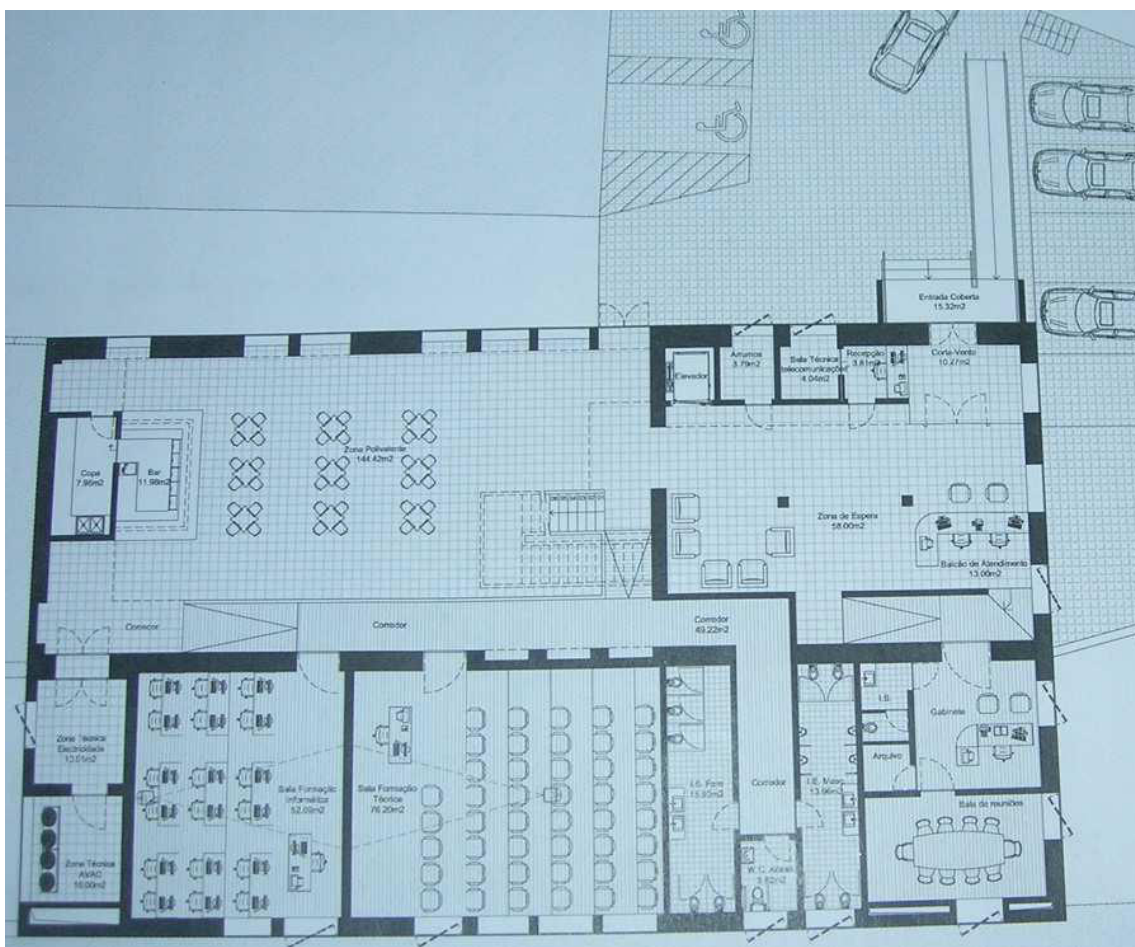


Figura 22 – Planta da proposta para o piso do r/chão – “Ninho de empresas”

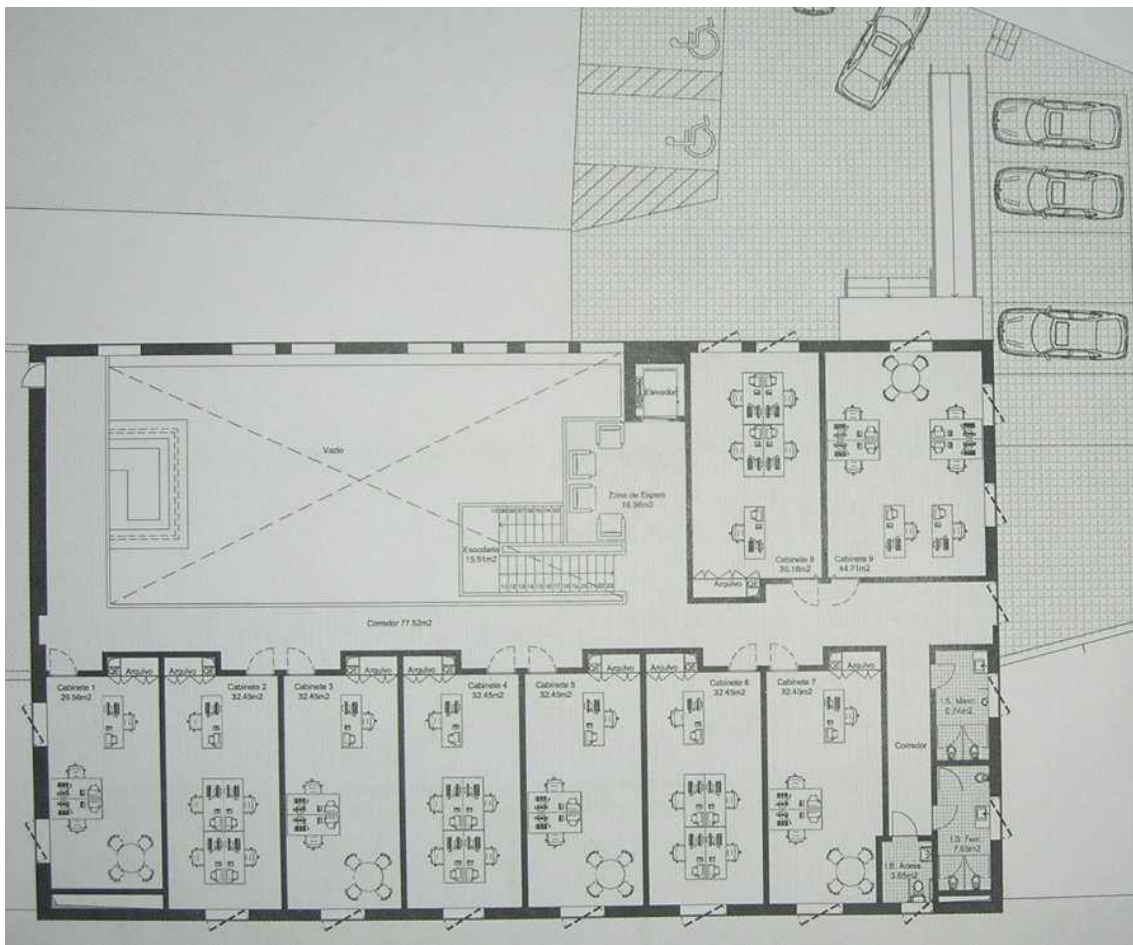


Figura 23 – Planta da tela final para o 1º piso – “Ninho de empresas”

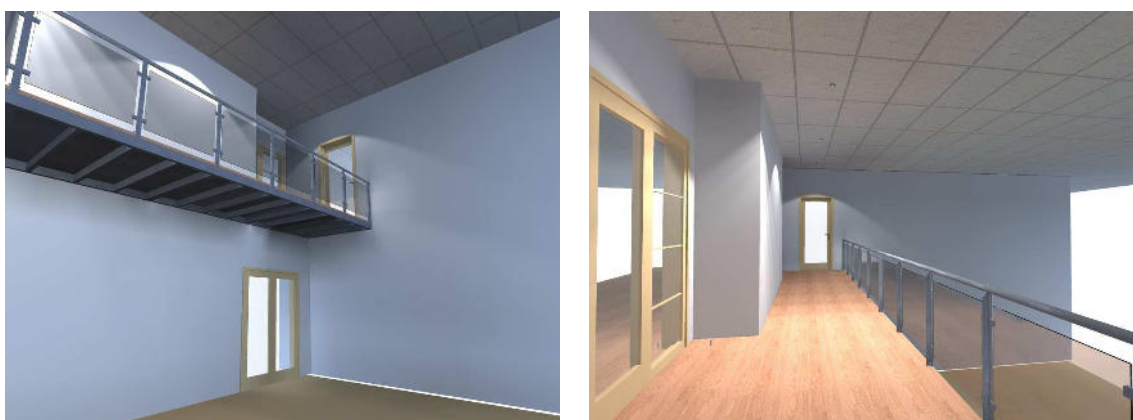


Figura 24 – Vistas 3D, proposta inicial da zona da varanda, pé-direito duplo – “Ninho de empresas”

3.2.3 – Soluções de projecto

Ao nível do projeto de estabilidade o desafio foi basicamente encontrar uma solução estável e económica para a varanda e escadaria, uma vez que o arquiteto pretendia uma estrutura “leve”, agradável visivelmente, referindo mesmo que pretendia uma escada com o menor número de apoios possível.

Procurou-se assim encontrar uma primeira solução para a escadaria (figura 25).



Figura 25 – Maquete da 1ª proposta para a escadaria metálica

Após reunião com o projetista responsável pela arquitetura, a sua pretensão por uma solução mais “leve” tornou-se evidente. Ficou acordado avaliar a possibilidade de retirar alguns apoios à escadaria. Indo de encontro à pretensão do arquiteto, foi encontrada uma segunda solução (figura 26), tendo sempre em linha de conta que é uma escadaria de um edifício público, sujeita a maiores cargas, conforme exigido no REBAP e RSA. ^[18].



Figura 26 – Maquete da 2ª proposta para a escadaria metálica

Esta segunda proposta já reuniu o consenso do arquiteto, ficando somente acordado deslocar um dos apoios centrais, mais para o centro de gravidade da escadaria.



Figura 27 – Maquete, com a deslocação de um apoio da escadaria metálica

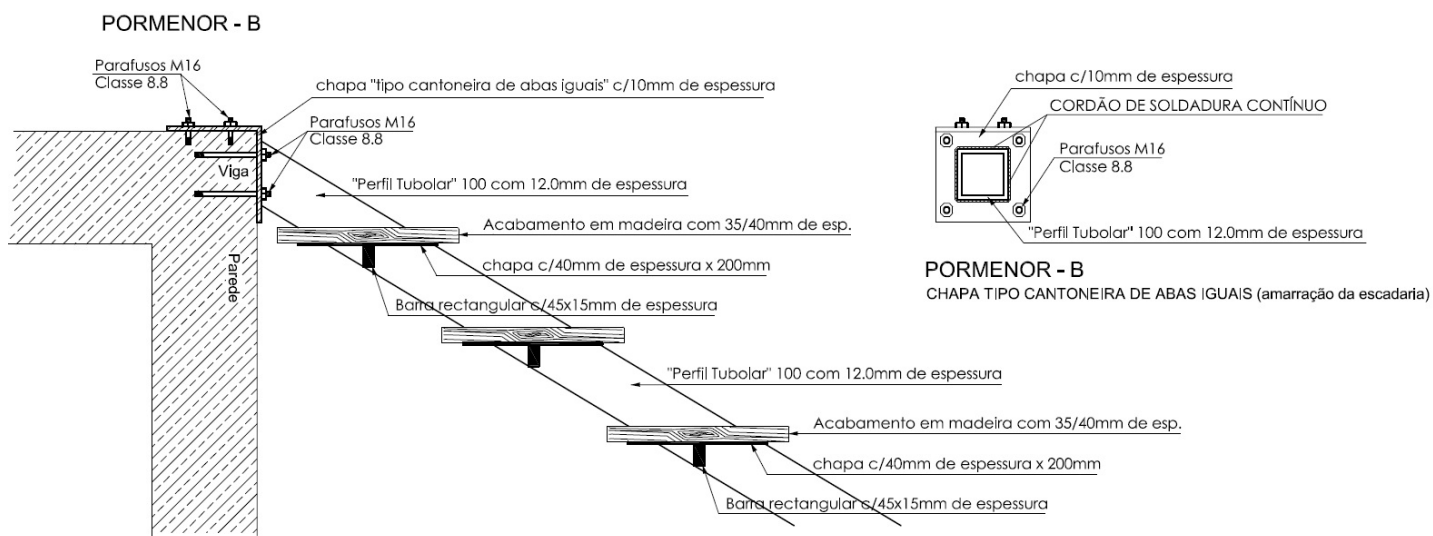


Figura 28 – Pormenor da escadaria metálica

3.2.4– Estrutura metálica (passadiço / varanda interior)

No que respeita ao passadiço / varanda, a solução encontrada foi a de encastrar perfis metálicos à laje existente, de forma a criar uma maior estabilidade e conforto aos transeuntes, considerando sempre a estética pretendida pelo projetista.

Os desenhos de vários pormenores, fazem parte da natural explicitação da pretensão, sendo que alguns deles em modelação 3D, para melhor compreensão em obra. Como pequeno exemplo apresentam-se algumas partes do projeto de estabilidade em planimetria, e, de seguida um apresentação de modelos em 3D, onde podemos verificar a grande diferença de percepção.

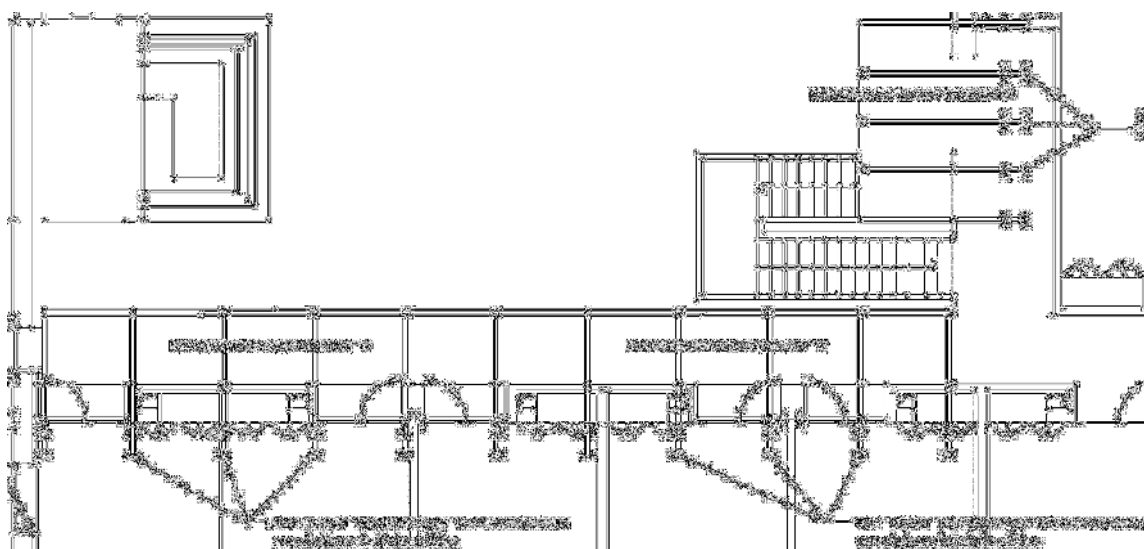


Figura 29 – Planta estrutural do 1º Piso, zona do passadiço / varanda – “Ninho de empresas”

