

ANEXO VI

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PÁGINA EM BRANCO

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	GENERALIDADES	5
3.	OBJETIVO	5
4.	CONDIÇÕES	6
5.	OBRIGAÇÕES GERAIS	7
6.	SÍNTESE DA INTERVENÇÃO	7
7.	SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS	8
8.	ACESSOS E CIRCULAÇÃO	8
9.	ESPECIALIDADES	9
10.	PLANO DE RUÍDO	9
11.	PLANO DE ACESSIBILIDADES	9
12.	PLANO DE SEGURANÇA	9
13.	OMISSÕES	10
14.	DIVERSOS	10

PÁGINA EM BRANCO

1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se aos fogos do Instituto de Ação Social das Forças Armadas, I.P., adiante designado por IASFA, incluídos no Concurso Normal e Concurso Extraordinário por Inscrição para a Atribuição de Casas de Renda Económica que se Encontram Devolutas e Carecidas de Obras de reabilitação.

2. GENERALIDADES

Os diversos fogos incluídos no referido concurso encontram-se geograficamente espalhados pelo território continental e ilhas. Todos eles necessitam de intervenções no âmbito da reabilitação de modo a dotá-los de melhores condições de habitabilidade e salubridade.

Os fogos incluídos no concurso encontram-se distribuídos por **quatro** grupos, mediante a sua necessidade de obras, sendo estes:

- **Nível 01** – Os fogos atribuídos ao Nível 01 encontram-se em condições de habitabilidade necessitando de pequenas reparações pontuais e revisão das redes de águas, esgotos, gás e eletricidade;
- **Nível 02** – Os fogos atribuídos ao Nível 02 necessitam de pinturas gerais, substituição pontual de pavimentos, reparações no mobiliário fixo, substituição ou reparação de vãos interiores e revisão das redes de águas, esgotos, gás e eletricidade;
- **Nível 03** – Os fogos atribuídos ao Nível 03 carecem de uma revisão às redes de águas, esgotos, gás e eletricidade e, sempre que se justifique, proceder à sua substituição, pinturas gerais, reparações pontuais e pintura nos tetos, substituição ou reparação de mobiliário de cozinha e mobiliário fixo, substituição ou reparação de aparelhos sanitários, substituição ou reparação de vãos interiores, reparação ou substituição de pavimentos e revestimentos;
- **Nível 04** – Os fogos atribuídos ao Nível 04 carecem de uma maior intervenção, sendo importante efetuar uma revisão às redes de águas, esgotos, gás e eletricidade e, sempre que se justifique, proceder à sua substituição, pinturas e reparações ao nível das paredes e tetos, substituição de mobiliário de cozinha e mobiliário fixo, substituição de aparelhos sanitários, substituição ou reparação de vãos interiores, reparação ou substituição de pavimentos e revestimentos, reparação ou substituição de caixilharias exteriores.

3. OBJETIVO

A atual proposta visa a melhoria das condições gerais dos fogos a concurso, através de contratos de arrendamento que permitam aos beneficiários/arrendatários do IASFA levar a cabo obras de reabilitação com vista a melhorar as condições de habitabilidade e salubridade dos fogos

pretendidos, conforme previsto no artigo 4.º-A do Decreto-Lei n.º 380/97, de 30 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 83/2019 de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 69/2022, de 12 de outubro.

