

# **ANEXO I**

**Autos de Vistoria da Unidade de Projecto de Alfama**

## **Auto de vistoria da Unidade de Projecto de Alfama**

**19 de Maio de 1986**

---

### UNIDADE DE PROJECTO DE ALFAMA

---

#### AUTO DE VISTORIA

*“ O prédio situado no local em referência é de construção antiga e compõe-se de rés-do-chão e quatro andares, habitados e ocupados por um inquilino em cada piso.*

*Exteriormente apresenta-se em péssimo estado de conservação, mostrando desde logo a fachada principal, fendas acentuadas em várias zonas da parede, rebocos e revestimentos empolados, formando um seio particularmente acentuado aos níveis do 2.º e 3.º andares, notando-se um forte esmagamento de materiais construtivos. Verificou-se também nos vãos, cantarias fracturadas e madeiramentos apodrecidos e desmantelados.*

*Visitado interiormente o edifício, constaram-se as seguintes anomalias:*

*Na caixa de escada, de acesso aos andares, notam-se fendas na ligação com as paredes, acusando um grande assentamento sofrido por esta; as paredes e tectos apresentam várias zonas com rebocos em desagregação e os estuques a cair nos tectos das rampas, onde se vê o fasquiado apodrecido.*

*Nos diversos andares, observou-se que os pavimentos encontram-se na sua maioria desnivelados, acusando um grande assentamento sofrido pelo edifício, facto mais visível ao nível dos pisos superiores.*

*No 1.º andar observou-se que o tecto do quarto está abaulado e os rodapés estão apodrecidos.*

*No 2.º andar observou-se nos diversos compartimentos que as paredes apresentam fendilhação e os tectos estão abaulados, com repasses de humidade. As janelas estão desmanteladas e apodrecidas*

*No 3.º andar observou-se zonas das paredes com esmagamento de materiais e fendilhação acentuada de aspecto recente em tectos e paredes dos diversos compartimentos*

*No 4.º andar verificaram-se as mesmas deficiências descritas no 3.º andar, notando-se ainda manchas de humidade no tecto do sótão, provenientes de infiltrações de águas pluviais através da cobertura.*

*Em face ao exposto e do que foi dado observar emitiu a Comissão o seguinte parecer:*

*1) Deverá ser determinado com urgência, a execução no prédio das obras de reparação e consolidação necessárias para eliminar todos os estragos e deficiências atrás descritos, de modo a corrigir as más condições de salubridade, de solidez e de segurança por eles originados para o edifício e para os seus ocupantes.*

*2) Estas obras poderão ser executadas com a permanência dos inquilinos desde que estes se sujeitem aos incómodos delas resultantes.*

*Classificação:*

*Risco iminente de acidente por instabilidade da construção*

*1 – O edifício é recuperável*

*2 – Os elementos estruturais que oferecem maior risco são:*

*A parede da fachada principal*

*A caixa de escadas de acesso aos andares*

*3 – As causas de insalubridade são as infiltrações de águas pluviais e a falta periódica de obras de beneficiação geral*

*4 – As obras em prioridade de execução devem incidir na reparação e consolidação da parede da fachada principal e na consolidação da escada de acesso aos andares e na reparação da cobertura.”*

# Transcrição do Auto de vistoria da Unidade de Projecto de Alfama

26 de Agosto de 1987

UNIDADE DE PROJECTO DE ALFAMA

---

AUTO DE VISTORIA

*“A comissão compareceu no local e verificou tratar-se de um edifício muito antigo composto por rés-do-chão, quatro andares e sótão, habitado com uma habitação por piso, em muito mau estado de conservação.*

*Para o local já foi efectuada uma vistoria em 21 de Maio de 1986 para o processo n.º 716//86, verificando-se que o estado de conservação descrito nesse Auto agravou-se consideravelmente, nomeadamente na fachada principal onde já aluiu uma grande zona de reboco e de elementos construtivos da verga da janela do 3.º andar.*