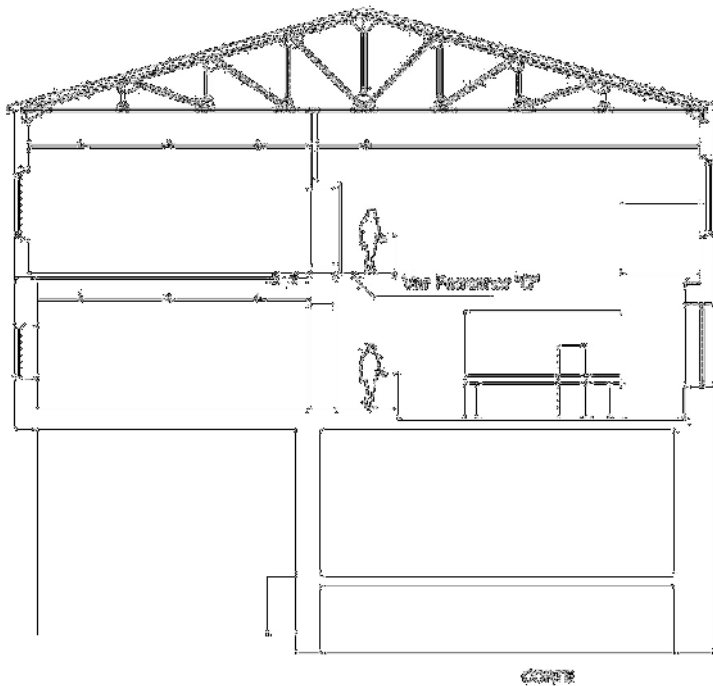


Figura 30 – Corte transversal pela zona do passadiço / varanda

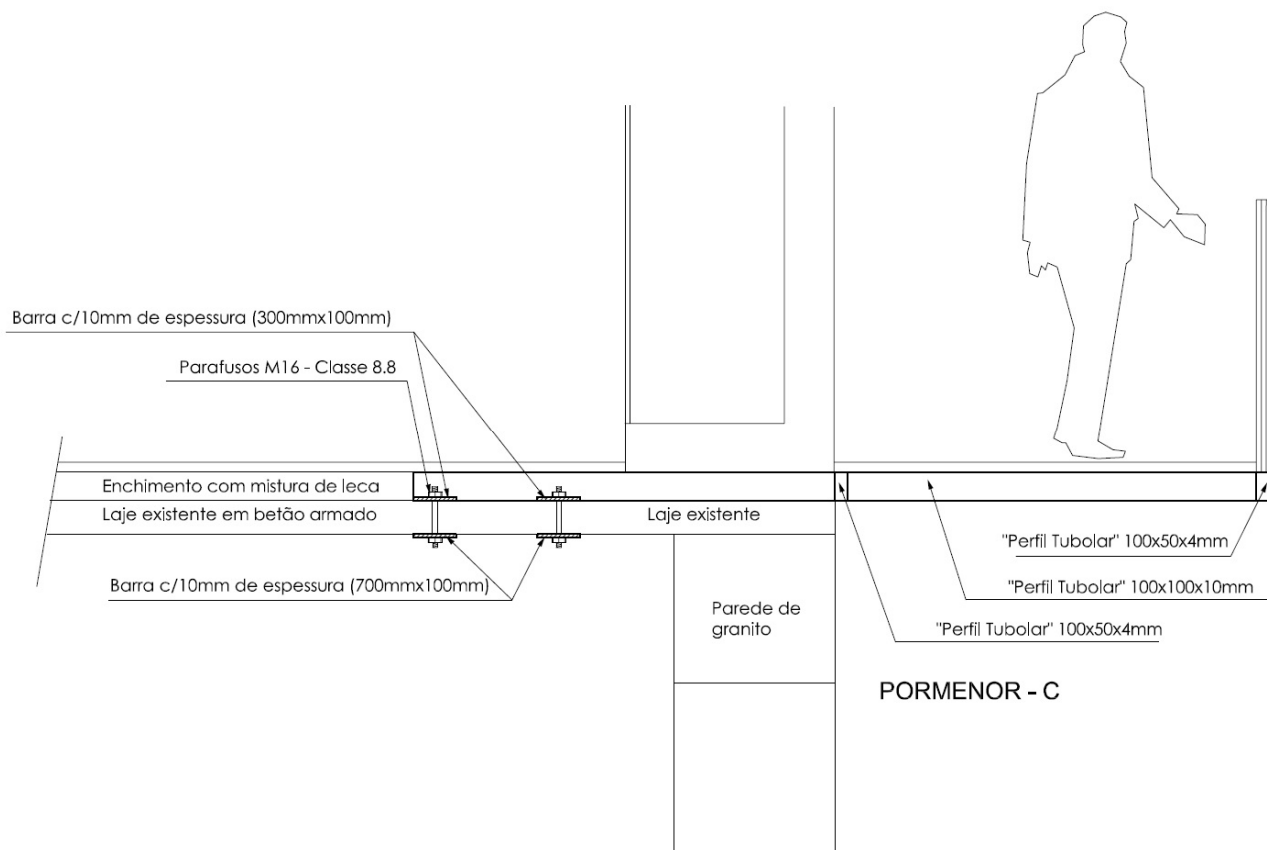


Figura 31 – Pormenor do passadiço / varanda

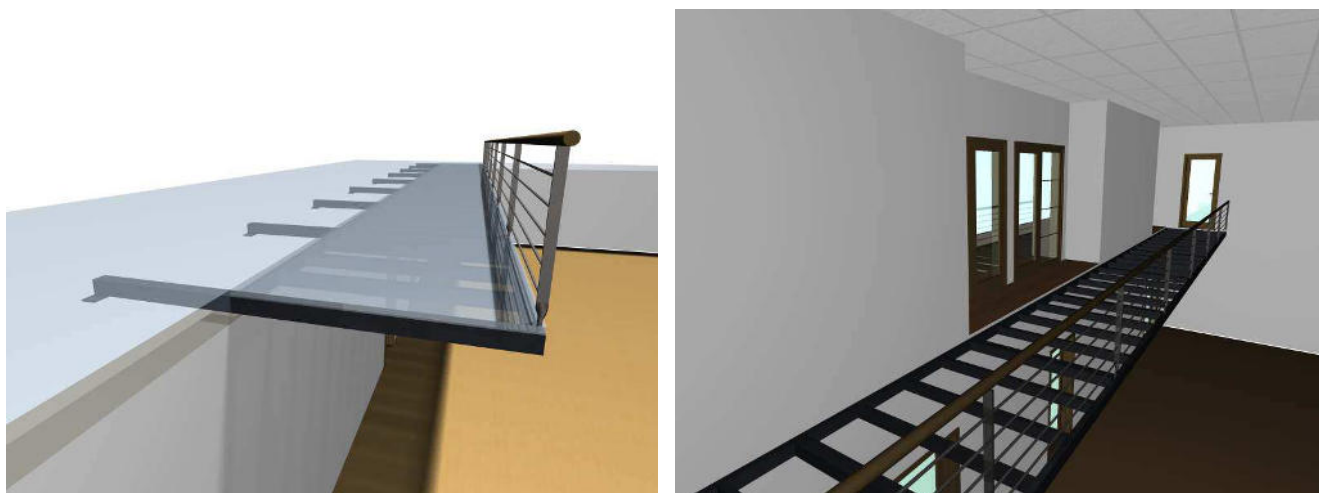


Figura 32 – Vistas 3D, da estrutura do passadiço / varanda – “Ninho de empresas”

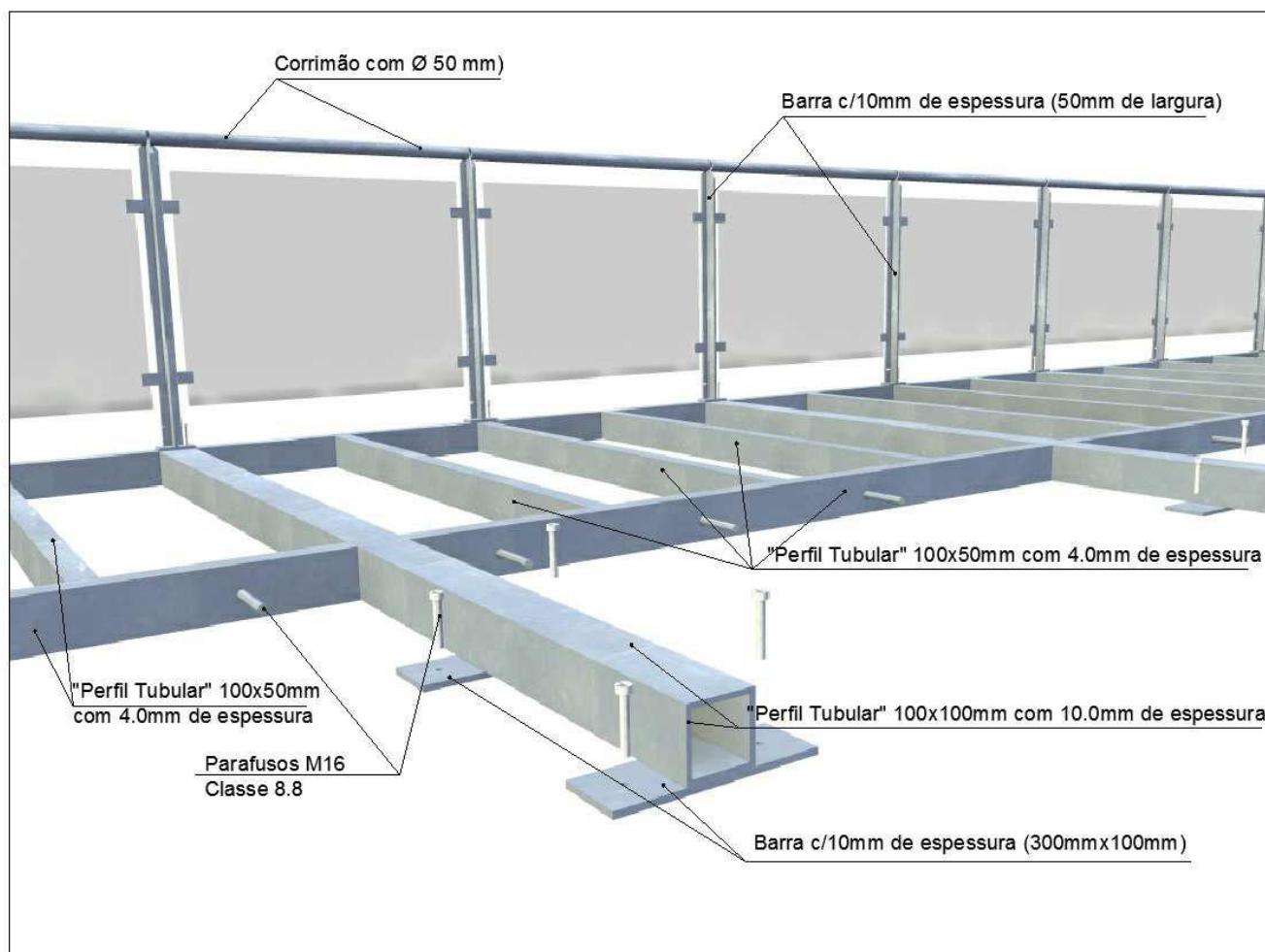


Figura 33 – Pormenor em 3D da estrutura do passadiço / varanda – “Ninho de empresas”

3.2.5– Conclusões gerais

A grande diferença num projeto de um empreendimento que incorpora tecnologia e inovação com imagens “3D”, traduz-se numa capacidade de criar vantagens competitivas em relação a outros projetos que não usem a mesma tecnologia.

A modelação 3D, permite conseguir visualizar e ter uma ideia real de como será o produto na sua fase final, ou seja, é de fácil compreensão tanto para o cliente como para os trabalhadores em obra.

Podemos ainda referir que a construção em 3D reduz muitos erros em projeto, com a vantagem de ter um baixo custo em relação à construção real. O investimento será feito com maior segurança, dado que se tem melhor perceção qual o resultado da obra concluída.



Figura 34 – Vistas da estrutura da escada metálica, durante a obra – “Ninho de empresas”



Figura 35 – Perfis tubulares encastrados na laje, durante a obra – “Ninho de empresas”



Figura 36 – Amarração dos perfis à laje e passadiço, durante a obra – “Ninho de empresas”



Figura 37 – Vistas do exterior e entrada, obra concluída – “Ninho de empresas

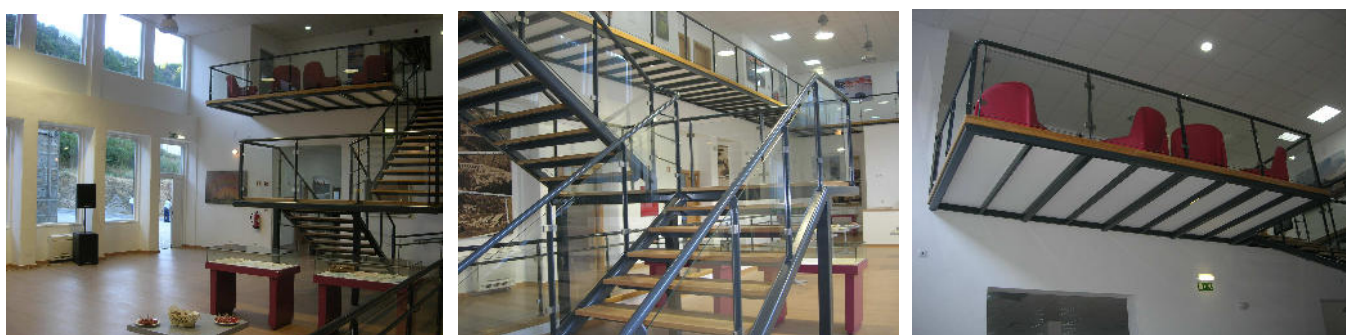


Figura 38 – Escada metálica e varanda, obra concluída – “Ninho de empresas



Figura 39 – Escadaria e passadiço em estrutura metálica, obra concluída – “Ninho de empresas

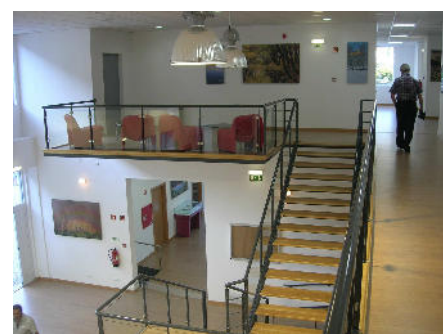
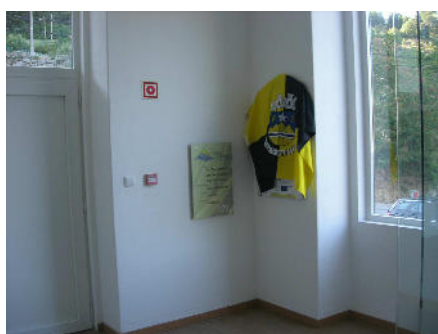


Figura 40 – Inauguração da área de localização de empresas locais – Ninho de Empresas, por sua Ex.ª o Presidente da Câmara de Manteigas, Sr. Esmeraldo Saraiva Neto Carvalhinho

3.3 - OUTRAS OBRAS - Já concluídas e em construção

3.3.1 – Registo fotográfico de algumas obras

Registo fotográfico de obras, nas quais a intervenção se situou ao nível de projetista da arquitetura, de especialidades e direção técnica de fiscalizações de obra.



Figura 41 – Moradia unifamiliar no Loteamento Carlos A.B.E. de Carvalho - Manteigas
Autor do projeto de arquitetura e especialidades – 06/2001



Figura 42 – Moradia unifamiliar no Outeiro – São Domingos - Manteigas
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – 07/2001



Figura 43 – Moradia unifamiliar na Rua Infante D. Henrique - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização – 11/2001



Figura 44 – Moradia unifamiliar em banda no Loteamento do Pandil - Manteigas
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização –2002/2010



Figura 45 – Moradia unifamiliar no Loteamento do Souto - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização – 03/2004



Figura 46 – Moradias unifamiliares em banda no Loteamento Santa Maria - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização – 2004 / 2014



Antes

Depois

Figura 47 – Moradia no Loteamento Santa Maria - Carrascal - Manteigas
Ampliação e alteração de moradia unifamiliar em bifamiliar
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização - 10/2004



Figura 48 – Alojamento local em Sabugueiro - Manteigas
Alteração e ampliação de habitação / alojamento local
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização - 02/2005



Figura 49 – Moradia unifamiliar no Bairro do Carrascal - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 04/2005

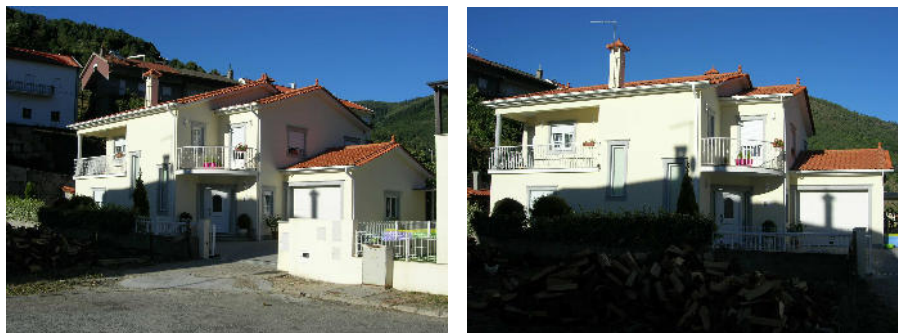


Figura 50 – Moradia unifamiliar no Loteamento do Vidoal - Manteigas
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização - 06/2005



Figura 51 – Moradia unifamiliar na Regada - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização– 08/2005



Figura 52 – Moradia unifamiliar na Rua Dr. Constantino Freitas - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização -10/2005



Figura 53 – Escola de Hotelaria de Manteigas
Alteração e ampliação de Escola de Hotelaria de Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização de escadaria metálica – 02/2006



Antes

Depois

Figura 54 – Alojamento local em Sameiro - Manteigas
Alteração e ampliação de habitação / alojamento local
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização - 06/2006



Figura 55 – Moradia unifamiliar em Vale de Amoreira - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 07/2007



Figura 56 – Edifício de habitação na Rua São João de Deus – Manteigas
Alteração e ampliação de habitação
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – 01/2008



