



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública

Sua Excelência O Presidente da
Assembleia Legislativa da Região
Autónoma dos Açores
Rua Marcelino Lima 9901- 858 Horta

S/Referência	S/Comunicação	N/Referência	Data
S/1020/2023	04/04/2023	Sai-AP/2023/132	13/06/2023

ASSUNTO: Requerimento n.º 599XII (BE) – “Cedência de exploração das Pousadas de Juventude dos Açores”, apresentado pelos Senhores Deputados António Lima e Vera Pires, do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda

Em resposta às questões colocadas no requerimento referido em epígrafe, subscrito pelos Senhores Deputados António Lima e Vera Pires, do Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda, cumpre-me informar V. Ex^a. do seguinte:

1 – Em que momento é que o Governo Regional teve conhecimento de que a biografia da diretora regional do Turismo publicada no portal do Governo continha informações falsas?

A biografia da Sra. Diretora Regional do Turismo é da sua responsabilidade.

Conforme consta do comunicado da referida Diretora Regional datado de 30.05.23 a Sra. Diretora Regional Rosa Costa deixou de ter vínculo laboral na empresa Pousadas da Juventude dos Açores, S.A. em dezembro de 2020, embora formalmente o processo de desvinculação integral como administradora daquela empresa só tenha ficado concluído em março de 2021, obedecendo-se aos trâmites legais aplicáveis.

Resulta ainda do referido comunicado que durante o período de dezembro de 2020 e março de 2021, a referida Diretora Regional não participou em qualquer decisão ou ato de gestão da Pousadas de Juventude dos Açores, S.A. nem auferiu qualquer remuneração ou qualquer outro



tipo de pagamento por parte da empresa, nem esta efetuou qualquer contribuição para a Segurança Social por via desse vínculo.

2 – Quais as justificações apresentadas para a acumulação incompatível do cargo de administradora da empresa privada Pousada da Juventude dos Açores e do cargo de Diretora Regional do Turismo durante o período de quase três meses?

Remete-se para a resposta à questão anterior.

3 – Qual o volume de negócios anual das pousadas de juventude de Ponta Delgada, da Terceira, do Pico e de Santa Maria? (solicita-se informação desagregada por pousada e por ano, desde a entrada em vigor do contrato de cedência e exploração)

Tratando-se de dados referente a uma entidade privada, encontra-se na esfera de informação reservada.

4 – Quando estará concluída a peritagem técnica adjudicada à empresa Norma?

As peritagens técnicas intercalares foram concluídas no passado dia 14 de abril, estando a aguardar a entrega do Relatório final.

5 – Por que motivos o governo regional decidiu realizar uma peritagem técnica a todos os edifícios, incluindo aqueles sobre os quais a empresa Pousadas de Juventude dos Açores não comunicou a existência de patologias estruturais?

A empresa Pousadas da Juventude apresentou à Secretaria Regional da Juventude, Qualificação profissional e Emprego, via email, um relatório de intervenções efetuadas e por efetuar nos edifícios das Pousadas, imputando responsabilidades à Região pelo facto de, na opinião dos gestores da empresa, se deverem, na maioria dos casos, a problemas estruturais dos edifícios. Neste sentido, para aferir a responsabilidade das intervenções, ao abrigo das Cláusulas 4 e 5 do Contrato de Cedência de Exploração das Pousadas de Juventude, foi solicitada a perícia a todas as Pousadas da Juventude.

Importa também acrescentar que, aquando da outorga do contrato de concessão de exploração, não houve auto de receção dos imóveis propriedade da RAA, o que não permitiu aferir do estado



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública

de conservação e manutenção, pelo que, foi entendimento deste Governo, corrigir essa situação, procedendo à presente data à peritagem técnica de todos os edifícios objeto do contrato.

6 – Tendo em conta que o contrato de cedência confere a competência à Região Autónoma dos Açores de “fiscalizar todas as atividades exercidas” pela empresa Pousadas de Juventude dos Açores “no âmbito da sua atividade”, devendo a empresa facultar “qualquer tipo de informação, livros ou registos”, desde a alienação da empresa houve despedimentos? Em caso de resposta afirmativa, solicitamos que seja indicado quantos despedimentos e as respetivas datas e motivos invocados.

O contrato de cedência de exploração das Pousadas de Juventude dos Açores, permite o acompanhamento da atividade da empresa, mas não intervenção na sua gestão corrente, nomeadamente ao nível dos recursos humanos.