*Presentemente o edifício encontra-se no estado de conservação que se passa a descrever:*

**Fachada principal** – *as paredes estão fendidas, com rebocos empolados e a formar seio, especialmente entre o 2.º e o 3.º andar onde já aluiu uma placa de reboco e de elementos construtivos na verga da janela do 3.º andar. Ainda no 3.º andar, os rebocos dos vãos, da janela de peito e da janela de sacada nas vergas e nas ombreiras estão muito fendilhadas em virtude destes vãos não possuírem cantaria. Existem ainda zonas com rebocos em falta e em desagregação.*

*As cantarias dos vãos do rés-do-chão e do 1.º andar estão fracturadas e a varanda do 3.º andar tem a viga de bordadura muito oxidada e corroída e com rebocos em falta na face inferior, deixando a armadura de ferro que também está oxidada à vista.*

**Caixa de escadas** – *os degraus de madeira estão carcomidos, soltos, partidos e com acentuado assentamento diferencial. Existe fendilhação dispersa em paredes, sendo acentuada em algumas zonas. Junto aos degraus há rebocos em falta e outros toscamente executados. Os tectos estão fendidos e com empolamento de tintas.*

**Habitação do 4.º andar (possui sótão)** – *sótão – na casa de banho e na dependência existente verificou-se que os tectos em contraplacado estão abaulados e muito manchados de humidade, em especial junto às paredes. Na dependência o tecto já se encontra apodrecido*

com manchas negras de humidade, sinais de escorrências líquidas em paredes e com manchas negras de humidade.

No 4.º andar – quarto de vestir – o pavimento está com acentuado assentamento diferencial e o papel de revestimento das paredes está empolado, descolado e manchado de humidade, especialmente no paramento interior da fachada principal. A janela não funciona convenientemente devido ao assentamento que se verificou no vão e ao facto dos madeiramentos estarem apodrecidos.

Quarto interior – o pavimento e o tecto denotam assentamento diferencial as paredes estão fora de esquadria

Sala – o vão de janela de sacada não funciona convenientemente devido ao assentamento quês e verificou e que se nota no pavimento, embora em menor grau que no quarto de vestir. O papel de revestimento também está descolado, empolado e manchado de humidade.

Cozinha – nas paredes os azulejos estão fendidos e as canalizações rotas

**Habitação do 3.º andar** – quarto de vestir – existe um grande assentamento diferencial no pavimento e nos vãos da janela e da porta.

Os madeiramentos do vão de janela estão totalmente apodrecidos e o intradorso do vão está facturado.

As paredes têm o papel de revestimento empolado, descolado, rasgado e com manchas de humidade.

Quarto interior – o tecto está abaulado e as paredes estão com fendilhação de carácter antigo e a formar seio.

Sala – as paredes têm o papel de revestimento descolado e com manchas de humidade, o pavimento também denota um ligeiro assentamento diferencial e junto à janela de sacada o pavimento está rebocado a cimento que se encontra totalmente fracturado e oscilante.

O vão de janela interior entre a sala e a cozinha está desaprumado.

Cozinha - o tecto está muito abaulado e com manchas de humidade.

Corredor – o tecto está abaulado.

**Habitação do 2.º andar** – quarto de vestir – esta é a dependência que apresenta maior assentamento diferencial em todo o edifício, nomeadamente no pavimento e nos vãos de

janela e de porta. O madeiramento da janela está totalmente apodrecido e esta nem fecha nem funciona convenientemente devido ao assentamento existente que possui carácter antigo.

Existe fendilhação acentuada vertical de carácter antigo em paredes engra. A fendilhação existente na engra trespassa para a parede da sala. As paredes denotam ainda manchas de humidade e afloramentos salitrosos. O tecto está abaulado.

Sala – o pavimento está muito abaulado sucedendo o mesmo com o tecto. Os madeiramentos da janela de sacada e do tecto, junto ao paramento interior da fachada principal estão totalmente apodrecidos.