Figura 57 – Moradia unifamiliar no Loteamento Souto Grande - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 06/2008



Antes

Depois

Figura 58 – Edifício de habitação na Praça Luís de Camões – Manteigas
Alteração e ampliação de habitação
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – 07/2008



Figura 59 – Moradia unifamiliar no Loteamento Senhora de Fátima - Manteigas
Direção de Fiscalização técnica de obra – 01/2009



Figura 60 – Edifício de habitação na Rua Dr. Sobral – Manteigas
Alteração e ampliação de habitação
Autor de alguns projetos de especialidades – 03/2009



Figura 61 – Moradia unifamiliar no Palmeiro – Manteigas
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – 03/2009



Figura 62 – Moradia unifamiliar na Rua Afonso Costa - Manteigas
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 04/2008



Antes

Depois

Figura 63 – Edifício de habitação unifamiliar na Rua da Sotave – Manteigas
Alteração e ampliação de habitação
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização –11/2009



Antes



Depois

Figura 64 – Edifício de habitação na Rua Comandante Matos Preto – Manteigas
Alteração de fachada de habitação
Direção de Fiscalização técnica de obra – 01/2010





Figura 65 – Moradia unifamiliar no Sítio da Granja – Manteigas
Autor dos projetos de especialidades – 09/2010



Figura 66 – Edifício de habitação unifamiliar na Rua 1º de Maio - Manteigas
Alteração e ampliação de habitação
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 03/2011



Figura 67 – Edifício de habitação e comércio na Rua 1º de Maio - Manteigas
Alteração e ampliação de habitação e comércio
Autor dos projetos de arquitetura, especialidades e fiscalização - 04/2011



Antes

Depois

Figura 68 – Edifício de habitação e comércio/serviços na Praça Luís de Camões – Manteigas
Alteração e ampliação de edifício multifamiliar, com comércio e serviços
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – 08/2012



Antes

Durante a obra

Figura 69 – Demolição e construção de habitação unifamiliar na Travessa de Santo António
Autor dos projetos de especialidades – obra em execução – Manteigas – 10/2013



Figura 70 – Construção de sala de ensaios “Casa das Artes” na Rua Bernardo M. Leitão - Manteigas
Autor dos projetos de especialidades e fiscalização – obra em execução – 10/2013

CAPÍTULO IV – Avaliações de imóveis ^[20]

4.1 – Introdução

Uma propriedade imobiliária é, genérica e normalmente, definida como o conjunto formado por um terreno, juntamente com todos os edifícios e benfeitorias que possam porventura, encontrar-se nele implantados, de uma forma permanente.

A avaliação de uma propriedade imobiliária consistirá assim, na determinação do melhor preço de transação.

O avaliador deverá pois, começar por tentar determinar o mais adequado e o melhor (ou mais provável) uso a atribuir à propriedade.

Esse “uso” poderá, eventualmente coincidir com aquele que está actualmente em curso, mas poderá ser outro.

Este conceito de mais adequado e melhor (ou mais provável) uso, encontra-se bem difundido e aceite internacionalmente.

Trata-se da utilização que dará o máximo e o justo valor de mercado à propriedade em causa.

Entenda-se, que essa utilização deverá ser legalmente permitida, fisicamente possível, economicamente viável e que resulte na máxima valorização para o bem.

A principal ideia subjacente a este conceito, mais adequado e melhor uso, é a de que o valor de mercado de um ativo imobiliário é uma função direta do seu uso mais produtivo.

Neste contexto há que distinguir claramente, preço, valor de mercado e custo.

Preço, é o montante efectivo da transação, no ato.

Valor de mercado, é uma estimativa do preço da propriedade, para transação quase imediata no mercado.

Custo, é a quantia que seria necessário dispendir para repor rigorosamente e nas mesmas condições, uma propriedade.

Vale a pena reforçar a diferença entre Preço e Valor de Mercado, o preço obtido, relativamente a uma transação específica de uma propriedade, que pode representar ou não o seu valor de mercado.

Sendo nos dias de hoje o investimento no sector imobiliário considerado como uma boa alternativa para diversificação do risco da carteira mista de ativos de um investidor, a par das acções do mercado de capitais, das obrigações e de outros ativos, não mais se torna razoável nem aceitável, encarar a avaliação imobiliária como uma atividade baseada em “impressões”, em “sensações” ou em “ideias pré-concebidas” relativamente ao imóvel que se pretende valorizar.

A avaliação de ativos imobiliários, não sendo uma ciência exata, incorrerá incontornavelmente em fatores de caráter subjetivo. Não se trata de arranjar uma “fórmula de cálculo” e aplicá-la cegamente.

O avaliador irá, mais tarde ou mais cedo, deparar-se com a necessidade de ter de “arbitrar” valores, realçando em maior ou menor grau, alguns dos atributos que irão justificar a estimativa de valor do ativo.

Cada avaliador não será igualmente sensível aos diversos atributos, as variáveis explicativas, que contribuirão para a valorização do ativo. Por exemplo e em relação à luminosidade natural interior de um ativo a avaliar, uns serão extremamente sensíveis a esse atributo, valorizando-o generosamente, outros sê-lo-ão em menor grau.

Existirão métodos de avaliação mais expostos à subjetividade do avaliador, outros menos vulneráveis a essa situação.

Cada caso será um caso, e a sensibilidade pessoal às diversas variáveis explicativas do valor, depende de quem avalia. Dois avaliadores idóneos, não chegarão nunca ao mesmo valor do ativo, porém se as coisas forem feitas com consciência e profissionalismo, essas diferenças não deverão ser inconciliáveis.

Torna-se assim necessária uma enorme dose de bom senso, de prudência, de razoabilidade e de conhecimento do mercado em que se insere o ativo, aliados a uma experiência que se irá conquistando ao longo do tempo.

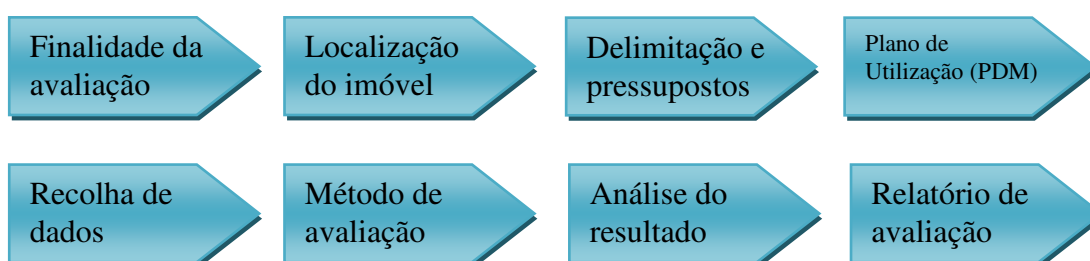
Existem diferentes conceitos de valor, consoante a finalidade/objetivo da avaliação ou consoante a ótica pela qual é observado o bem:

- 1. Valor de mercado** - montante estimado pelo qual um ativo imobiliário pode ser transacionado, à data da avaliação, entre um comprador e um vendedor, predispostos a negociar diretamente e de livre vontade após diligências comerciais apropriadas, em que as partes atuam com conhecimento completo, com prudência e sem constrangimentos ou obrigações, é o mercado livre.
- 2. Valor de investimento** - valor do bem para determinado investidor específico, associado ao seu custo de oportunidade de capital, e, que pode estar acima ou abaixo do valor de mercado.
- 3. Valor de reposição** - montante necessário à completa reposição do imóvel e nas mesmas condições.
- 4. Valor para efeitos de seguro** - montante para efeitos de reposição total, por sinistro, coberto por uma apólice de seguro, que geralmente não inclui o terreno.

5. **Valor para efeitos hipotecários** - montante associado a uma avaliação para garantia de um financiamento, seguindo o princípio da prudência, tendo em conta a evolução previsível do mercado e as alternativas de uso do imóvel.
6. **Valor residual** - valor do imóvel, no momento de abandono da exploração, por parte do investidor.

4.2 - Etapas de um processo de avaliação

Como em qualquer outro processo, existirá uma cadeia de etapas a ser respeitada cronologicamente, conferindo à avaliação uma mecânica adequada, para se conseguir atingir um resultado final coerente.



Finalidade da avaliação – Não deve interferir com o valor do bem a avaliar, porém, deve ser explicada e bem compreendida pelo avaliador. A avaliação de um património que suporte um empréstimo bancário não é necessariamente a mesma de uma avaliação destinada a uma alienação desse património.

Localização do imóvel – Deve ser feito o reconhecimento cuidadoso do local e da região, com a verificação das características socioeconómicas regionais: população, principais atividades, capacidades económicas, taxa de desemprego, redes viárias, redes de transportes. As Características geográficas: climatéricas, orográficas do terreno, ambientais e paisagísticas, bem como as características do tecido empresarial: atividade, implantação, também devem ser verificadas.

Delimitação e Pressupostos – Verificar a dimensão espacial e temporal (m²) do imóvel, partes que o integram, situação jurídica, ónus e encargos.

Ao nível de localização e área dos componentes, rede viária e de transportes, abastecimento de água e energia.

Ao nível de benfeitorias incorporadas, (dois imóveis idênticos em todos os atributos podem ter valor diferente, basta um deles não ter aquecimento central).

Plano de utilização – a utilização atual condiciona o fluxo de bens e serviços gerados pelo imóvel, deve ser verificando se a autorização de utilização emitida pela Câmara Municipal é a adequada ao uso pretendido para o imóvel.

Recolha de dados – Deve ser construída uma matriz pormenorizada contendo, exaustivamente, todas as observações e informações no local. Ajudará mais tarde, a explicar e a justificar o resultado da avaliação ao requerente.

Método de avaliação – selecionar o método de avaliação mais adequado à propriedade, mais concretamente ao imóvel que se avalia. Sempre que possível, o imóvel deverá ser avaliado por dois métodos distintos, de maneira a conciliar resultados.

Análise – Análise crítica do resultado da avaliação.

Verificação dos pressupostos de base, utilizados para cálculo do valor.

Verificação da consistência do resultado com as observações de mercado.

Relatório – Elaboração de um documento onde é sintetizado o processo, o método e o resultado a que se chegou. A extensão do documento deve ser equilibrado e esclarecer cabalmente o cliente.

O relatório de avaliação não deve ser:

- Demasiado extenso
- Demasiado sintético
- Sem sequência lógica
- Pouco conciso ou confuso
- Demasiado subjetivo ou pouco quantificado
- Sem referências sobre origem de dados
- Sem qualidade de apresentação gráfica

O que deve ser o relatório:

- Dimensão equilibrada
- Muito claro e objetivo
- De fácil leitura (compreensão)
- Desenvolvimento lógico
- Apoiado em suficientes dados quantitativos
- Suportado em referências

- Boa apresentação gráfica (com boas fotografias).

4.3 - Métodos de avaliação imobiliária

Existem vários métodos de avaliação imobiliária, no entanto só serão abordados os métodos mais tradicionais

4.3.1 -Método comparativo (ou de mercado)

É o método mais utilizado nos dias de hoje. O método assume que o valor do imóvel em causa, está estreitamente relacionado com uma coleção significativa de valores de transação conhecidos, recentemente efetuadas, de outras propriedades comparáveis e similares, inseridas na mesma zona física de mercado. Toma portanto como referenciais, as transações recentes de imóveis análogos, na mesma zona e no mesmo segmento de mercado, em especial o caso do segmento residencial.

Como exemplo suponhamos que se trata de apartamentos em regime de propriedade horizontal. Obviamente que essas frações terão, muito provavelmente, alguns atributos que as diferenciam umas das outras, nomeadamente:

- Umhas terão área bruta e área útil superior a outras;
- Algumas poderão ter varandas e terraços, outras não;
- Algumas terão vista panorâmica, outras não;
- Umhas estão bem orientadas, com fachadas a sul, outras não;
- Algumas estarão em estado novo, outras não;
- Umhas terão estacionamento privativo, outras não;
- Umhas estarão mais perto de zonas ajardinadas do que outras;
- Algumas poderão dispor de aquecimento central ou de ar condicionado, outras não;
- Umhas estarão junto a lojas comerciais ou acesso mais directo a transportes, outras não;
- Umhas situar-se-ão em pisos elevados com melhor vista e melhor luminosidade, outras a nível da rua.
- Algumas dispõem de elevador, outras não;
- Algumas poderão dispor de lareira;

Dois imóveis, edifícios, frações ou terrenos, não poderão, nunca ser iguais, mas poderão ter a mesma idade, área, cor, geometria, equipamento, ou outros atributos. Porém, a respectiva localização é que será sempre distinta, mesmo que se situem no mesmo complexo, algum deles terá certamente uma vantagem sobre os outros, nem que seja a nível de ruído. Quanto mais semelhantes forem os imóveis, mais fácil se torna a comparação entre eles.

Se no levantamento do local não existirem imóveis semelhantes, como é que poderemos comparar coisas diferentes?

Tendo as diversas frações, alguns atributos diferentes, mesmo que estejam localizadas na mesma zona, o Método Comparativo, tenta resolver essa questão.

A ideia do Método comparativo, ou de Mercado, é a de tentar proceder a uma operação de equivalência entre ativos imobiliários, tornando-os comparáveis entre eles, relativamente aos diferentes atributos que possuem e que queremos colocar em evidência. Teremos que tentar “transformar” peras, bananas e maçãs, em laranjas, para poder comparar.

O objectivo do Método Comparativo é determinar o valor de mercado.

É o método que é geralmente considerado como o mais credível e independente, desde que se consiga dispor de uma coleção razoável de imóveis para comparar.

Podemos assim definir comparáveis credíveis, como do mesmo segmento, na mesma zona de mercado, recentemente transacionados, com tipologias mais ou menos semelhantes ou com atributos parecidos.

O método comparativo, começa por observar os preços globais (€) ou os preços por unidade de área (€/m²) de propriedades do mesmo tipo, transacionadas recentemente no mercado imobiliário, que designaremos por comparáveis. Poderemos ir pesquisar estes dados, as escrituras dos imóveis, bem como à oferta das imobiliárias, parecendo consensual que neste caso deveremos reduzir o valor em cerca de 15%.

Essas transações, vendas ou arrendamentos, são depois analisados e ajustados, para poder tomar em linha de conta as diferenças de atributos entre elas e as da fração que nos interessa estudar.

A racionalidade deste método reside no facto de que um investidor bem informado e racional nunca irá pagar mais do que outros investidores terão pago por propriedades comparáveis e semelhantes.

No método comparativo há que ter em consideração:

- os ativos comparáveis que devem ter, dentro do possível, área, idade, localização, tipo de construção ou equipamentos semelhantes.
- A lógica de que, quanto mais diferentes forem os comparáveis, menos credível se torna a comparação entre eles.
- A subjetividade da valorização das diferenças entre os comparáveis, pelo que em casos destes, o avaliador deve proceder com muito bom-senso e extremo cuidado
- Quanto maior número de comparáveis se conseguirem referenciar, melhor. Há portanto que procurar encontrar, no mínimo, 3 ou 4 comparáveis.

Exemplos de atributos diferenciadores:

- Idade do imóvel;
- Área bruta do imóvel;
- Proximidade do comparável ao imóvel de referência;
- Qualidade da localização (ambiente sócio económico, segurança);
- Proximidade a zonas ajardinadas;
- Proximidade a zonas comerciais, escolas, ou hospitais;
- Existência de garagem privativa, no imóvel;
- Qualidade da construção, (qualidade dos acabamentos);
- Nível de domótica do imóvel;
- Vistas panorâmicas;
- Equipamento (ar condicionado, vídeo-vigilância, aquecimento central,...);
- Existência de lareira;
- Grau de poluição (sonora, visual, ambiental)
- Proximidade a zonas de lazer (passeios, cultura, desporto, mar, ...)

A aplicação do método comparativo pode porém, tornar-se problemática por diversas razões:

- Um ativo imobiliário pode ser tão especial que não se conseguem encontrar comparáveis adequados para a sua análise, ex. um solar, um castelo.
- Os ativos para, utilizações específicas, podem não ser facilmente transacionáveis no mercado (só serve para uma atividade específica...).
- Os próprios preços de transação de outros comparáveis, podem não ter qualquer espécie de utilidade na análise se, por exemplo, o ativo em causa estiver presentemente arrendado ou com qualquer outro compromisso de médio/longo prazo.
- Algumas benfeitorias que possam ter sido realizadas no ativo imobiliário, podem não refletir o conceito de mais adequado e melhor uso.

4.3.2 -Método dos custos

É utilizado quando se verifica ser difícil encontrar referências na zona, que permitam uma comparação credível. É o caso de edifícios históricos, solares, património cultural ou imóveis de carácter muito especial.

Não faria qualquer sentido tentar utilizar o método de comparação para avaliar a Casa da Música (Porto), ou o Mosteiro dos Jerónimos (Lisboa)...Comparavam-se com quê?