De qualquer modo, tratando-se de dados referente a uma entidade privada, encontra-se na esfera de informação reservada.

Documentos Solicitados:

a) Contrato de cedência de exploração das Pousadas de Juventude dos Açores (assinado e datado); - **Anexo 1**

b) Relatório da perícia técnica realizada pelo LREC – Laboratório Regional de Engenharia Civil ao edifício da Pousada da Juventude da Terceira, em abril de 2022, em que, de acordo com a resposta do Governo a requerimento do Bloco de Esquerda, “se apurou que nenhuma intervenção efetuada ou prevista pela PJA se enquadra em patologias estruturais, passíveis de serem enquadradas no n.º 2 da cláusula 5, em sentido contrário ao entendimento da PJA, SA. – **Anexo 2**

c) Relatório da perícia técnica realizada pelo LREC – Laboratório Regional de Engenharia Civil ao edifício da Pousada da Juventude da Terceira, em julho de 2022, em que, de acordo com a resposta do Governo a requerimento do Bloco de Esquerda, se conclui “a existência de anomalias estruturais existentes no edifício – **Anexo 3**

d) Relatórios das peritagens técnicas aos edifícios afetos ao contrato de cedência de exploração das Pousadas da Juventude já realizadas pela empresa Norma – Açores



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública

O Relatório Final das peritagens técnicas que resulta das Peritagens técnicas intercalares não se encontra concluído, motivo pelo qual não poderá ser entregue.

e) Contrato referente à adjudicação da peritagem técnica da empresa Norma – Açores aos edifícios das pousadas de juventude –

Considerando o valor do procedimento em causa, o mesmo não está sujeito a contrato escrito, nos termos do n.º 3 do art.º 45 do Regime Jurídico dos Contratos Públicos na Região Autónoma dos Açores.

f) Documento que comprove o pagamento dos 110 mil euros referentes à alienação de 51% do capital da Pousadas de Juventude dos Açores pela Região –

Vide Anexo “Guia 913”

Com os melhores cumprimentos,

O Secretário Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública

Assinado por: **DUARTE NUNO D'ÁVILA MARTINS
DE FREITAS**
Num. de Identificação: 07417882
Data: 2023.06.13 19:34:36 +0000





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

**Contrato de cedência de exploração
das Pousadas de Juventude dos Açores**

Entre

Região Autónoma dos Açores, pessoa coletiva com o número de identificação 512 047 855, neste ato representado por Berto José Branco Messias, na qualidade de Secretário Regional Adjunto da Presidência para os Assuntos Parlamentares, nos termos do Decreto n.º 2/2016, publicado no Diário da República, I série, n.º 212, de 04 de novembro, e do n.º 7 artigo 5.º do Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2016/A, de 21 de novembro, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE;

E

Pousada da Juventude da caldeira de Santo Cristo, Lda., pessoa coletiva com o número de identificação 508 963 923, com sede na Canada da Vinha Nova, Fajã Grande, matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Calheta de São Jorge, cujos legais representantes, de acordo com os respetivos estatutos, com poderes para a outorga são, Diana Rosa Ávila Valadão, titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED], e Manuel António das Matas dos Santos, titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED], na qualidade de Gerentes, doravante designado por SEGUNDO OUTORGANTE;

E

PJA – Pousadas de Juventude dos Açores, S.A., pessoa coletiva com o número de identificação 512 042 446, com sede na Rua São Francisco Xavier, s/n, Ponta Delgada, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Ponta Delgada, cujos legais representantes, de acordo com os respetivos estatutos, com poderes para a outorga são, Sérgio Ferreira Cabral, titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED], e João Carlos Silva Rodrigues, titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED] na qualidade de membros do Conselho de Administração, doravante designado por TERCEIRO OUTORGANTE;

É, livremente e de boa-fé, celebrado o presente contrato de cedência de exploração e



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

instalação das pousadas de juventude que integram a Rede Integrada das Pousadas de Juventude dos Açores, nos termos da Resolução do Conselho do Governo n.º 46/2019, de 2 de abril, que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES cedem ao TERCEIRO OUTORGANTE, que aceita, as instalações e exploração das pousadas de juventude de Ponta Delgada, da Terceira, do Pico e de Santa Maria, propriedades da Região Autónoma dos Açores, sitas, respetivamente, na Rua de S. Francisco Xavier, Ponta Delgada, no Lugar do Negrito, São Mateus, Angra do Heroísmo, na Rua João Bento Lima, São Roque do Pico e na Rua Frei Gonçalo Velho, Vila do Porto, e bem assim da pousada de juventude de São Jorge, sita na Canada da Vinha Nova, Fajã Grande, Calheta de São Jorge.
2. A cedência abrange as infraestruturas, móveis e equipamentos, conforme anexos ao presente contrato.

