



PLANO DE MANUTENÇÃO DE ALOJAMENTOS E EDIFÍCIOS

Programa Porto com Sentido

Aprovado em reunião de 23 de fevereiro de 2021 do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU

As obras de conservação ordinária e extraordinária serão sempre da responsabilidade do proprietário do alojamento, e edifício quando aplicável.

Não obstante, as obras de reparação ou substituição nos alojamentos motivadas por incidentes, durante a execução do contrato, que obrigatoriamente careçam de ser realizadas, durante esse período, são da responsabilidade:

- do subarrendatário, se forem devidas a incidentes que lhe sejam imputáveis;
- do proprietário/senhorio, se forem resultantes de deficiência de construção ou de acidente nos termos da lei civil.

As operações de reparação ou substituição no final do contrato são da responsabilidade do arrendatário/Município do Porto, nos termos do art. 10.º das Condições Gerais do Programa Porto com Sentido, que se obriga a devolver o alojamento ao proprietário/senhorio em condições análogas àquelas em que o recebeu, salvo o normal desgaste e as deteriorações inerentes a uma normal e prudente utilização do mesmo.

Nas situações em que o senhorio dê de arrendamento ao Município a totalidade das frações do edifício, o Município do Porto assume, através da Porto Vivo, nos termos do art. 12.º das Condições Gerais do Programa Porto com Sentido as obras de manutenção ordinária previstas no seguinte Plano de Manutenção, bem como a gestão do condomínio.

Em todas as situações, o pagamento das despesas de fruição das partes comuns do edifício compete aos proprietários (proprietário único ou condomínio).

Apresenta-se, de seguida, as responsabilidades atribuídas quando consideradas frações unitariamente arrendadas no âmbito do Programa Porto com Sentido e quando são prédios inteiros, em que todas as frações dos mesmos são entregues por arrendamento ou nos casos dos imóveis em propriedade total.

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
1.Paredes Exteriores	1.1 Paramento	1. Inspeção	10 anos	Condomínio	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	quando necessário	Condomínio	SRU	limpeza de paredes
	1.2. Revestimento	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	10 anos	Condomínio	SRU	jatos de água e produtos adequados (detergente/produtos químicos, etc.)
	1.3 Varandas	1. Inspeção	anual	SRU	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	água e produtos adequados (detergente/produtos químicos, etc.)
2.Paredes Interiores	2.1 Paramento	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual

¹ Responsabilidade pelo alojamento (1. fração de imóvel construído em propriedade horizontal; 2. unidade independente distinta e isolada de qualquer outra, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública; ou 3. moradia), quando unitariamente considerado.

² Responsabilidade pelas zonas/espacos comuns do edificio quando todas as frações dos mesmos (ou nos casos dos imóveis em propriedade total) integrem o Programa Porto com Sentido.

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação	
Sistema	Subsistema						
		2. Limpeza	quando necessário	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza	
		3. Manutenção preventiva	8 anos	SRU	SRU	limpeza e remoção de juntas danificadas;	
		2.2 Revestimento	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza com pano seco ou húmido com detergente adequado	
		3. Manutenção preventiva	8 anos	SRU	SRU	limpeza e remoção de juntas danificadas; repintura e/ou reenvernizamento de paredes	
3. Coberturas	3.1 Telhado	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	inspecionar juntas, remates, encontro de águas, caleiras, algerozes, tubos de queda, linhas de cumeeira, remates de cobertura e estado de solidez dos elementos de segurança (deterioração de asna de madeira, abaulamentos na cobertura, etc.)	
		2. Limpeza	anual	Condomínio	SRU	limpeza de todos os elementos da cobertura (jatos de água, vassoura, raspador, químicos adequados e fungicida/herbicida; antitérmitas de madeira húmida)	
		3. Manutenção preventiva	3 anos	Condomínio	SRU	renovação da camada de proteção fungicida/herbicida; aperto de cavilhas;	
4. Tetos	4.1 Revestimento	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual	
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	aspiração	

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
		3. Manutenção preventiva	8 anos	SRU	SRU	repintura de tetos
5.Pavimentos	5.1 Exteriores	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	semanal	Condomínio	Proprietário	limpeza com água e detergente adequado
		3. Manutenção preventiva	10 anos	Condomínio	SRU	* verificar existência de empenos, descolamentos, fissuras, riscos e estado de preenchimento das juntas danificadas; * repintar; * afagar, lixar e envernizar (madeira);
	5.2 Interiores	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	* limpeza com água e detergente adequado (cerâmico ou pintura); * limpeza corrente com aspiração e pano húmido escorrido (flutuante/madeira); * limpeza com cera líquida (madeira)
		3. Manutenção preventiva	2 anos	SRU	SRU	* verificar existência de empenos, descolamentos, fissuras, riscos e estado de preenchimento das juntas danificadas; * repintar; * afagar, lixar e envernizar (madeira); * vedação de juntas com silicone (wc e cozinhas)
6. Comunicações Verticais	6.1 Caixa de Escadas	1. Inspeção	10 anos	Condomínio	SRU	visual