Neste método e em termos simplistas, o seu valor é igual ao valor dos custos de reconstrução, de substituição ou de reposição, devidamente depreciados.

Em termos simplistas, o valor de mercado, leia-se Presumível Valor de Transação, de um imóvel deste tipo, é igual ao valor dos custos de reconstrução.

O método dos custos baseia-se no princípio da substituição, que estabelece que nenhum investidor prudente pagaria mais por uma propriedade imobiliária, do que para além do valor do terreno onde está implantada, o valor de construção no estado atual, das estruturas e benfeitorias que nele existam.

Baseia-se nos custos de reprodução (mas depreciados, por exemplo pela tabela de Ross-heidecke ou nos custos de substituição, por materiais atuais, das estruturas atualmente existentes, adicionados ao valor do respetivo terreno).

Os custos de reprodução ou de reposição, referem-se às situações em que se vão utilizar rigorosamente, as técnicas de construção e os materiais semelhantes aos edifícios em avaliação (fotocópia perfeita).

O custo de substituição, refere-se a situações em que se vão utilizar as técnicas e os materiais utilizados nos dias de hoje, tentando reproduzir ou imitar os efeitos de antigamente.

4.3.3 - Método do rendimento

Sendo muitas vezes difícil ou mesmo impossível encontrar comparáveis credíveis que permitam a utilização do Método Comparativo, há que encontrar outro processo para avaliar. O método de rendimento, surge como um complemento.

É utilizado quando se trata de imóveis para investimento/rendimento, isto é, quando o imóvel é encarado como um gerador de fluxos de caixa (gerador de cash-flows).

Poderá ser o caso de imóveis para arrendamento, escritórios, habitacionais, armazéns, eventualmente terrenos, edifícios hoteleiros, parques de estacionamento automóvel, centros comerciais, residência sénior, hotel, marina, etc.

A base de raciocínio do método de rendimento, baseia-se no conceito de se valorizar um ativo imobiliário pela capacidade que esse ativo possui para gerar rendimentos futuros. Dentro desta filosofia, quanto mais importantes forem os rendimentos gerados, maior será o valor do ativo em causa.

Facilmente se depreende que um imóvel para rendimento, não é mais do que um gerador de fluxos de caixa, com um provável valor residual final.

4.3.4 - Métodos ou Técnicas Residuais

Trata-se de casos particulares, utilizados para avaliação de terrenos aptos para construção.

Se se pretender avaliar o terreno na ótica do Método dos custos, esta técnica designa-se por Método ou Técnica residual Estático (a).

Se se pretender avaliar o terreno à luz do Método do rendimento, esta técnica designa-se por Método ou Técnica Residual Dinâmico (a).

O Método residual, é utilizado quando não sendo possível recorrer ao Método comparativo, se pretende determinar o valor de um terreno no qual possa ser perspectivado um futuro desenvolvimento de um novo projeto imobiliário, dentro da filosofia do melhor e adequado uso.

O valor do terreno é extraído como valor residual, o valor sobranete, entre a venda final de um hipotético empreendimento nele desenvolvido e os custos da implementação do mesmo.

4.3.5 - Avaliações Regulamentadas

Existe a nível oficial, uma metodologia a avaliação do respetivo valor patrimonial que se encontra legislada e regulamentada.

Essa metodologia e regulamentos de avaliação, tendo embora subjacente o intuito de ir ao encontro dos modernos métodos e técnicas tradicionais de avaliação imobiliária, podem, se não forem devidamente aprofundadas, ficar ainda aquém de uma procura exaustiva do valor, de acordo com todas as considerações que se foram evidenciando anteriormente.

A metodologia tem por base a Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, onde refere que os bens imóveis e os direitos a eles inerentes podem ser expropriados por causa de utilidade pública compreendida nas atribuições, fins ou objeto da entidade expropriante, mediante pagamento contemporâneo de uma *justa indemnização* de acordo com o código de expropriações^[19].

A justa indemnização não visa compensar o benefício alcançado pela entidade expropriante, mas ressarcir o prejuízo que para o expropriado, advém da expropriação, correspondente ao valor real e corrente do bem, de acordo com o seu destino efetivo ou possível, numa utilização económica normal, à data da publicação de declaração de utilidade pública, tendo em consideração as circunstâncias e condições de facto existentes naquela data.

O valor da indemnização deve corresponder ao valor real e corrente dos mesmos, numa situação normal de mercado, podendo a entidade expropriante e o expropriado, quando tal se não verifique requerer, ou o tribunal decidir oficiosamente, que na avaliação sejam atendidos outros critérios para alcançar aquele valor.

CAPÍTULO V – Considerações finais / Conclusões

O grau de exigência do Licenciamento municipal, nem sempre vai de encontro com as espetativas dos requerentes e das suas possibilidades financeiras. Não raras vezes a desistência de efetuar o licenciamento de algumas obras, executando as obras por sua conta e risco, se revela preferencial.

A maior crítica que se pode fazer ao último diploma de obras particulares o D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 28/2010, de 2 de Setembro, é que não separa o grau de exigência entre uma obra de grandes dimensões, de uma de pequenas dimensões. Como exemplo a operação urbanística de alteração de um telhado de uma habitação, que sendo uma obra com uma intervenção mínima, todo o processo deve ser conduzido como se de uma intervenção geral na totalidade de um edifício se tratasse.

O projeto deve ser utilizado como um instrumento importante na verificação dos objetivos definidos pelos empreendedores.

Tem o potencial de influenciar e definir as características físicas do produto (edificação). Desempenha desta forma, um papel de grande responsabilidade como racionalizador dos processos de construção e como instrumento de aumento da satisfação dos usuários finais.

Em linhas gerais, o projeto na construção civil deve incidir sobre:

- O desenho e as características físicas do produto;
- Garantir a redução ou inexistência de problemas patológicos;
- Garantir características de qualidade, racionalidade e execução do empreendimento, que por sua vez possam gerar reflexos positivos na adequação ao uso, redução do tempo total de execução de obra e redução dos seus custos finais;
- Inovações tecnológicas;
- Observar a segurança dos trabalhadores;
- Preservação do meio ambiente tanto na fase de execução da obra como do seu uso;
- Garantir a eficiência energética do empreendimento;

O projeto deve ser entendido como uma atividade ou serviço, integrante do processo de construção, responsável pelo desenvolvimento, organização, registo e transmissão das características físicas e tecnológicas.

Cada vez mais é conhecido o grande peso que o projeto tem ao longo de todo o processo de construção, de manutenção e utilização dos edifícios.

Para um bom projecto, deve investir-se cada vez mais na revisão de projeto, para aumentar a sua qualidade, na sua interligação com as diferentes especialidades e pormenorização das soluções. É de extrema importância melhorar os projetos perante preocupações e desafios que o setor da construção enfrenta, pelo que a revisão de projetos, é um excelente procedimento e recurso na persecução desse objetivo.

Deve decorrer em simultâneo com o trabalho dos projetistas, para incrementar a qualidade global dos projetos, permitindo que a obra seja efetuada com consideráveis ganhos a todos os níveis, qualidade, custos globais e prazos de execução, para o dono de obra, fiscalização, empreiteiro e utilizador final.

A sociedade encontra-se hoje mais consciente da importância da qualidade em todos os setores de atividade, em particular no setor da construção. Essa tomada de consciência levará a traduzir-se, cada vez mais, numa valorização do fator qualidade como critério de seleção de um projeto e até de projetistas.

A tecnologia (3D) e inovação nos projetos começa a ser percebida pelos clientes, como um valor acrescentado, incrementando a compreensão em obra ao mesmo tempo que torna o processo mais apelativo aos trabalhadores de construção civil.

No que diz respeito à avaliação imobiliária, nunca foi uma tarefa simples devido à sua perspetiva multidisciplinar que depende, entre outros, da variedade da oferta e da procura, dos preços, das flutuações do mercado, da perspetiva do proprietário, da intervenção do agente imobiliário e da perceção do comprador.

Classicamente, os profissionais imobiliários operavam próximo do mercado a fim de conhecer o comportamento da oferta e da procura, bem como dos custos de construção. Para um investidor, o valor de mercado é definido como o valor estimado a que um imóvel poderia ser transacionado na data da avaliação.

Uma boa avaliação revela-se fundamental para o investidor, não basta procurar estabelecer uma comparação entre outros imóveis semelhantes ou aparentemente semelhantes.

O avaliador deve ter particular atenção, ao que naquele momento pode estar previsto para o redor do local onde pretende efetuar a avaliação, ou seja, ao conjunto de características específicas de uma localização com contribuição positiva ou negativa.

As contribuições exteriores positivas para uma avaliação, não estão reduzidas a características naturais, como áreas verdes, praias, clima, entre outras. Também estão incluídos na definição de contribuições exteriores, os aspetos positivos e negativos gerados pelo próprio homem, como o

trânsito, a poluição, a segurança, a oferta de entretenimento, os hospitais, as escolas, as farmácias e os serviços públicos.

As contribuições exteriores negativas verificam-se em casos como os do ruído ou da poluição do ar, ou quando uma fábrica emana para o ambiente fumos que afetam a população local e as propriedades.

É muito importante uma boa aplicação de critérios na avaliação, para determinar o mais adequado e o melhor, ou mais provável uso a atribuir à propriedade. Tendo sempre por base uma enorme dose de bom-senso, de prudência e de razoabilidade de conhecimento do mercado em que se insere o ativo imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [¹] Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) - D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – Artigo 11.º
- [²] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março
- [³] Portaria 232/2008, de 11 de Março
- [⁴] Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho – os n.º 2 e 3 do artigo 22º
- [⁵] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – ponto 8 do artigo 20.º
- [⁶] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – ponto 5 do artigo 20.º
- [⁷] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – ponto 7 do artigo 20.º
- [⁸] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – ponto 1 do artigo 76.º
- [⁹] Portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março
- [¹⁰] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – ponto 2 do artigo 76.º
- [¹¹] D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março – alínea d) e e) do artigo 2.º
- [¹²] Portaria n.º 701 – H/2008 de 29 de Julho – Artigo 2.º
- [¹³] Portaria n.º 701 – H/2008 de 29 de Julho – Artigo 4.º
- [¹⁴] Portaria n.º 701 – H/2008 de 29 de Julho – Artigo 5.º
- [¹⁵] Portaria n.º 701 – H/2008 de 29 de Julho – Artigos 6.º e 7.º
- [¹⁶] Portaria n.º 701 – H/2008 de 29 de Julho – alínea a) do Artigo 1.º
- [¹⁷] D.L. n.º 163/2006 de 8 de Agosto
- [¹⁸] D.L. n.º 349-C/83 de 30 de Julho e D.L. 235/83 de 31 de Maio
- [¹⁹] Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro – Artigo 23.º
- [²⁰] Apontamentos do Eng. António Lepierre Tinoco
- [²¹] Takahashi (1996)
- [²²] Apud Fabricio (2002)



ANEXO 1
Pareceres “tipo” sobre saneamento e apreciação liminar



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

Processo:		Requerimento:	Data:	14/08/2014
Requerente:				
Procedimento:	Licenciamento	Operação Urbanística:	Alteração e ampliação	
Local:	Guarda			
Assunto:	Entrega de elementos - Termo do Autor de Autor de Projeto de Estabilidade.		INF N.º	
Chefe de Divisão:		Despacho:		

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar:

1. Em 2014-08-14, dá entrada na Câmara Municipal, um requerimento acompanhado com elementos solicitados aquando da verificação dos projectos de especialidades, referentes a alteração e ampliação da obra referida em epígrafe.
2. O requerente vem apresentar novo termo de responsabilidade do projecto de estabilidade, corrigido de forma a dar cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março), nos termos do ANEXO I, da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, o qual está em molde de ser anexo ao processo.
3. Os projectos de especialidades apresentados, por serem da responsabilidade dos subscritores dos respectivos termos, (nos termos do ponto 8, artigo 20º do D.L. n.º. 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março), estão em condições de ser anexos ao processo.
4. O requerente solicita a isenção da apresentação do projecto de gás, o qual, em face da localização do imóvel (área rural) e do fim a que se destina, poderá ser deferido.
5. Face ao exposto, parece **deferir o pedido de licenciamento**, podendo ser emitido o alvará de licença de construção, após apresentação dos elementos constantes do artigo 3º, ponto 1, da portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março e liquidação das taxas legais em vigor.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 18-08-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

Processo:		Requerimento:	Data: 13/05/2014
Requerente:			
Procedimento: Licenciamento Administrativo	Operação Urbanística: Alteração e ampliação de habitação		
Local: Guarda			
Assunto: Entrega e solicita a aprovação dos projectos de especialidades.			INF N.º <input type="text"/>
Chefe de Divisão:	Despacho:		

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar:

1. Em 2014-05-13, dá entrada na Câmara Municipal, um requerimento acompanhado com elementos solicitados e respectivos projectos de especialidades, referentes à obra em epígrafe.
2. O projecto de arquitectura pode ser considerado de aprovar em definitivo em função do cumprimento das condições conforme despacho de 2014.04.08, podendo dar-se continuidade ao procedimento.
3. Os projectos de especialidades apresentados, por serem da responsabilidade dos subscritores dos respectivos termos, (nos termos do ponto 8, artigo 20º do D.L. nº. 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março), estão em condições de ser anexos ao processo, com excepção da ficha de segurança e pedido de isenção de gás.

3.1 – A ficha de segurança, não está em moldes de ser aceite, uma vez que refere nas observações, (*“ parece não se cumprir o abastecimento e meios de socorro de acordo com o artigo 12º do capítulo III.”...*)



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

3.2 - O requerente solicita a isenção da apresentação do projecto de gás, (“ao abrigo do artigo n.º 7 do Decreto-Lei n.º 53/2014, por se tratar de um edifício com licença de 1969 e alvará de licença de utilização de 1970, que vai ser alterado e está prevista a aplicação de um conjunto de painéis solares como outra fonte de energia”).

3.3 – O referido no n.º 7º (instalações de gás em edifícios) do decreto-lei n.º 53/2014 de 8 de abril, refere o seguinte, “Não é obrigatória a instalação de redes de gás, nem a apresentação do respetivo projeto, relativamente aos edifícios abrangidos pelo âmbito de aplicação do presente decreto-lei, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética.”

3.4 – Consultado o projecto de águas e esgotos, na memória descritiva e justificativa é referido que, “A rede de água quente é alimentada a partir de um esquentador localizado na cozinha”.

3.4.1 – Assim, o requerente deve fundamentar melhor o pedido de isenção da apresentação do projecto de gás, e declarar que não vais usar qualquer equipamento a gás. No que respeita ao técnico autor do projecto, deve rectificar a memória descritiva e justificativa do projecto de águas e esgotos.

4. O requente apresenta o projecto de comportamento térmico do imóvel, acompanhado pelo **pré-certificado energético**, subscrita por perito qualificado, no âmbito do SCE. Posteriormente, aquando do pedido de autorização de utilização, deve apresentar o certificado energético emitido por perito qualificado.

5. Face ao exposto, parece notificar o requerente, para dar cumprimento aos **pontos 3.1 e 3.4.1**, do presente parecer técnico, dentro do prazo constante do ofício n.º 6095 de 04/11/2013, ou seja até 04/11/2014, sob pena de caducidade da aprovação do projecto de arquitectura.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 28-05-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

Processo:		Requerimento:	Data: [16/04/2014]
Requerente:			
Procedimento:	Licenciamento	Operação Urbanística:	Construção de imóvel para pecuária
Local:	Guarda		
Assunto:	Pedido de licenciamento de obras de construção de um pavilhão para apoio pecuário	INF N.º	[_____]
Chefe de Divisão:		Despacho:	

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar:

1. Em 2014-04-16, dá entrada na Câmara Municipal, um requerimento acompanhado com documentos referentes ao pedido de licenciamento, para obras de construção, de um **armazém de apoio agrícola, (exploração pecuária - caprinos)**, a levar a efeito numa parcela de terreno, que de acordo com o Plano Director Municipal, não está abrangida pela REN e RAN, cuja área registada de terreno na Conservatória do Registo Predial, é de 12500.00m².

2. Antecedentes da pretensão:

2.1 – Consta do processo um parecer sobre um pedido de informação prévia, datado de 06-05-2013, onde foi proposta a decisão de viabilizar uma área edificável fora dos limites da faixa de protecção, com o mínimo de 25m.

3. Saneamento e apreciação liminar:

3.1 - Nos termos do artigo 11º do Decreto-Lei nº. 555/99 de 16/12, republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março e artigo 11º da Portaria 232/2008, de 11 de Março, estão em falta os seguintes elementos :

Índice de peças escritas e desenhadas, nos termos do art.º 12.º do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação (RMUE);

Memória descritiva e justificativa, que deve ser instruída com os seguintes elementos:

- O enquadramento da pretensão, deve ser fundamentada nos termos da legislação específica, Dec. Lei n.º81/2013 de 14 de junho e Portaria 638/2009 de 9 de junho.