Cláusula 2.ª

Preço e modo de pagamento

1. O TERCEIRO OUTORGANTE compromete-se a pagar ao PRIMEIRO OUTORGANTE um preço, composto por duas componentes: uma fixa de 38.654,00€, e outra variável resultante da aplicação de uma taxa de 2,5% sobre o total do volume de negócios anual das pousadas de juventude de Ponta Delgada, da Terceira, do Pico e de Santa Maria.
2. O TERCEIRO OUTORGANTE compromete-se a pagar ao SEGUNDO OUTORGANTE um preço, composto por duas componentes: uma fixa de 6.388,00€, e outra variável resultante da aplicação de uma taxa de 2,5% sobre o total do volume de negócios anual da pousada de juventude de São Jorge.
3. O pagamento das componentes fixas é devido na íntegra a partir de 1 de janeiro de 2023, sendo devido em 50% no ano 2022.
4. O pagamento das componentes variáveis é devido a partir da data de outorga do presente contrato.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

5. Os PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES recebem, cada, os montantes fixos numa prestação anual única, até final do mês de janeiro do ano seguinte ao que respeita.
6. Os pagamentos dos montantes variáveis são apurados no encerramento do exercício e pagos individualmente ao PRIMEIRO e ao SEGUNDO OUTORGANTES, até ao final do mês de maio do ano seguinte ao que respeita.

Cláusula 3.^a

Prazo

1. O contrato tem a duração de vinte anos, com início na data da presente outorga.
2. Mediante pedido escrito do TERCEIRO OUTORGANTE, com pelo menos seis meses de antecedência sobre o termo, e anuência dos PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES, a vigência do contrato pode ser prorrogada em mais dez anos.

Cláusula 4.^a

Obrigações do Terceiro Outorgante

O TERCEIRO OUTORGANTE compromete-se a gerir as pousadas de acordo com os seguintes critérios:

- a) Explorar as pousadas, com um padrão de qualidade, adequado ao desenvolvimento do turismo e mobilidade juvenil;
- b) Manter as instalações e espaços envolventes em bom estado de conservação, responsabilizando-se pela obras de conservação dos imóveis, designadamente: **limpeza e manutenção dos terraços e coberturas** – eliminação de vegetação parasitária, folhas ou outros objetos, bem como a acumulação de musgos, desentupimento de pingadeiras, de embocaduras dos tubos de queda e de caleiras, substituição de componentes partidos, fissurados ou em mau estado de conservação, reperfilamento das coberturas com telhas, sempre que tal se manifeste necessário, de modo a não comprometer a estanquidade da cobertura; **limpeza e manutenção das paredes exteriores** – remoção de plantas, musgo, manchas, eflorações, substituir ou recolocar azulejos, tratar corrosão de elementos metálicos, reparar pequenas fissuras, desobstruir caixas-de-ar e reparar troços de tubos de queda que se encontrem partidos ou desalinhados; **limpeza e manutenção dos vãos**