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	semanal	Condomínio	Proprietário	limpeza com água e detergente adequado de escadas e respetivos corrimãos
		3. Manutenção preventiva	10 anos	Condomínio	SRU	*proteção de escadas em ferro com antioxidantes e esmaltes ou similares; *renovação de verniz dos corrimãos;
7. Vãos Exteriores	7.1 Portas	1. Inspeção	3 anos	Condomínio	SRU	visual; verificação de perda de estanquidade água
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	semanal	Condomínio	Proprietário	limpeza com esponja, pano, ou escova suave, com água e/ou detergentes adequados
	7.2 Janelas	1. Inspeção	3 anos	SRU	SRU	visualverificação de perda de estanquidade água/ar
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza com esponja, pano, ou escova suave, com água e/ou detergentes adequados
	7.3 Claraboias	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	visual verificação de perda de estanquidade água/ar
		2. Limpeza	anual	Condomínio	SRU	limpeza de todos os elementos (jatos de água, vassoura, raspador, químicos adequados e fungicida/herbicida;
		3. Manutenção preventiva	anual	Condomínio	SRU	* reparação de vedantes; * aperto de folgas em elementos de fecho e fixação;

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
8. Vãos Interiores	8.1 Portas	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza com esponja, pano, ou escova suave, com água e/ou detergentes adequados
		3. Manutenção preventiva	10 anos	SRU	SRU	* envernizamento; * pintura; * renovação de vedações dos aros com a parede; * apertos de folga em elementos de fecho e fixação;
	8.2 Janelas	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza com esponja, pano, ou escova suave, com água e/ou detergentes adequados
		3. Manutenção preventiva	10 anos	SRU	SRU	* envernizamento; * pintura; * renovação de vedações dos aros com a parede; * apertos de folga em elementos de fecho e fixação;
9. Instalações	9.1 Rede Abastecimento Água (infraestrutura)	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	N/A	visual e auditiva (verificação do nível de pressão de água e da existência de ruídos na instalação)
		2. Limpeza	anual	Condomínio	SRU	limpeza nos casos em que se verifique necessário (existência de bombas de água, cisternas)
	9.2 Rede de águas residuais domésticas	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	inspeção visual às caixas de saneamento
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
		2. Limpeza	anual	Condomínio	SRU	limpeza das caixas de saneamento
	9.3 Rede de águas Pluviais	1. Inspeção	anual	Condomínio	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	anual	Condomínio	SRU	limpeza de caixas, caleiros, rufos, alerozes e tubos de queda
	9.4 Peças sanitárias	1. Inspeção	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	verificação do estado das juntas de escoamento
		2. Limpeza	permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	limpeza com esponja, pano, ou escova suave, com água e/ou detergentes adequados
		3. Manutenção preventiva	3 anos	SRU	SRU	enchimento/substituição das de juntas das bases das peças sanitárias e dos cerâmicos; reapertar peças
	9.5 Eletricidade (partes comuns)	1. Inspeção	anual	SRU	SRU	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	Todas as tomadas, interruptores e outros pontos de utilização e equipamentos, devem ser alvo de uma inspeção visual, verificando que o estado destes componentes não põe em risco os utilizadores, nomeadamente para a ocorrência de contactos indiretos
	9.6 Gás (infraestrutura)	1. Inspeção	2 anos	Condomínio	Proprietário	Verificação de: redutores de segurança; detetor de fugas, se existente; dispositivos de corte ao fogo e aos aparelhos;
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	deteção de fugas

Elemento Fonte de Manutenção		Operação de Manutenção	Periodicidade	Responsável ALOJAMENTO ¹	Responsável EDIFÍCIO ²	Modo de atuação
Sistema	Subsistema					
10. Outros	10.1 Elevadores	1. Inspeção	anual	Condomínio	Proprietário	visual
			permanente	utilizador/inquilino	utilizador/inquilino	visual
		2. Limpeza	semanal	Condomínio	Proprietário	limpeza com água e detergente adequado ou pano humedecido
		3. Manutenção preventiva	Anual	Condomínio	Proprietário	Estabelecimento de contrato de manutenção
	10.2 SCI	1. Inspeção	anual	Condomínio	Proprietário	visual
		3. Manutenção preventiva	Anual	Condomínio	Proprietário	carregar extintores