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

☒ Tratando-se de uma **exploração pecuária (caprinos)**, a entidade coordenadora é a **DRAPC (Castelo Branco)**, nos termos do artigo 8º do Dec. Lei n.º81/2013 de 14 de junho, é a única entidade interlocutora do titular, em todos os contactos considerados necessários à boa instrução e apreciação dos procedimentos previstos neste regime. Assim, a memória descritiva deve referir nomeadamente, a capacidade da exploração e classe (1,2 ou 3).

☒ O requerente deverá remeter para a **DRAPC (Castelo Branco)**, um processo com a pretensão do requerente, para obter o respectivo **Título de Exploração**. Posteriormente o título, deve ser apresentado na Câmara Municipal, para dar continuidade ao projecto de arquitectura.

☒ Os termos de responsabilidade subscritos pelo autor do projecto e coordenador do projecto, nos termos do ANEXO I e II da Portaria 232/2008, de 11 de Março, devem invocar as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente a legislação específica da pretensão, Dec. Lei n.º81/2013 de 14 de junho e Portaria 638/2009 de 9 de junho.

4. Proposta de decisão:

4.1 - Face ao exposto, o pedido não reúne condições de ser devidamente analisado, propondo-se, nos termos do ponto 2 do artigo 11º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, notificar o requerente a fim de proceder ao **aperfeiçoamento e complemento do pedido**, no prazo de **15 dias** após a presente notificação, sob pena da sua rejeição liminar nos termos do ponto 3 do mencionado artigo 11º.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 30-04-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior |



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

Processo:		Requerimento:	Data: 25/03/2014
Requerente:			
Procedimento: Licenciamento	Operação Urbanística: Construção de muro de vedação		
Local: Guarda			
Assunto: Pedido de Licenciamento para a construção de Muro de Vedação			INF N.º

Chefe de Divisão:

Diretor do DDT:

Despacho:

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 2014-03-25, dá entrada na Câmara Municipal, um requerimento acompanhado com elementos, referentes a um pedido de licenciamento, para obras de **construção de um muro de vedação**, a confinar com a via pública, num terreno descrito na Conservatória do Registo Predial, com a área de 17467,38m².
2. **Antecedentes da pretensão:**
 - 2.1- Anteriormente a este processo, deu entrada na Câmara Municipal, uma queixa anónima a dar conta da execução de obras junto á Residencial Ferrinho, obras essas que se destinam a tapar uma linha de água num espaço público.
 - 2.2- Sobre o assunto informou a fiscalização municipal, após deslocação ao local, que no local se encontra a decorrer uma obra em nome de Maria Odete Vaz Rodrigues, para o qual foi emitido o alvará de obras n.º 114/2012, com início em 26-09-2012. Segundo a promotora da obra, as águas foram encaminhadas com manilhas, mantendo o seu trajecto, no sentido de garantir a segurança das obras da moradia.



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

3. Saneamento e apreciação liminar do processo do muro:

3.1 - Nos termos do artigo 11º do Decreto-Lei nº. 555/99 de 16/12, republicado pelo Decreto-Lei nº. 26/2010 de 30 de Março e artigo 11º da Portaria 232/2008, de 11 de Março, estão em falta os seguintes elementos e a incorrecta elaboração de outros, face a Lei em vigor:

- Na planta de localização com o número 1, a indicação do local está incorrecta, uma vez que é indicada a obra, no bairro do Pinheiro.
- Na planta de pormenores do muro de vedação, com o número 6, é referenciada uma altura do muro de 1.70m, quando noutras peças desenhadas o muro pretendido tem 1.20m de altura, tudo levando a querer que esta cota é referente ao pilar, pelo que o desenho deve ser corrigido.
- Identificação do licenciamento das construções existentes, na presente propriedade.

4. Análise da pretensão:

4.1. Como já foi referido, consultado o processo de licenciamento da obra, constata-se que a linha de água referida está localizada fora dos limites da propriedade afecta ao licenciamento, da moradia unifamiliar. Na planta de implantação sobre levantamento topográfico é indicada uma linha (que se entende como sendo a linha de água em questão) encostada aos limites da propriedade da moradia unifamiliar.

4.2. Mais se informa, que na cartografia vectorial disponível nos serviços, assinala-se a existência de duas linhas de água paralelas, tendo uma delas sido omitida, nos processos de licenciamento apresentados.

4.3. Assim sendo, independentemente dos motivos alegados para a execução dos trabalhos (encaminhamento das águas pluviais com manilhas), verifica-se que, para além desses trabalhos não estarem previstos no presente processo de licenciamento do muro de vedação, desconhece-se a legitimidade para a sua execução.

4.4. Tendo em conta o referido, foi proposto á fiscalização municipal, que averiguasse a legalidade e legitimidade para a execução das obras executadas e que procede-se em conformidade.

4.5. O Serviço de fiscalização, após deslocação ao local informa que, *“além do narrado na informação já prestada por este sector, penso que apenas nos resta referir que o terreno onde se localiza a referida linha de água (agora encaminhada com manilhas) é pertença da dona da obra que decorre junto da linha de água. Mais se informa que as terras ali depositadas são resultantes do desaterro da obra e que no futuro vão ser retiradas novamente para o terreno em intervenção. Pelo que não nos parece haver motivo para a elaboração do auto de notícia”.*

4.6. Após deslocação ao local, foi verificado que a linha de água, foi emanilhada e posteriormente aterrada, com a respectiva remodelação de terreno.

4.7. As obras em questão, têm enquadramento em “Trabalhos de remodelação de terrenos”, sujeitos ao procedimento de licenciamento, ao abrigo da alínea b) do número 2 do artigo 4º do D.L. nº. 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. nº. 26/2010 de 30 de Março.



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

5. Proposta de decisão:

5.1. Face ao exposto, o pedido de licenciamento do muro, não reúne condições de ser devidamente analisado, propondo-se, nos termos do ponto 2 do artigo 11º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, notificar o requerente a fim de proceder ao **aperfeiçoamento e complemento do pedido**, no prazo de **15 dias** após a presente notificação, sob pena da sua rejeição liminar nos termos do ponto 3 do mencionado artigo 11º.

▶ Devendo notificar-se ainda o requerente, para **proceder ao respectivo licenciamento de trabalhos de remodelação de terrenos / emanilhamento da linha de água, caso seja viável**. Para tal deve **organizar um processo**, de forma a contemplar os elementos necessários, conforme o artigo 11º da Portaria 232/2008, de 11 de Março. Devendo para o efeito, ser fixado um prazo de **15 dias**.

▶ Sem o respectivo licenciamento dos **trabalhos de remodelação de terrenos / emanilhamento da linha de água**, não será deferido o licenciamento do muro de vedação.

▶ Deve igualmente ser dado conhecimento, á **ARH, (Administração da Região Hidrográfica do Douro)**, do emanilhamento da linha de água.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 31-03-2014

O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior |



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

Processo:		Requerimento:	Data: 10/03/2014
Requerente:			
Procedimento: Licenciamento	Operação Urbanística: Construção de Empreendimento turístico		
Local:			
Assunto: Pedido de licenciamento para a construção de um Empreendimento Turístico			INF N.º

Chefe de Divisão:

Diretor do DDT:

Despacho:

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 2014-03-10, dá entrada nesta entidade, um requerimento referente a um pedido de licenciamento, para obras de construção de um empreendimento turístico.

2. Saneamento e apreciação liminar:

2.1 - Nos termos do artigo 11º do Decreto-Lei nº. 555/99 de 16/12, republicado pelo Decreto-Lei nº. 26/2010 de 30 de Março e artigo 11º da Portaria 232/2008, de 11 de Março, estão em falta os seguintes elementos, face a Lei em vigor:

- Índice de peças escritas e desenhadas, nos termos do art.º 12.º do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação (RMUE);
- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito, que confira a faculdade de realização da operação;
- Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos (a partir de 21 de Julho de 2008 a validade das certidões é de um ano, conforme art.º 110.º do Decreto-Lei nº. 116/2008, de 4 de Julho);
- Planta à escala de 1:2500 ou superior, com a indicação precisa do local onde se pretende executar os trabalhos;
- Extractos das plantas de ordenamento, para os aglomerados com perímetro urbano publicado ou das cartas da reserva agrícola nacional (RAN) e reserva ecológica nacional (REN) para o restante concelho, de implantação e das respectivas plantas de condicionantes, da planta síntese de loteamento, se existir, com a indicação precisa do local onde se pretende executar a obra;

Nota: Para efeitos de eventuais esclarecimentos sobre o assunto em presença, o Técnico responsável encontra-se disponível nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal da Guarda, às 3ª -Feiras, das 10:00h às 12.00h



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

- Planta de localização e enquadramento à escala da planta de ordenamento do plano director municipal para os aglomerados com perímetro urbano publicado ou à escala de 1:25 000 para o restante concelho, assinalando devidamente os limites da área objecto da operação;
- Extractos das plantas do plano especial de ordenamento do território vigente;
- Projecto de arquitectura, que deve conter, **no mínimo**, os seguintes elementos, sem prejuízo dos referidos no art.º 13.º do RMUE:
 - Planta de implantação desenhada sobre levantamento topográfico, orientada no sentido norte/sul, à escala 1:200 ou superior, incluindo: Dimensões e área do terreno; Indicar a vermelho, a delimitação da propriedade na sua totalidade; Inscrição de confrontações; Área ocupada com a construção, corpos balanceados, escadas, varandas, cotadas em relação aos afastamentos; Áreas impermeabilizadas e respectivo material; Infra-estruturas existentes; Localização da fossa séptica que eventualmente existam no terreno (se aplicável); Indicação dos lugares de estacionamento, sempre que estes não sejam criados dentro do edifício; Acessos e arruamentos devidamente cotados (se aplicável); Apresentação rigorosa dos edifícios envolventes (se aplicável);
 - Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as dimensões, áreas e usos de todos os compartimentos, bem como a representação do mobiliário fixo, equipamento sanitário e equipamento fixo previsto no art.º 43.º do RMUE;
 - Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos que constituem as fachadas e a cobertura, bem como, as construções adjacentes, quando existam;
 - Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100, devidamente cotados, com indicação dos níveis de soleira e dos pisos, seccionando, pelo menos, um deles as escadas interiores e/ou exteriores e abrangendo o terreno, com indicação do perfil existente e o proposto;
 - Pormenores de construção, à escala 1:20 ou superior, esclarecendo a solução construtiva adoptada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente;
 - Descriminação das partes do edifício correspondentes às várias fracções e partes comuns, valor relativo de cada fracção, expressa em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal;
 - Memória descritiva e justificativa, que deve ser instruída com os seguintes elementos:
 - a) Descrição e justificação da proposta para a edificação;
 - b) Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território vigentes e operação de loteamento, se existir;
 - c) Adequação da edificação à utilização pretendida;
 - d) Inserção urbana e paisagística da edificação, referindo em especial a sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente;
 - e) Indicação da natureza e condições do terreno;
 - f) Adequação às infra-estruturas e redes existentes;
 - g) Uso a que se destinam as fracções;
 - h) Área de construção, volumetria, área de implantação, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, número de fogos e respectiva tipologia;
 - i) Quando se trate de pedido inserido em área unicamente abrangida por plano director municipal, deve também referir-se a adequabilidade do projecto com a política de ordenamento do território contida naquele plano;
 - j) Mo mínimo duas fotografias a cores, elucidativas do local objecto da pretensão e da área envolvente, tiradas de pontos de observação diferentes, conforme alínea b) do ponto 1.1 do n.º 1 do art.º 13.º do RMUE;
 - Estimativa do custo total da obra, conforme art.º 46.º do RMUE;
 - Calendarização da execução da obra;
 - Cópia da notificação da Câmara Municipal a comunicar a aprovação de um pedido de informação prévia, quando esta existir e estiver em vigor;
- Projectos da engenharia de especialidades que integram a obra, devendo cada projecto conter: índice, memória descritiva e justificativa, bem como os cálculos, se for caso disso, e as peças desenhadas, em escala tecnicamente adequada, com os respectivos termos de responsabilidade dos técnicos autores dos projectos, acompanhados de prova da validade da inscrição do técnico em associação pública de natureza profissional comprovativa das qualificações para o desempenho das funções específicas a que se propõe, caso o requerente entenda proceder, desde logo, à sua apresentação:
 - Projecto de estabilidade que inclua o projecto de escavação e contenção periférica;



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

- Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica e projecto de instalação de gás, devidamente visados por entidade competente, quando exigível, nos termos da lei;
 - Projecto de redes prediais de água e esgotos;
 - Projecto de águas pluviais;
 - Projecto de arranjos exteriores;
 - Projecto de instalações telefónicas e de telecomunicações;
 - Estudo de comportamento térmico, este último acompanhado de Declaração de Conformidade Regulamentar ou termo de responsabilidade subscrito por técnico autor habilitado a atestar o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
 - Projecto de instalações electromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
 - Projecto de segurança contra incêndios em edifícios ou ficha de segurança contra incêndio;
 - Projecto acústico;
- Termos de responsabilidade quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, subscritos pelo (s):
 - Autores dos projectos;
 - Coordenador do projecto;
 - Director de fiscalização de obra, conforme n.º 3 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;
 - Prova da validade da inscrição dos técnicos em associação pública de natureza profissional respectiva, comprovativa das qualificações para o desempenho das funções específicas a que se propõe, conforme n.º 3 do art.º 10.º do RJUE, n.º 2 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho e art.º 3.º da Portaria n.º 1379, de 30 de Outubro;
 - Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar (INE – Q3);
 - Acessibilidades – desde que inclua tipologias do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 163/2006;
 - Definição do tipo de receptáculo postal, conforme n.º 4 do art.º 9.º do Decreto Regulamentar 21/98, de 4 de Setembro;
 - CD ou DVD**, contendo todos os elementos atrás referidos, devidamente separados por ficheiros, do tipo PDF (documentos, extractos e peças escritas), e do tipo DWF (peças desenhadas), para efeitos do disposto nos artigos 13.º e 13.º-A do RJUE que impliquem a realização de consultas a entidades da Administração Central, directa e indirecta do estado, nos termos do art.º 8.º-A do RJUE e Portaria n.º 349/2008, de 2 de Maio.
 - Declaração de conformidade, onde o técnico coordenador do projecto declara que os elementos em formato digital reproduzem na íntegra os elementos entregues, em suporte de papel (MOD-DCPFD).
 - Mais se informa, que todas as peças desenhadas e escritas que constituem o processo de obras, devem ser devidamente subscritas pelo seu autor, nos termos da alínea a) do número 1 do artigo 12º do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação, (RMUE).
3. Face ao exposto, **o pedido não reúne condições de ser devidamente analisado**, propondo-se, nos termos do ponto 2 do artigo 11º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, notificar o requerente a fim de proceder ao **aperfeiçoamento e complemento do pedido**, no prazo de **15 dias** após a presente notificação, sob pena da sua **rejeição liminar** nos termos do ponto 3 do mencionado artigo 11º.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 12-03-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior

ANEXO 2
Parecer “tipo” sobre um pedido de alteração de autorização de utilização



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

Processo:		Requerimento:	Data: 21/01/2014
Requerente:			
Procedimento: Autorização	Operação Urbanística: Alteração de Autorização de Utilização		
Local: Guarda			
Assunto:	O requerente quer desistir, quanto ao pedido de alteração da licença de utilização, do uso de serviços e continuar apenas com a alteração para comércio. Solicita esclarecimentos sobre quais os elementos a apresentar.	INF N.º	
Chefe de Divisão:	Diretor do DDT:		
	Despacho:		

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 2014-01-21, dá entrada nesta entidade, um requerimento acompanhado com um pedido onde é referido, que o requerente vem desistir da autorização de alteração ao uso de armazém para comércio/serviços, pretendendo actualmente a utilização só para comércio, solicitando a informação de quais os elementos em falta, para o **uso de comércio**.
2. **Antecedentes da pretensão:**
 - 2.1– A edificação existente foi licenciada conforme alvará de licença n.º 506 de 13/07/1968, em nome de Moisés Agostinho de Almeida.
 - 2.2 – Consta igualmente do arquivo Municipal, um projecto de alterações n.º 01-98/1417 de 15 de Abril de 1998, em nome de José Augusto Sobreira, com a licença n.º 351 de 08-05-1998.
 - 2.3 – Verifica-se no último processo, que o projecto de alterações com o pedido do uso para comércio foi aprovado, no entanto o requerente em 1998, nunca solicitou o uso da fracção para comércio, mantendo-se assim o título do uso inicialmente aprovado para armazém, com o n.º 28/69.