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

- exteriores** – remoção e tratamento de colonizações biológicas, eflorescências, criptoflorescências, descasque ou empolamento do betão e fissuração dos elementos caixilharia exterior (janelas, portas e portadas de janelas e portas), envidraçados e estores, dos peitoris das janelas, soleiras de portas e de varandas, ombreiras, vergas e das lajes das varandas; **limpeza e manutenção das áreas interiores** – remoção e tratamento de manchas de sujidade, manchas de humidade, eflorescências ou criptoflorescências, empolamento e destacamento da tinta, abaulamento, descolagem e desgaste de azulejos ou mosaicos, fissuração das juntas de azulejos ou mosaicos em paredes, pavimentos, tetos, caixas de escadas e iluminação. Nas portas interiores e nos corrimões das escadas, devem ser corrigidos problemas como corrosão ou apodrecimento, fissura de vidros, defeitos em fechos e dobradiças, entre outros; **limpeza e manutenção das casas de banho e cozinhas** – substituir silicones, substituir loiças, torneiras, chuveiros, autoclismos, ralos, entre outros equipamentos que se encontrem danificados ou obsoletos, reparar azulejos; **limpeza e manutenção da rede de águas e esgotos** – promover a correta utilização da rede de águas e esgotos, realizar manutenções preventivas e corrigir as anomalias decorrentes de desgaste físico, mau uso, avaria, deterioração ou por se tornar obsoleta; **limpeza e manutenção das instalações elétricas e de telecomunicações** - promover a correta utilização das instalações elétricas e de telecomunicações, realizar manutenções preventivas e corrigir as anomalias decorrentes de desgaste físico, mau uso, avaria, deterioração ou por se tornarem obsoletas;
- c) Manter os imóveis e equipamentos elétricos, mecânicos ou outros, em bom estado de conservação, devendo substituir por sua conta e responsabilidade tudo o que for destruído ou se mostrar inadequado para os fins a que se destinam por desgaste físico, mau uso, avaria e deterioração ou por se tornarem obsoletos;
 - d) Nas situações omissas ou ambíguas quanto à responsabilidade da manutenção deve ser requerida a avaliação de um técnico especializado;
 - e) Proceder à vigilância e guarda das instalações;
 - f) Aplicar e fazer respeitar as regras constantes do *Regulamento de Funcionamento das Pousadas de Juventude dos Açores*;
 - g) Recrutar e gerir o pessoal necessário ao bom funcionamento das Pousadas;
 - h) Equipar as instalações com os móveis e demais equipamentos necessários ao seu bom funcionamento;
 - i) Efetuar e manter um seguro de responsabilidade civil relativamente às suas obrigações



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

decorrentes da presente cedência;

- j) Efetuar e manter um seguro de todos os bens imóveis, móveis e equipamentos da Pousada.

Cláusula 5.^a

Imóveis e equipamentos

1. Os imóveis, móveis e equipamentos objeto do presente contrato são propriedade dos PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES, não podendo ser alienados nem dados por garantia pelo TERCEIRO OUTORGANTE.
2. São obrigação do PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES a correção de patologias estruturais de construção.
3. Não é permitido ao TERCEIRO OUTORGANTE realizar obras ou benfeitorias sem autorização do senhorio, com exceção das obras mencionadas na alínea b) da cláusula 4.^a, ficando estipulado que as mesmas ficam a pertencer ao imóvel.
4. Findo o prazo de execução do presente contrato, os imóveis, móveis e equipamentos são devolvidos em bom estado de conservação, revertendo igualmente eventuais benfeitorias realizadas pelo TERCEIRO OUTORGANTE, sem direito a quaisquer indemnizações ou direito de retenção.

Cláusula 6.^a

Consumos e comunicações

São da responsabilidade do TERCEIRO OUTORGANTE os custos com os consumos de água e energia, bem como os referentes ao uso de telefone, *internet* e de outras comunicações.

Cláusula 7.^a

Fiscalização e informação

1. O PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES têm o direito de fiscalizar todas as atividades exercidas pelo TERCEIRO OUTORGANTE no âmbito da sua atividade, devendo esse facultar-lhes qualquer tipo de informação, livros ou registos.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

2. O TERCEIRO OUTORGANTE obriga-se a prestar a informação e os esclarecimentos que lhe forem solicitados pelos PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES, com a periodicidade que estes entendam conveniente, relativamente à execução do presente contrato.
3. Sempre que considerem necessário, poderão os PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES proceder ou mandar proceder a auditorias contabilísticas ou de gestão à atividade do TERCEIRO OUTORGANTE.

Cláusula 8.ª

Tarifários

O TERCEIRO OUTORGANTE deverá definir preços e tarifas em consonância com os praticados em alojamentos similares, em função da oferta e da procura, de modo a maximizar a sua receita e a taxa de ocupação.

Cláusula 9.ª

Extinção do contrato

1. O presente contrato extingue-se por caducidade, acordo entre as partes ou resolução por incumprimento, grave ou reiterado, dos deveres resultantes de uma correta exploração das pousadas, pelo TERCEIRO OUTORGANTE.
2. A resolução é precedida de audiência prévia e formalizada por carta registada com aviso de receção.
3. A resolução não confere ao TERCEIRO OUTORGANTE o direito a qualquer indemnização e determina a obrigatoriedade de devolução, em prazo a determinar, da posse das pousadas e respetivos equipamentos.