A parede do paramento interior da fachada principal está fendida com manchas de humidade, afloramentos salitrosos e empolamento de materiais. As engas estão fendidas.

Quarto (interior) – o tecto está abaulado, apodrecido e precariamente revestido a plástico tentando assim evitar as infiltrações provenientes do andar superior (zona da cozinha).

As sancas e as paredes estão com fendilhação de carácter antigo e o pavimento está abaulado

Cozinha – existe acentuada fendilhação vertical na parede junto à torneira da água, de carácter antigo, com rebocos em desagregação. As estantes paredes e as paredes interiores da chaminé apresentam-se fendidas com empolamento de rebocos e materiais em desagregação

O tecto de madeira em esconso está com os madeiramentos apodrecidos.

Verificou-se ainda que existe assentamento diferencial no pavimento e especialmente no vão de porta onde se nota um assentamento de cerca de 10cm.

Corredor – o pavimento está desnivelado e o vão entre o corredor e a sala denota um assentamento diferencial de cerca de 15cm, também de carácter antigo.

**Habitação do 1.º andar** – quarto – o tecto em contraplacado encontra-se bastante abaulado.

Sala – os madeiramentos do vão de janela estão em apodrecimento e desaprumados e a parede do paramento interior da fachada principal está com algumas manchas de humidade e alguns rebocos apodrecidos.

Esta habitação sofreu obras de beneficiação

**Habitação do Rés-do-chão** - com entrada pelo número 14 – sala – o pavimento está abaulado. Segundo o inquilino o pavimento está precariamente executado em virtude das constantes roturas e entupimentos no ramal de esgotos que afectaram as fundações das paredes, sendo portanto a provável causa do progressivo assentamento diferencial. Ainda

segundo o inquilino quando existem obras nos esgotos, (executadas pelo inquilino), são retiradas normalmente grandes quantidades de terra, o que originou que agora exista uma grande caixa-de-ar.

Quarto (interior) – o pavimento também está abaulado e das juntas do “Parquet” de madeira saem grandes quantidades de formigas que formam montinhos de terra e provocam maus cheiros. Esta anomalia, segundo o inquilino, resulta do facto de por baixo do pavimento existir uma grande caixa-de-ar resultante da remoção de terras (já anteriormente referida).

Cozinha – o pavimento está abaulado e na zona da chaminé verificou-se que existem azulejos partidos e esmagados.

Esta habitação sofreu também obras de beneficiação.

Em face do exposto e do que foi dado observar, a comissão emite o parecer que:

1.º - Deverá ser levado a efeito a execução urgente das obras necessárias de reparação e de consolidação a fim de serem eliminadas as más condições de segurança e de salubridade originadas pelas acima citadas anomalias.

2.º - Deverá ser interdita ao uso a varanda do 3.º andar, enquanto não forem executadas as necessárias obras de reparação e de consolidação.

3.º - As obras a executar poderão ser executadas com a permanência dos inquilinos desde que estes se sujeitem aos incómodos delas resultantes.

Classificação:

Grau A de risco

Situação global do edifício:

1 – O edifício é recuperável

2 – Os elementos estruturais que oferecem maior risco são a fachada principal, a varanda e a janela de peito do 3.º andar, o tecto da sala do 2.º andar, a escada geral comum e muito provavelmente as fundações do edifício.

3 – As causas de insalubridade são devidas a infiltrações de águas pluviais pela cobertura e pelos vãos das janelas, devido ao mau funcionamento destas e a infiltrações devidas a roturas em canalizações.