Câmara Municipal da Guarda

Departamento de Desenvolvimento Territorial

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão de Planeamento e Obras

3. Análise da pretensão:

3.1 – Consultado o projecto de alterações n.º 01-98/1417, verifica-se que o requerente não cumpriu o projecto aprovado, como se pode verificar pelas fotografias constantes do processo, existindo **alterações ao nível da fachada**, (caixilharia e paredes exteriores), as quais estão sujeitas a licença administrativa, nos termos da alínea c) do número 2, do artigo 4.º, do D.L. n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo D.L. 26/2010 de 30 de Março.

3.2 – Tendo em conta que o projecto de alterações foi aprovado para comércio, por despacho de 1998-04-22, **para a emissão da utilização para comércio e “regularização” da fachada**, em termos de saneamento e apreciação liminar, estão em falta os seguintes documentos:

Autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de **dois terços**, do valor total do prédio, nos termos do número 3 do artigo 1422º do Código Civil, uma vez que a regularização de fachada, interfere com as partes comuns, que modificam a linha arquitectónica ou arranjo estético do edifício;

• Projecto de arquitectura, que deve conter, no mínimo, os seguintes elementos, sem prejuízo dos referidos no art.º 13.º do RMUE:

Memória descritiva e justificativa;

Termos de responsabilidade quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, subscritos pelo:

Autores do projecto de arquitectura;

Director de fiscalização de obra, (alterações de fachada), conforme n.º 3 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;

Termo de responsabilidade subscrito conforme o disposto no n.º 2 do artigo 63.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, relativo à conformidade do uso previsto com as normas legais e regulamentares aplicáveis e idoneidade do edifício ou sua fracção autónoma para o fim pretendido;

Prova da validade da inscrição dos técnicos em associação pública de natureza profissional respectiva, comprovativa das qualificações para o desempenho das funções específicas a que se propõe, conforme n.º 3 do art.º 10.º do RJUE, n.º 2 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho e art.º 3.º da Portaria n.º 1379, de 30 de Outubro;

Ficha com os elementos estatísticos devidamente preenchida com os dados referentes à operação urbanística a realizar, comércio (INE – Q6);

Projecto de alterações da regularização da fachada. (sobreposição), com peças desenhadas (plantas e alçados) do existente aprovado, e das respectivas alterações com a seguinte convenção de cores: a preto – elementos a conservar, a vermelho – elementos a construir e a amarelo – elementos a demolir;

Ficha de segurança contra incêndios, nos termos D.L. 220/2008 de 12 de Novembro.

4. Proposta de decisão:

4.1 - Face ao exposto, o pedido não reúne condições de ser devidamente analisado, propondo-se, nos termos do ponto 2 do artigo 11º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, notificar o requerente a fim de proceder ao aperfeiçoamento e complemento do pedido, no prazo de **15 dias** após a presente notificação, sob pena da sua rejeição liminar nos termos do ponto 3 do mencionado artigo 11º.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 23-01-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior

ANEXO 3
Parecer “tipo” sobre um pedido de isenção de documentos para alvará



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

Processo:		Requerimento:	Data: 19/05/2014
Requerente:			
Procedimento: Autorização	Operação Urbanística: Obras de alteração de edifício		
Local: Guarda			
Assunto: Pedido de isenção dos documentos constantes do artigo 3º, ponto 1, da portaria n.º 216-E/2008	INF N.º <input type="text"/>		
Chefe de Divisão:	Despacho:		

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar:

1. Em 2014-05-19, dá entrada na Câmara Municipal, um requerimento a solicitar a isenção dos documentos constantes do artigo 3º, ponto 1, da portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março, referente à obra em epígrafe.
2. O requerente vem esclarecer que se trata de um processo de regularização e que não vai haver mais obras.
3. Tratando-se de um licenciamento (**“regularização”**), de obras já executadas. Segundo um parecer jurídico da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Centro, sobre se é necessário ou não a apresentação de apólices de seguro e declaração de titularidade de certificado de classificação de industrial de construção civil, é referido o seguinte: *“...face ao princípio administrativo da proporcionalidade, que não será de exigir. Com efeito e por determinação deste princípio, qualquer decisão administrativa deve ser pautada por critérios de proporcionalidade que assentam fundamentalmente na necessidade de adequação das medidas administrativas aos objectivos a prosseguir e na necessidade de equilíbrio entre os interesses públicos e privados, a fim de se evitar sacrifício, desproporcionados para os seus destinatários. Deste modo, atendendo ao fim que está subjacente à apresentação dos referidos*



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

elementos, acautelar a segurança e boa execução da obra, tendo em conta que se trata somente de um processo de regularização de obras já concluídas e portanto executadas, julgamos desadequado e desproporcionado que os respectivos pedidos de emissão de alvará sejam obrigatoriamente com eles instruídos”.

4. Tendo em consideração o parecer jurídico da CCDRC e elementos que constam do processo, poderá afirmar-se que as obras já se encontram realizadas e atendendo a que não vai haver execução de mais obras, **poderá isentar-se o requerente da apresentação de alvará de industrial de construção civil**, bem como de alguns dos documentos constantes do artigo 3º, ponto 1, da portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março, com excepção do termo de director de fiscalização da obra, o qual consta do processo.

5. **Proposta de decisão:**

Face ao exposto, atendendo ao tipo de obra e uma vez que as mesmas já foram executadas, **poderá isentar-se o requerente da apresentação de alvará de industrial de construção civil**, bem como dos restantes documentos constantes do artigo 3º, ponto 1, da portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março, **podendo se emitido o alvará de obras**.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 23-05-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior

ANEXO 4
Parecer “tipo” sobre edifício em ruína eminente



Câmara Municipal da Guarda

AUTO DE VISTORIA

Departamento de Planeamento Urbanismo e Obras

Processo:		Requerimento:	Data: 2012
Requerente:			
Procedimento:	Operação Urbanística:		
Local:	Rua do		
Assunto:	Vistoria nos termos do disposto nos artigos 89º e 90º do R.J.U.E..	INF N.º _____	

Chefe de Divisão:

Director do DPUO:

Despacho:

Os peritos, Delfim José Dias da Silva (Técnico Superior) e Carlos Manuel Gonçalves Cairrão (Técnico Superior), nomeados pela Câmara Municipal da Guarda, procederam a uma vistoria para avaliação do estado do imóvel, em cumprimento da questão levantada pelo Sr. Bruno, nos termos e para efeitos do disposto nos artigos 89º e 90º do R.J.U.E., determinada por despacho superior de 2012-07-30.

- O proprietário não esteve presente na vistoria, não se tendo feito representar.
- Não foi possível verificar o interior do imóvel, no entanto pelo aspecto exterior, o imóvel encontrando-se sem manutenção / conservação, mais concretamente ao nível do beirado.
- O ponto de maior perigo para à segurança pública é ao nível da cobertura, mais concretamente ao nível das telhas do beirado, encontrando-se algumas partidas, com se pode verificar nas fotografias em anexo.
- Esta situação vai provocar infiltrações na parede, agravando a estabilidade da mesma, uma vez que a parede do piso superior é em tabique.

Em face da situação descrita, propõe-se que sejam tomadas as seguintes medidas, pelo proprietário do imóvel:

- 1 - Com carácter de urgência:**



Câmara Municipal da Guarda

AUTO DE VISTORIA

Departamento de Planeamento Urbanismo e Obras

1.1 - Toda a zona confinante com a via pública deve ser vedada, sugerindo-se a colocação de tapumes com as características referidas no artigo 24º, do Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação, deixando sempre parte da “travessa” pública acessível.

1.2 - Proceder à **remoção** ou **reposição** das telhas do beirado, de forma a estarem garantidas as condições de segurança dos transeuntes, referidas pelo Decreto-Lei n.º 273/2003 de 29 de Outubro.

2 – Face ao exposto, deve ser notificado o proprietário do imóvel, para dar cumprimento aos **pontos 1.1 e 1.2**, do presente parecer.



Os Peritos

(Delfim José Dias da Silva, Técnico Superior)

(Carlos Cairrão, Técnico Superior)

ANEXO 5
Pareceres “tipo” sobre um pedido de licenciamento de infra-estruturas de telecomunicações



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

DESTINATÁRIO DO DOCUMENTO:

CHEFE DA DIVISÃO

DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

ASSUNTO: Autorização de construção de infra-estruturas subterrâneas Rua da Malmedra	INFORMAÇÃO n.º:	
	RELATÓRIO n.º:	
	ENTRADA n.º / DATA	06/12/2013
	PROCESSO n.º:	
EMPREITADA n.º:		
<hr/>		
Chefe de Divisão:	Director do DPUO:	
	Despacho:	

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 2013/12/06, dá entrada na Câmara Municipal, um pedido de autorização para obras de instalação de infra-estruturas de telecomunicações (subterrânea) na via pública, para a execução de uma vala com 123 metros de comprimento e 30 cm de largura para colocação de 4 tubos de PEAD com diâmetros de 110mm, e construção de duas CVP's (Camara de visita) uma tipo NR2 (c x l x h) 120 x 75 x 150.
2. Em primeira análise importa referir que, se entende o pedido como sujeito ao procedimento administrativo de **comunicação prévia**, nos termos do n.º 5 do art.º 19.º da Lei n.º 5/2004 de 10 de Fevereiro – Lei das Comunicações Electrónicas e ainda ao Protocolo de Cooperação datado de 2004.04.03 pela representante dos Municípios Portugueses, Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e a PT Comunicações, SA.

Nota: Para efeitos de eventuais esclarecimentos sobre o assunto em presença, o Técnico responsável encontra-se disponível nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal da Guarda, às 3ª -Feiras, das 10:00h às 12.00h



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

-
3. Na realização da obra em espaço público, deve salvaguardar-se a boa e regular execução dos trabalhos, devendo cumprir-se com as condições indicadas pela Divisão de Equipamentos Municipais, devendo ainda o requerente informar atempadamente este serviço, sobre a data e hora de execução dos trabalhos, para o respectivo acompanhamento da Divisão de Equipamentos Municipais.
 4. As tampas das caixas de visita deverão respeitar as normas portuguesas, nomeadamente em termos de classe de resistência e de identificação, através da gravação em relevo no próprio material, com as siglas da operadora.
 5. Em face ao exposto, **propõe-se autorizar as obras solicitadas, com as condições** referidas na presente informação/parecer, devendo prever-se o pagamento da taxa determinada em função dos metros lineares de via pública a utilizar, que ficarão sujeitas a uma cobrança única, como previsto no regulamento de taxas pela concessão de licenças e prestação de serviços municipais.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 02 de Janeiro, de 2014
O Técnico Superior,

Carlos M. G. Cairrão



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

DESTINATÁRIO DO DOCUMENTO:

CHEFE DA DIVISÃO

DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

ASSUNTO: Executar algumas Extensões/Modificações da rede de teledistribuição, (Cabovisão).	INFORMAÇÃO n.º:	
	RELATÓRIO n.º:	
	ENTRADA n.º / DATA	09/12/2013
	PROCESSO n.º:	
EMPREITADA n.º:		
<hr/>		
Chefe de Divisão:	Director do DPUO:	
	Despacho:	

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 09/12/2013, dá entrada na Câmara Municipal, uma comunicação para executar algumas Extensões/Modificações da rede de teledistribuição, (subterrânea) na Rua Álvaro Gil Cabral, sendo necessária a instalação de um armário, e abertura de 3 metros de vala em passeio, bem como a abertura de uma vala com 0.5 metros de comprimento.
2. **Enquadramento da pretensão:**
2.1 - Em primeira análise importa referir que, se entende o pedido como sujeito ao **procedimento administrativo de comunicação prévia**, nos termos do artigo 7.º da Decreto-Lei n.º 123/2009 de 21 de Maio. ("Procedimento de controlo prévio de infra -estruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações electrónicas 1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, a construção por empresas de comunicações electrónicas de infra -estruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações electrónicas, fora

Nota: Para efeitos de eventuais esclarecimentos sobre o assunto em presença, o Técnico responsável encontra-se disponível nos Serviços Técnicos da Câmara Municipal da Guarda, às 3ª -Feiras, das 10:00h às 12.00h



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

INFORMAÇÃO TÉCNICA

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

do âmbito das operações de loteamento, de urbanização ou edificação, regem –se pelo presente decreto -lei, bem como pelo procedimento de comunicação prévia previsto nos artigos 35.º, 36.º e 36.º -A do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as devidas adaptações, excepcionando -se deste regime”)

3. Saneamento e Apreciação Liminar:

3.1 - Nos termos do artigo 12º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março e artigo 12º da Portaria 232/2008, de 11 de Março, verifica-se a falta de alguns elementos:

Termos de responsabilidade quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, subscritos pelo(s):

- Autores dos projectos;
- Director de fiscalização de obra, conforme n.º 3 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho;
- Prova da validade da inscrição dos técnicos em associação pública de natureza profissional respectiva, comprovativa das qualificações para o desempenho das funções específicas a que se propõe, conforme n.º 3 do art.º 10.º do RJUE, n.º 2 do art.º 22.º da Lei n.º 31/2009, de 3 de Julho e art.º 3.º da Portaria n.º 1379, de 30 de Outubro;
- Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º 100/97, de 13 de Setembro;
- Declaração de Titularidade de Certificado de Classificação de Industrial de Construção Civil, a verificar no acto de entrega do alvará com a exibição do original do mesmo.

4. Proposta de decisão:

Face ao exposto, o pedido não reúne condições de ser aceite, propondo-se, nos termos do ponto 2 do artigo 11º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, notificar o requerente a fim de proceder ao **aperfeiçoamento e complemento do pedido**, no prazo de **15 dias** após a presente notificação, sob pena da sua rejeição liminar nos termos do ponto 3 do mencionado artigo 11º.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 07 de Janeiro, de 2014
O Técnico Superior,

Carlos M. G. Cairrão

ANEXO 6
Parecer “tipo” sobre um licenciamento de instalações de armazenamento e posto de abastecimento de combustíveis



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

Processo:	-----	Requerimento:	-----	Data:	[15/04/2014]
Requerente:	-----				
Procedimento:	-----	Operação Urbanística:	-----		
Local:	[Guarda]				
Assunto:	[Posto de Abastecimento para Consumo Próprio, do Tipo A1 – com a capacidade de 25m ³]			INF N.º	[-----]
[Chefe de Divisão:		[Despacho:			

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar:

1. Em 2014-04-15, dá entrada na Câmara Municipal, documentação relativa à instalação, de um Posto de Abastecimento de Combustíveis, para consumo próprio do **tipo A1**, constituído por um reservatório subterrâneo bicompartimentado com a **capacidade total de 25.000 Litros**, de forma a cumprir com a legislação em vigor, nomeadamente D.L. 267/2002 de 26 de Novembro, republicado pelo D.L. n.º 389/2007, de 30 de Novembro, alterado pelo D.L. n.º 31/2008 de 25 de Fevereiro, republicado pelo D.L. n.º 195/2008 de 6 de Outubro, alterado pelo D.L. n.º 217/2012 de 9 de Outubro e Portaria n.º 1188/2003, de 10 de Outubro, alterada pela Portaria n.º 1515/2007 de 30 de Novembro, localizado em área abrangida por Plano de Pormenor da PLIE – Novo Pólo Industrial da Guarda.
2. **Análise da pretensão:**
 - 2.1 – A pretensão do requerente tem enquadramento, segundo o **anexo III (Instalações com licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, alínea d), Classe A1**, nos termos do Decreto-Lei n.º 217/2012 de 9 de Outubro, uma vez que estamos perante um posto de abastecimento de combustível para consumo próprio, com a capacidade de armazenamento de combustíveis líquidos, total de **25.0m³**.
 - 2.2 – O requerente apresenta o relatório de inspeção, emitido pela entidade Instituto de Soldadura e Qualidade (**ISQ**), cujo relatório da inspeção foi satisfatório. Os restantes documentos, por serem da responsabilidade dos subscritores dos respectivos termos.
 - 2.3 - Dado tratar-se de um **“licenciamento simplificado”**, nos termos do número 1 e 2 do artigo 18º da Portaria n.º 1515/2007 de 30 de Novembro, poderá isentar-se a apresentação dos documentos constantes do artigo 3º, ponto 1, da Portaria n.º 216-E/2008 de 3 de Março, com excepção do documento comprovativo de inscrição no Instituto da Construção e do Imobiliário



Câmara Municipal da Guarda

INFORMAÇÃO TÉCNICA

Divisão Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

(INCI) da entidade executora do projecto, nos termos da alínea e) do ponto 1, do artigo 18º da Portaria n.º 1515/2007 de 30 de Novembro, o qual consta do processo.

3. Face ao exposto, **parece de deferir a instalação, de um Posto de Abastecimento de Combustíveis, para consumo próprio do tipo A1**, constituído por um reservatório subterrâneo com a **capacidade total de 25.000 Litros**.