4. CONDIÇÕES

- 1) O Conselho Diretivo do IASFA pode determinar a abertura de concursos por inscrição que tenham por objeto a atribuição de casas de renda económica que se encontrem devolutas e carecidas de obras necessárias a uma utilização condigna, a serem realizadas pelo beneficiário e a suas expensas, desde que o valor dessas obras, estimado pela unidade orgânica com atribuições no âmbito da gestão do património, não ultrapasse os 10.000,00€ (dez mil euros), excluindo o IVA.
- 2) Os concursos previstos no número anterior definem expressamente quais as obras necessárias a tornar condigna a utilização da casa e respetivos valores.
- 3) Após a celebração do contrato de arrendamento, a ocupação da casa pelo arrendatário somente pode ocorrer depois de concluídas as obras, as quais devem ser realizadas num prazo máximo de 150 dias, podendo ser excepcionalmente autorizada pelo Conselho Diretivo do IASFA, uma prorrogação do prazo de 90 dias.
- 4) Uma vez comunicada pelo arrendatário ao IASFA a conclusão das obras referidas no número anterior, as mesmas são, obrigatoriamente, fiscalizadas pela unidade orgânica do IASFA com competências no âmbito da gestão do património, no prazo de 15 dias úteis, contados da referida comunicação.
- 5) A comunicação da conclusão das obras é acompanhada de cópia do comprovativo do pagamento das mesmas.
- 6) A não conclusão das obras no prazo referido no n.º 3, ou a omissão de comunicação das obras e de remessa do comprovativo de pagamento referido no número anterior, determinam a caducidade imediata do contrato de arrendamento, não conferindo ao arrendatário direito a qualquer indemnização, salvo em situações excecionais que comprovadamente não lhe sejam imputáveis.
- 7) A amortização do valor das obras é efetuada, no prazo máximo de 120 meses contados a partir da data da celebração do contrato de arrendamento, mediante isenção do pagamento das rendas vincendas até que seja atingida a totalidade desse valor.
- 8) O arrendatário não pode realizar obras cujo valor exceda o montante da respetiva renda multiplicado por 120.

- 9) As referidas intervenções e trabalhos executados no âmbito do concurso carecem sempre de aprovação prévia da Direção de Serviços da Ação Social Complementar/Divisão de Gestão do Património, adiante designados por DSASC/DGP, do IASFA.

5. OBRIGAÇÕES GERAIS

- a) O arrendatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal que estiver empregado na obra, bem como a outras pessoas intervenientes temporária ou permanentemente na obra, correndo por sua conta os encargos que resultem do cumprimento de tais obrigações, a não ser que faça prova documental de transferência da respetiva responsabilidade para outrem (empreiteiro ou empresa certificada).
- b) A responsabilidade pelos danos provocados no património do IASFA e no de terceiros, no decorrer da obra, é do arrendatário.
- c) No caso de negligência do arrendatário no cumprimento das obrigações estabelecidas nos números anteriores, o IASFA pode tomar, à custa daquele, as providências que se revelem necessárias, sem que tal facto diminua as responsabilidades do arrendatário.
- d) As revisões, intervenções e ou substituições das redes têm de ser executadas por empresas devidamente certificadas.
- e) São da responsabilidade do arrendatário a execução das certificações necessárias ao bom funcionamento das redes após revisão, intervenção e ou substituição das mesmas.
- f) O arrendatário deve primar por manter a boa ordem no local dos trabalhos e nas áreas comuns do prédio.

6. SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

- Revisão das redes de águas e esgotos;
- Substituição das redes de águas e esgotos (quando aplicável);
- Revisão da rede de gás;
- Substituição da rede de gás (quando aplicável);
- Revisão da rede elétrica;
- Substituição da rede elétrica (quando aplicável);
- Reparações pontuais nos pavimentos;
- Substituição dos pavimentos (quando aplicável);
- Reparações pontuais nos revestimentos;
- Substituição dos revestimentos (quando aplicável);

- Reparções dos aparelhos sanitários;
- Substituição dos aparelhos sanitários (quando aplicável);
- Reparções pontuais no mobiliário de cozinha;
- Substituição no mobiliário de cozinha (quando aplicável);
- Reparções pontuais no mobiliário fixo, roupeiros, etc.;
- Substituição no mobiliário fixo, roupeiros, etc. (quando aplicável);
- Reparções pontuais nos tetos;
- Substituição parcial dos tetos (quando aplicável);
- Pinturas gerais.
- Reparação de caixilharias exteriores;
- Substituição de caixilharias exteriores (quando aplicável).

7. SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

- Todas as soluções construtivas a adotar devem ter em conta a qualidade dos materiais aplicados e acabamentos existentes de forma a não desvirtuar o edifício do aspeto original.
- Os pavimentos devem ser aplicados sobre os suportes existentes depois de estes receberem as intervenções necessárias para responder à configuração espacial, estereotomia e aspeto definidos, assim como as reparações pontuais necessárias.
- As paredes interiores devem ser mantidas e receberem apenas reparações pontuais de acordo com o existente.
- Os revestimentos devem respeitar a configuração espacial, estereotomia e aspeto definidos, assim como as reparações pontuais necessárias.
- As louças sanitárias, torneiras, bancadas, ajudas técnicas e sistemas de duche quando necessária a sua substituição não deve ser alterada a sua posição e deve respeitar as normas técnicas de aplicação do fabricante.
- O mobiliário fixo deve ser executado e aplicado segundo as normas técnicas do fabricante ou no existente.

8. ACESSOS E CIRCULAÇÃO

A ligação entre os espaços deve ser mantida igual ao existente em cada fogo.

O arrendatário ou empresa por si contratada tomará as disposições necessárias para que a execução dos trabalhos não prejudique as atividades de rotina do local onde os mesmos se desenvolvem.

O arrendatário ou empresa por si contratada é responsável pelo estado de limpeza das zonas afetadas pela execução dos trabalhos, de modo a mantê-las com aspeto que não contraste com as zonas circundantes.

São inerentes à proposta do arrendatário ou empresa por si contratada, todos os trabalhos preparatórios e de acabamento que se revelem necessários a cada tarefa, assim como cargas e descargas de materiais, apeamentos, etc.

9. ESPECIALIDADES

Todas as redes técnicas serão alvo de uma revisão por especialidade, sendo que a rede de gás deverá ser certificada por empresa habilitada para o efeito e entregue cópia do comprovativo na vistoria final da conclusão das obras.

10. PLANO DE RUÍDO

No que respeita a obras de recuperação, remodelação ou conservação realizadas no interior de edifícios destinados a habitação, comércio ou serviços que constituam fonte de ruído apenas podem ser realizadas em dias úteis, entre as 8 e as 20 horas, não se encontrando sujeitas à emissão de licença especial de ruído, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, que aprova o Regulamento Geral do Ruído (Anexo X).

11. PLANO DE ACESSIBILIDADES

As acessibilidades são executadas de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

12. PLANO DE SEGURANÇA

O arrendatário ou empresa por si contratada será responsável pela segurança da obra, devendo propor as medidas que julgar convenientes para que a execução dos trabalhos se faça respeitando a legislação em vigor.

Deverá ser dada especial atenção à prevenção de acidentes, impondo-se nomeadamente o preceituado no Plano de Segurança e Saúde (PSS) e no Decreto-Lei n.º 273/2003, de 29 de outubro, que procede à revisão da regulamentação das condições de segurança e de saúde no trabalho em estaleiros temporários ou móveis.

O arrendatário ou empresa por si contratada fornecerá todos os meios necessários para o trabalho e será responsável por todos os prejuízos causados quer no local de execução dos trabalhos, quer noutras construções adjacentes.

13. OMISSÕES

Nos casos omissos dever-se-ão respeitar as normas legais que vigoram à data e atender sempre ao conceito harmonioso da forma e dar cumprimento às boas práticas de construção.

14. DIVERSOS

Todos os trabalhos não especificados, mas constantes nas obras de reabilitação, deverão ser executados obedecendo às boas regras de construção e adotando-se os preceitos que conduzem a uma maior garantia de duração, qualidade e acabamento.

Quaisquer dúvidas que surjam quanto à execução desses trabalhos, deverão ser levadas ao conhecimento da Fiscalização que as esclarecerá, através do contacto de *e-mail* dgp.fiscal@iasfa.pt, estabelecendo qualidades de materiais e modos de execução.

Qualquer alteração necessária não poderá ser efetuada sem consulta e aprovação da DSASC/DGP do IASFA, nos termos da legislação em vigor.