*4 – A prioridade das obras a executar deverá incidir na urgente reparação e consolidação dos elementos estruturais referidos no ponto 2 bem como da cobertura, das canalizações afectadas, em especial as dos esgotos.”*

**Auto de Vistoria de Valor Histórico-Patrimonial da Unidade de Projecto de  
Alfama**

**26 de Junho de 2003**

---

UNIDADE DE PROJECTO DE ALFAMA

---

AUTO DE VISTORIA DE VALOR HISTÓRICO-PATRIMONIAL

*“Ao vigésimo sexto dia do mês de Junho de 2003 reuniram-se na Calçadinha de Santo Estêvão, 10-12 e Calçadinha de Santo Estêvão, 14-16, os membros da Comissão de Vistorias constituída nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3, alínea C) do artigo 10.º do regulamento do plano de Urbanização do núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo (publicado no Diário da República, II.ª série, n.º 239, de 15 de Outubro de 1997), a fim de efectuarem uma vistoria aos citados edifícios para se pronunciarem sobre todos os elementos arquitectónicos e decorativos, considerados como dignos de preservação e que deverão ser recuperados e repostos na nova construção, ou caso essa recuperação e ou reposição não seja compatível com o novo edifício deverão ser guardadas para outras intervenções onde possam ser utilizadas. Emitindo por unanimidade o seguinte parecer:*

*Os imóveis em apreço constituem-se como unidades de arquitectura civil corrente e apresentam respectivamente quatro e cinco pisos*

*Elementos a preservar:*

- Cantarias das molduras dos vãos;*
- Elementos pétreos do cunhal, incluindo um pequeno elemento saliente (espécie de capitel), que deverão ser devidamente referenciados aquando do desmonte e o soco;*
- Bacia em pedra da varanda do 3.º andar do n.º 14-16;*
- Guardas em ferro forjado trabalhado de desenho geometrizzante das varandas;*
- Pequeno azulejo (entre o piso térreo e o primeiro andar), que referencia o prédio n.º 10-12 como tendo sido o terceiro prémio das janelas floridas em 1987.*

*Não foi possível visitar o interior.*

## **Auto de vistoria da Unidade de Projecto de Alfama**

**4 de Julho de 2003**

UNIDADE DE PROJECTO DE ALFAMA

---

### AUTO DE VISTORIA

*“Aos quatro dias do mês de Julho, no ano de dois mil e três, nesta cidade de Lisboa e na Calçadinha de Santo Estêvão 10-12, reuniram os membros da comissão de vistorias, abaixo assinado, a fim de efectuar uma vistoria ao imóvel, para se pronunciarem sobre deficiências existentes no local acima referido, que resumidamente, indicará a necessidade de se proceder a trabalhos de demolição, emitindo por unanimidade o seguinte parecer:*

*A comissão comparece no local e verificou tratar-se de uma unidade de arquitectura cível corrente, representativa do núcleo histórico mais antigo, é constituído em volume pelo: - R/C, Loja com entrada pelos n.º 10; - 1.º andar, 2.º andar, 3.º andar e sótão com acessos pelo n.º 12.*

*Trata-se de um edifício desocupado e devido a não reunir condições de segurança e salubridade no seu interior, não permitiu a visita dos técnicos.*

*Exteriormente constataram-se as seguintes anomalias:*

*Fachada principal e lateral – Apresenta grandes manchas de humidade com revestimento em degradação, nomeadamente tinta empolada e reboco em falta, apresenta em geral fendas e fissuras, pronunciando-se particularmente entre a cantaria do vão do R/chão com entrada pelo n.º 10 e o cunhal, assistindo-se à cedência deste último; a cimalha encontra-se fissurada e em risco de queda, o beirado simples encontra-se apeado, devido à intervenção por parte do RSB; os paramentos das fachadas apresentam-se deformados e desaprumados.*

*Os vãos até ao primeiro andar inclusive, encontram-se emparedados e são emoldurados por pedra de cantaria, em geral em bom estado de conservação, à excepção da verga em cantaria da porta n.º 12 que se encontra em estado de ruína e em permanente cedência; os caixilhos e janelas encontram-se em mau estado.*

*Deverá ser determinado:*

*A demolição integral do edifício, devido ao facto de existir permanentemente risco de derrocadas parciais para a via pública.*

*Deverá ser previsto trabalhos de contenção nos edifícios contíguos para garantir a indispensável solidez dos mesmos.*