O requerente **deve solicitar a Licença de Exploração**, acompanhada com a respectiva documentação, referida no artigo 14º do D.L. n.º 217/2012 de 9 de Outubro, *(O titular da licença de exploração deve comprovar, previamente à emissão da licença que dispõe de seguro de responsabilidade civil destinado a cobrir os riscos associados à respectiva actividade.)*

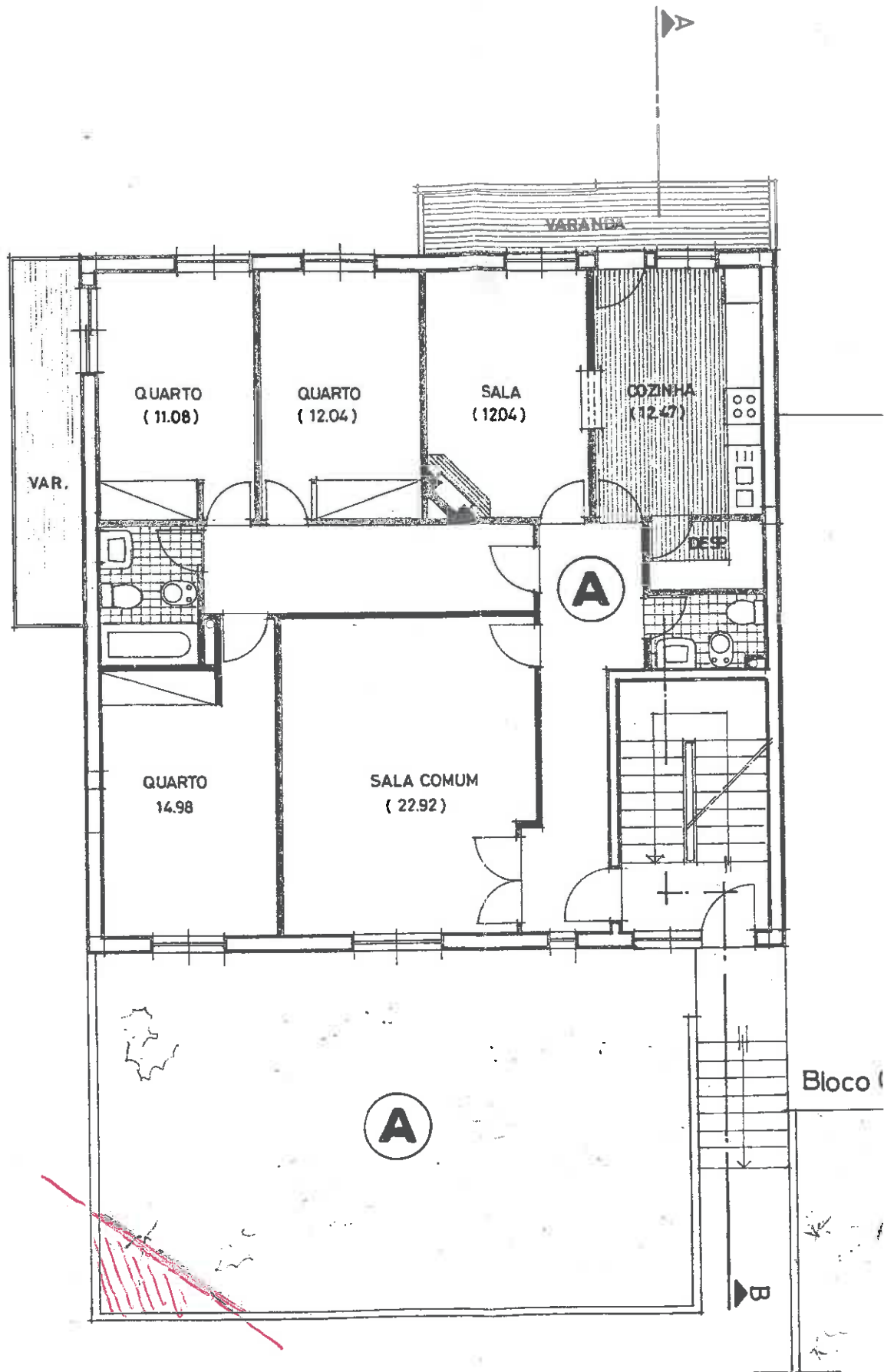
Nota: Após emissão da licença de exploração, a Câmara Municipal, deve comunicar à **Autoridade Nacional de Protecção Civil**, a localização e a entrada em exploração da mesma, nos termos do n.º 2 do artigo 18º da Portaria n.º 1515/2007 de 30 de Novembro.

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 19-05-2014
O Técnico,

Carlos M. G. Cairrão,
Técnico Superior

ANEXO 7
Avaliação pelo código de expropriações



PLANTA DO R/CHÃO
Esc. 1:100

REGIM
Bloco
Rea:



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

AVALIAÇÃO DE TERRENO

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

DESTINATÁRIO DO DOCUMENTO:

CHEFE DA DIVISÃO

DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

ASSUNTO: ROTUNDA DO BAIRRO DA LUZ E ZONA ENVOLVENTE Edifício – Proc. n.º	INFORMAÇÃO n.º:	
	RELATÓRIO n.º:	
	ENTRADA n.º / DATA	
	PROCESSO n.º:	
	EMPREITADA n.º:	
Chefe de Divisão:		Director do DPUO:
		Despacho:

Sobre o processo referenciado em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

1. Em 2014-02-11, no seguimento do despacho superior, foi-me solicitado, a reavaliação, tendo em conta a capacidade construtiva do lote, a qual será elaborada segundo o código das expropriações, mediante pagamento contemporâneo de uma justa indemnização, nos termos do **artigo 23º da Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro**, para uma parcela de terreno com a área de **3.05m²**, que de acordo com o P.D.M. situa-se em área urbana, servido por dois arruamentos, fazendo parte de um logradouro de um bloco multifamiliar, servido por todas as infra-estruturas, nomeadamente, passeio, rede de abastecimento domiciliário de água, rede de saneamento, rede de distribuição de energia eléctrica e rede telefónica.
2. A presente avaliação é elaborada com base na **Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro**, (*Aprova o Código das Expropriações*).
3. Consultado o processo do requerente no arquivo municipal, com o n.º 995 de 23 de Agosto de 1985, em nome de Germano da Graça Morais, ao qual foi atribuída a licença n.º 1213 – 03/09/86, verifica-se o seguinte:

Após análise das peças desenhadas, verifica-se pela delimitação indicada, uma área presumível de terreno de **350.00m²**.



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

DEPARTAMENTO DE
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

AVALIAÇÃO DE TERRENO

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO E OBRAS

3 pisos - Área Bruta de Construção Habitável das 3 fracções: **432.00m²**

2 pisos - Área Bruta de Construção (varandas, garagens e sótãos) das 3 fracções: **260.00m²**

Assim, relativamente ao que refere, o valor base (por m²) dos prédios edificados tem-se mantido em 603 €/m², resultando da soma do custo médio de construção (**482,40€/m²**), acrescidos de 25% para valorização do terreno.

3.1 – Tendo em linha de conta a área de implantação do prédio de 144.0m², em função da área do terreno admite-se **um índice de ocupação de 0.41**.

3.2 – Utilizando o código das expropriações, o custo de construção será:

3 pisos x 0.41 x 482.40€ x 90% = 534.01€/m²
2 pisos x 0.41 x 173.08€ x 90% = 127.73€/m²
661.74€/m²

3.3 – O valor do terreno, de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 26º da Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro será:

(15%+1.5%+0.5%+1.0%+1.5%+1.0%+0.5%+2%+1%+1%) x 661.74€/m²

0.25 (terreno) x 661.74€ = **165.43€/m²** (valor / m² da totalidade do lote).

Uma vez que a área da expropriação, faz só parte integrante da fracção “A”, teremos que multiplicar o valor do m² de terreno pela permissão, da fracção em questão, que após consulta do processo é de **0.36**.

3.4 – Assim, 165.43€/m² x 0.36 (permissão) = **59.55€/m²**

3.5 – A área do terreno a expropriar é de **3.05m²** logo:

3.05m² x 59.55€/m² = 181.62€

3.6 – De acordo com o n.º 10 do artigo 26º da Lei n.º 168/99 de 18 de Setembro, admite-se um factor correctivo de 15%, face ao objecto da aplicação, pela inexistência do risco e do esforço inerente à actividade construtiva, o valor final do terreno será:

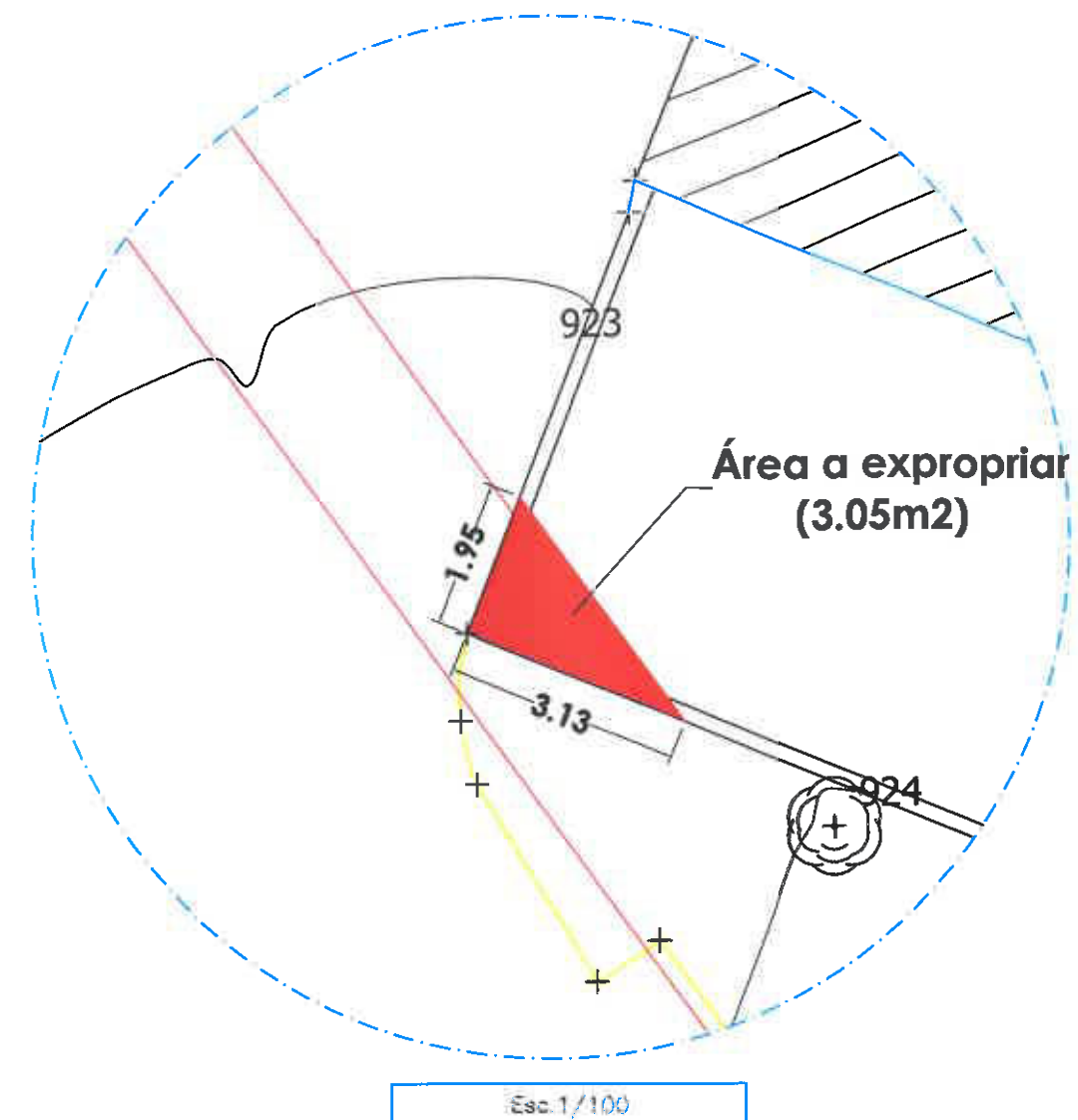
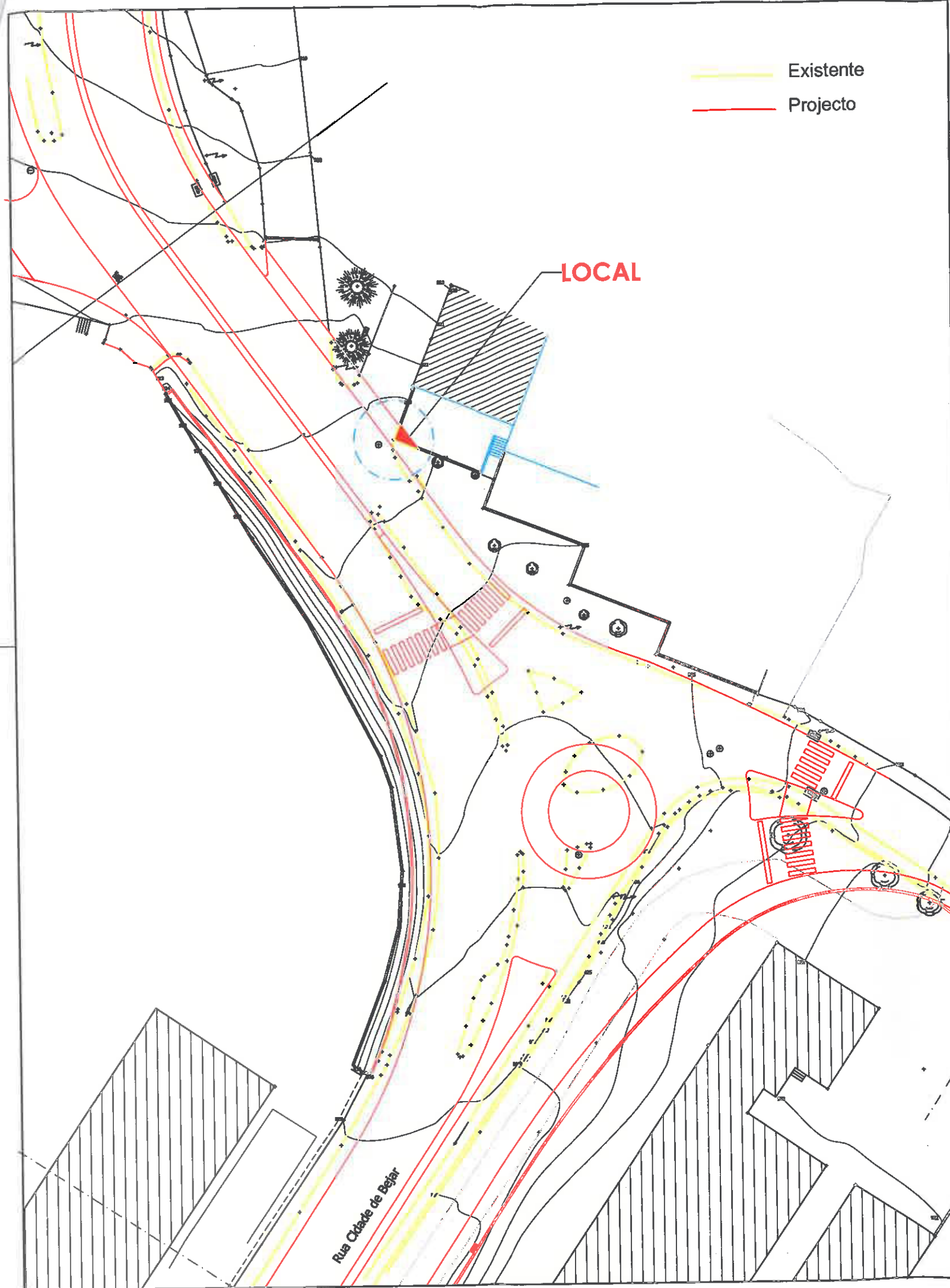
181.62€ x 85% = **154.38€**

À Consideração Superior.

Câmara Municipal da Guarda, 27 de Fevereiro de 2014
O Técnico,

Eng.º Carlos M. G. Cairrão

/CC



CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA

D. D. T. - Departamento de Desenvolvimento Territorial

OBRA:	Rotunda do Bairro da Luz e zona envolvente	
DESIGN.	Expropriação	
PROJECTO		
DESENHO	José Alexandre Pires	Nov./2013
TOPOGRAFIA		
INFORMÁTICA		
ESCALAS	1/500	PROCESSO

ANEXO 8
Avaliação pelo método comparativo (ou de mercado) para uma instituição bancária

Dados Genéricos do Pedido de Avaliação

Nr. Bem: Tipo de Bem: ANDAR
 Nr. Pedido de Avaliação: 1 Cliente:

Finalidade Pedido Avaliação: AQUISIÇÃO
 Tipo Serviço Avaliação: AVALIAÇÃO
 Tipo Relatório Avaliação: AVAL.ANDAR P/AQUISIÇÃO
 Destino do bem: HABITAÇÃO

Nr. Proposta:

Nr. Contrato:

Avallador: Data Submissão:
 NAI: Data Aprovação:

Identificação do Prédio

Localização do Bem:

Localidade:

País: PORTUGAL

Cód. Postal: 6270 SEIA

Distr./Conc./Freg.: GUARDA SEIA

Nome do empreendimento:

Confrontações: Norte: Rua pública Sul: Rua Pública

Este: Rua Pública Oeste: Rua Pública

Fracção:

Informação do promotor:

Condicionalismos

Deve ser apresentada a respetiva autorização de utilização da fração "J".

Observações do Avaliador

Observações da Decisão

Características da Localização - F.M.+E.

Qualificação da zona: HABITACIONAL Indicador de localização: CENTRAL
 Desenvolvimento urbanístico: ESTABILIZADA

Envolvente:

Transporte ferroviário:	Não	Rodoviário urbano:	Não	Rodoviário outro:	Não	Outros transportes:	Não		
Escolas (Prim/Sec):	Não	Equipamentos desportivos:	Sim	Equipamento lazer:	Sim	Polícia:	Não	Bombeiros:	Não
Universidade:	Não	Serviços de saúde:	Não	Finanças; Tribunal:	Não	Comércio:	Sim	Indústria:	Não

Enquadramento urbano:

Nível social (da zona):	MÉDIO	Facilidade de estacionamento:	RAZOÁVEL
Equipamentos urbanos:	RAZOÁVEL	Acesso:	BOM
Transportes:	RAZOÁVEL		
Apreciação global da localização:	RAZOÁVEL	Qualidade comercial da localização:	RAZOÁVEL
Informação adicional:			

Mercado - oferta/procura:

Oferta:	MÉDIA	Procura:	MÉDIA
Informação adicional:			

Levantamento de mercado

Item e localização:			
Ano construção:	<input type="text" value="2008"/>	Tipologia: T3	Estado: NOVO
Área (m2):	<input type="text" value="125,00"/>	Valor de venda (€):	<input type="text" value="95.000,00"/>
		Valor renda mensal (€):	<input type="text" value="250,00"/>
Anexos: Garagem, Varandas			
Nome para contacto:			
Telefone para contacto:			

Item e localização:			
Ano construção:	<input type="text" value="2005"/>	Tipologia: T3	Estado: USADO
Área (m2):	<input type="text" value="120,00"/>	Valor de venda (€):	<input type="text" value="90.000,00"/>
		Valor renda mensal (€):	<input type="text" value="230,00"/>
Anexos: Garagem, Arrecadação, Varandas			
Nome para contacto:			
Telefone para contacto:			

Item e localização:			
Ano construção:	<input type="text" value="2008"/>	Tipologia: T3	Estado: NOVO
Área (m2):	<input type="text" value="180,00"/>	Valor de venda (€):	<input type="text" value="117.000,00"/>
		Valor renda mensal (€):	<input type="text" value="270,00"/>
Anexos: Garagem, Arrecadação, Varandas			
Nome para contacto:			
Telefone para contacto:			

Características do prédio - F.M.+E.

Ano Construção: 2009

Composição do prédio:

Tipologia: T3

Prédio com elevador: Sim Nr. elevadores:

Composição: Cave (garagens), R/Chão, 1º, 2º e 3º andar (habitação)

Situação do prédio: CONCLUÍDO

Estado actual de ocupação: VENDEDOR

Objecto de obras recentes: Não

Estado de conservação:

Exterior: RAZOÁVEL

Interior: BOM

Estrutura e acabamentos:

Estrutura: BETÃO ARMADO

Características da construção: CORRENTE

Apreciação global da construção: CORRENTE

Compartimentação: Hall, cozinha, sala, 2w.c., 3 quartos, com sótão tipo duplex, 2 varandas, garagem individual

Equipamentos complementares:

Lareira com recuperador: Sim Aquecimento central: Sim Ar condicionado: Não Música ambiente: Não

Aspiração central: Não Segurança contra incêndios: Não Segurança contra intrusão: Não Automatismos (Domótica): Não

Cozinha com Electrodomésticos: Não

Dados de avaliação / vistoria - F.M.

Método dos custos:

Terreno:	Áreas (m2)	VU (€/m2)	Valor (€)
Urbano (Tu):	125,00	150,00	18.750,00
Rústico (Tr):	0,00	0,00	0,00
Total do terreno (T = Tu + Tr):			18.750,00
			17,05
Construção:			
Cave(s):	13,50	300,00	4.050,00
Andar(es):	125,00	500,00	62.500,00
Sótão:	70,00	250,00	17.500,00
Varandas / Terraços:	19,00	150,00	2.850,00
Custo da construção (C):			86.900,00
			79,00
Valor de K:			4.350,00
			3,95
(C + K):			91.250,00
PVT (T + C + K):			110.000,00

Valores de mercado:

Tipo de bem:	0001	ANDAR	Áreas (m2)	Valor (€)
			125,00	80.000,00
Anexos:				
Garagem:			13,50	9.000,00
Arrecadação:			70,00	18.000,00
Varandas:			19,00	3.000,00
Total dos anexos:			102,50	30.000,00
Presumível valor da transacção:				110.000,00

CENTO E DEZ MIL EUROS

Valor baseado no rendimento:

Havendo contrato de arrendamento

Data do contrato:

Prazo:

Despesas mensais de condomínio (€):

RM - Valor da renda mensal (€):

TCB - Taxa de capitalização bruta:

VBR - Valor baseado no rendimento (€):

Conclusão e índices de avaliação:

VO - Valor das obras (Empréstimo para obras) (€):	0,00
PR - Percentagem de obra realizada (%):	100,00
Grau de vetustez:	0,00
VS - Valor para seguro (€):	86.900,00
Valor unitário (€):	640,00
VA - Valor actual (€):	110.000,00
VA = T+PR*(C+K)	

Fotografias

Georreferenciação

Georreferenciação

Dados Genéricos do Pedido de Avaliação

Nr. Bem: Tipo de Bem: MORADIA
 Nr. Pedido de Avaliação: 2 Cliente:

Finalidade Pedido Avaliação: CONSTRUÇÃO
 Tipo Serviço Avaliação: AVALIAÇÃO
 Tipo Relatório Avaliação: AVAL.MORADIA P/ CONSTRUÇÃO
 Destino do bem: HABITAÇÃO

Nr. Proposta: 0
 Nr. Contrato: - . -

Avallador: Data Submissão:
 NAI: Data Aprovação:

Identificação do Prédio

Localização do Bem:

Localidade:
 País: PORTUGAL
 Cód. Postal: 6300
 Distr./Conc./Freg.: 090750 GUARDA GUARDA
 Nome do empreendimento:
 Confrontações: Norte: CAMINHO PÚBLICO Sul: CAMINHO PÚBLICO
 Este: AMELIA GONÇALVES MORGADO Oeste: CAMINHO PUBLICO
 Fração:

Informação do promotor:

Licença de Construção / Admissão de Comunicação Prévia

Nº da Licença:
 Validade da Licença:

Observações do Avaliador

Observações da Decisão

Características da Localização - F.M.+E.

Qualificação da zona: HABITACIONAL Indicador de localização: PERIFÉRICA
 Desenvolvimento urbanístico: ESTABILIZADA

Envolvente:

Transporte ferroviário:	Não	Rodoviário urbano:	Não	Rodoviário outro:	Não	Outros transportes:	Não		
Escolas (Prim/Sec):	Não	Equipamentos desportivos:	Não	Equipamento lazer:	Não	Polícia:	Não	Bombeiros:	Não
Universidade:	Não	Serviços de saúde:	Não	Finanças; Tribunal:	Não	Comércio:	Não	Indústria:	Não

Enquadramento urbano:

Nível social (da zona):	MÉDIO/BAIXO	Facilidade de estacionamento:	BOM
Equipamentos urbanos:	DEFICIENTE	Acesso:	RAZOÁVEL
Transportes:	RAZOÁVEL		
Apreciação global da localização:	RAZOÁVEL	Qualidade comercial da localização:	RAZOÁVEL
Informação adicional:			

Mercado - oferta/procura:

Oferta:	BAIXA	Procura:	BAIXA
Informação adicional:			

Levantamento de mercado

Item e localização:			
Ano construção:	<input type="text" value="2002"/>	Tipologia: T4	Estado: USADO
Área (m2):	<input type="text" value="350,00"/>	Valor de venda (€):	<input type="text" value="200.000,00"/>
		Valor renda mensal (€):	<input type="text" value="250,00"/>
Anexos: Garagem, Arrecadação, Varandas			
Nome para contacto:			
Telefone para contacto:			

Item e localização:			
Ano construção:	<input type="text" value="2004"/>	Tipologia: T4	Estado: USADO
Área (m2):	<input type="text" value="380,00"/>	Valor de venda (€):	<input type="text" value="190.000,00"/>
		Valor renda mensal (€):	<input type="text" value="250,00"/>
Anexos: Garagem, Arrecadação, Varandas			
Nome para contacto:			
Telefone para contacto:			

Características do prédio - F.M.+E.

Ano Construção: 2011

Composição do prédio:

Tipologia: T4

Prédio com elevador: Não Nr. elevadores:

Composição: Cave (garagem/arrumos)
R/chão(habitação)
1º (habitação)

Situação do prédio: EM CONSTRUÇÃO

Estrutura e acabamentos:

Estrutura: BETÃO ARMADO

Características da construção: BOA

Apreciação global da construção: BOA

Compartimentação: Cave(garagem, lavanderia, sala de maquinas, 1 W.C., Arrumos e alpendre)
R/chão(Hall, cozinha, 1 quarto, 2 W.C., 3 salas, 1 alpendre e varanda)
1º andar(circulação, 3 quartos, 2 W.C., 2 varandas)

Equipamentos complementares:

Lareira com recuperador:	Sim	Aquecimento central:	Sim	Ar condicionado:	Não	Música ambiente:	Não
Aspiração central:	Não	Segurança contra incêndios:	Não	Segurança contra intrusão:	Não	Automatismos (Domótica):	Não
Cozinha com Electrodomésticos:	Não						

Dados de avaliação / vistoria - F.M.

Método dos custos:

Terreno:	Áreas (m ²)	VU (€/m ²)	Valor (€)
Urbano (Tu):	1.244,00	25,00	31.100,00
Rústico (Tr):	0,00	0,00	0,00
Total do terreno (T = Tu + Tr):			31.100,00
			15,55
Construção:			
Cave(s):	154,00	200,00	30.800,00
R/C:	175,00	460,00	80.500,00
Andar(es):	110,00	420,00	46.200,00
Varandas / Terraços:	83,00	100,00	8.300,00
Custo da construção (C):			165.800,00
			82,90
Valor de K:			3.100,00
			1,55
(C + K):			168.900,00
PVT (T + C + K):			200.000,00

Valores de mercado:

Tipo de bem:	0002	MORADIA	Áreas (m ²)	Valor (€)
			388,00	180.000,00
Anexos:				
Garagem:			51,00	11.500,00
Varandas:			43,00	4.500,00
Terraços:			40,00	4.000,00
Total dos anexos:			134,00	20.000,00
Presumível valor da transacção:				200.000,00

DUZENTOS MIL EUROS

Valor baseado no rendimento:

Havendo contrato de arrendamento

Data do contrato:

Prazo:

Despesas mensais de condomínio (€):

RM - Valor da renda mensal (€):

TCB - Taxa de capitalização bruta:

VBR - Valor baseado no rendimento (€):

Conclusão e índices de avaliação:

VO - Valor das obras (Empréstimo para obras) (€):	0,00
PR - Percentagem de obra realizada (%):	62,14
Grau de vetustez:	0,00
VS - Valor para seguro (€):	165.800,00
Valor unitário (€):	463,92
VA - Valor actual (€):	136.054,46
VA = T+PR*(C+K)	

Situação da obra

Folha de situação de obra: MORADIAS 2 PISOS

RUBRICA	PESO DA RUBRICA	% DE OBRA REALIZADA	JÁ REALIZADO	
			% RUBRICA	% TOTAL
1 - Movimento de Terras	1,60		100,00	1,60
1.1 - Movimento de Terras	100,00	100,00		
2 - Fundações	5,00		100,00	5,00
2.1 - Fundações	100,00	100,00		
2.2 - Paredes do Piso Térreo	0,00	0,00		
2.3 - Piso Térreo	0,00	0,00		
3 - Estrutura	18,50		100,00	18,50
3.1 - Pilares	16,00	100,00		
3.2 - Paredes	0,00	0,00		
3.3 - Vigas	29,00	100,00		
3.4 - Lajes	55,00	100,00		
4 - Alvenarias + Isolamentos	10,00		100,00	10,00
4.1 - Interior	40,00	100,00		
4.2 - Exterior	60,00	100,00		
5 - Cobertura	4,50		100,00	4,50
5.1 - Estrutura	30,00	100,00		
5.2 - Revestimentos e Outros	70,00	100,00		
6 - Vãos Exteriores	8,70		24,00	2,09
6.1 - Guarnecimentos	12,00	30,00		
6.2 - Aros, Cabilharias e Vidros	68,00	30,00		
6.3 - Estores / Outros	20,00	0,00		
7 - Vãos Interiores	3,70		0,00	0,00
7.1 - Aros e Guarnições	50,00	0,00		
7.2 - Portas e Ferragens	50,00	0,00		
8 - Redes de Águas	2,40		100,00	2,40
8.1 - Canalizações	64,00	100,00		
8.2 - Tomeiras Misturadoras	36,00	100,00		
9 - Instalações de Esgotos e Ventilação	2,60		100,00	2,60
9.1 - Canalizações	35,00	100,00		
9.2 - Outras	65,00	100,00		
10 - Rede de Aquecimento e Climatização	1,50		100,00	1,50
10.1 - Rede de Aquecimento e Climatização	100,00	100,00		
11 - Instalação Eléctrica	3,80		68,00	2,58
11.1 - Tubagens e Caixas	40,00	100,00		
11.2 - Enfiamentos	28,00	100,00		
11.3 - Aparelhagens e Outros	32,00	0,00		
12 - Elevadores	0,00		0,00	0,00
12.1 - Portas e Guias	0,00	0,00		

PORTAL AVALIADORES

12.2 - Cabines e Máquinas	0,00	0,00		
13 - Revestimento Inicial de Paredes e Tectos (Rebocos)	9,20		60,00	5,52
13.1 - Interiores	60,00	100,00		
13.2 - Exteriores	40,00	0,00		
14 - Lambris de Azulejos / Outros Revestimentos em Paredes	2,80		100,00	2,80
14.1 - Lambris de Azulejos / Outros Revestimentos em Paredes	100,00	100,00		
15 - Revestimento Final de Paredes e Tectos	7,20		0,00	0,00
15.1 - Paredes Interiores	44,00	0,00		
15.2 - Paredes Exteriores	40,00	0,00		
15.3 - Tectos	16,00	0,00		
16 - Revestimento Inicial dos Pisos - Betonilhas	1,00		100,00	1,00
16.1 - Revestimento Inicial dos Pisos - Betonilhas	100,00	100,00		
17 - Revestimento Final dos Pisos	5,80		11,20	0,65
17.1 - Zonas Húmidas	14,00	80,00		
17.2 - Zonas Secas	86,00	0,00		
18 - Revestimento de Escadas e Galerias	1,00		0,00	0,00
18.1 - Revestimento de Escadas e Galerias	100,00	0,00		
19 - Equipamento de Cozinha e Lavagem	3,70		0,00	0,00
19.1 - Equipamento de Cozinha e Lavagem	100,00	0,00		
20 - Equipamento de Casa de Banho	1,50		0,00	0,00
20.1 - Equipamento de Casa de Banho	100,00	0,00		
21 - Instalação de Gás	0,15		100,00	0,15
21.1 - Instalação de Gás	100,00	100,00		
22 - Roupeiros/Outras Carpintarias/Revestimentos em Madeira	2,10		0,00	0,00
22.1 - Roupeiros/Outras Carpintarias/Revestimentos em Madeira	100,00	0,00		
23 - Outras Serralharias (Portão de Garagem, ...)	0,75		0,00	0,00
23.1 - Outras Serralharias (Portão de Garagem, ...)	100,00	0,00		
24 - Equipamento Complementar	1,50		50,00	0,75
24.1 - Equipamento Complementar	100,00	50,00		
25 - Arranjos Exteriores	1,00		50,00	0,50
25.1 - Arranjos Exteriores	100,00	50,00		
			% de obra já realizada	62,14

Fotografias

Georreferenciação

Georreferenciação