Cláusula 10.ª

Modificações subjetivas do contrato

O TERCEIRO OUTORGANTE não pode ceder, alienar, ou por qualquer forma onerar, no todo ou em parte, a sua posição jurídica no presente contrato ou realizar qualquer negócio que vise atingir idêntico resultado sem prévio consentimento do PRIMEIRO e SEGUNDO OUTORGANTES.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
GOVERNO REGIONAL

[Handwritten signature and initials in blue ink]

Cláusula 11.ª

Comunicações

1. As comunicações são enviadas para os domicílios indicados neste contrato, bastando nas questões de gestão corrente o envio por email, para os seguintes endereços: srapap@azores.gov.pt, geral@ilhasdevalor.pt (c/c dianavaladao@ilhasdevalor.pt), pdelgada@pjazores.com
2. Cada outorgante é responsável por comunicar eventuais alterações do seu endereço, sob pena das comunicações se consideram efetuadas no antigo domicílio.

Cláusula 12.ª

Foro

Para quaisquer litígios emergentes do presente contrato as partes elegem o foro da comarca dos Açores, com expressa renúncia a qualquer outro.

O presente contrato é celebrado no interesse da RAA, estando por isso isento do pagamento de imposto de selo, nos termos da alínea a) do artigo 6.º do Código do Imposto do Selo.

Elaborado em 3 (três) originais, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes.

1 de maio de 2019

Pela Região Autónoma dos Açores,

O Secretário Regional Adjunto da Presidência para os Assuntos Parlamentares

Berto José Branco Messias



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

GOVERNO REGIONAL

Pela Pousada da Juventude da Caldeira de Santo Cristo, Lda.,


Diana Rosa Ávila Valadão



Manuel António das Matas dos Santos

Pela PJA – Pousadas da Juventude dos Açores, S.A.,


Sérgio Ferreira Cabral


João Carlos da Silva Rodrigues



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SECRETARIA REGIONAL DAS OBRAS PÚBLICAS E COMUNICAÇÕES
LABORATÓRIO REGIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE ESTRUTURAS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

PERÍCIA A CORREÇÃO DE PATOLOGIAS ESTRUTURAIS DE CONSTRUÇÃO- POUSADAS DE
JUVENTUDE DOS AÇORES

IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO

Relatório ID: LREC/DSEMC – NOTA TÉCNICA 54/2022
Proc. ID: Proc. 470
LREC/CD - Cota ID: 624.04
O47p
Autor(s) ID: José Carlos da Conceição Oliveira
Eng. Civil
Visto(s) ID: O Diretor de Serviços de Estruturas e Materiais de Construção
José Carlos Oliveira
O Diretor do Laboratório Regional de Engenharia Civil
Francisco de Sousa Fernandes

Índice

1	INTRODUÇÃO	5
2	INFORMAÇÃO DISPONIBILIZADA	5
3	ENQUADRAMENTO	6
4	ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS	7
4.1	Pousada de São Miguel.....	7
4.1.1	Relatório de análise de anomalias	7
4.1.2	Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de São Miguel.....	8
4.2	Pousada da Terceira.....	8
4.2.1	Relatório de anomalias	8
4.2.2	Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada da Terceira.....	9
4.3	Pousada da Pico.....	9
4.3.1	Relatório de anomalias	9
4.3.2	Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada do Pico.....	10
4.4	Pousada de São Jorge	10
4.4.1	Relatório de anomalias	10
4.4.2	Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de São Jorge	11
4.5	Pousada de Santa Maria	11
4.5.1	Relatório de anomalias	11
4.5.2	Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de Santa Maria	11
5	CONCLUSÕES	12

1 INTRODUÇÃO

Na sequência da solicitação da Direção Regional da Juventude, expressa através do SGC em 16-02-2022, o Laboratório Regional de Engenharia Civil (LREC) realizou uma peritagem aos elementos disponibilizados para verificar a existência de patologias estruturais nos edifícios das Pousadas de Juventude de Ponta Delgada, Terceira, Pico, São Jorge e Santa Maria.

2 INFORMAÇÃO DISPONIBILIZADA

A Direção Regional da Juventude disponibilizou ao LREC os seguintes documentos/elementos em formato digital.

- a) Resolução do Conselho do Governo n.º 46 de 2019, de 2 de abril;
- b) Carta&ComprovativosDespesas_Assinado;
- c) Contrato de Compra e Venda de Ações – PJA;
- d) Contrato cedência exploração PJA-SA;
- e) Emails trocados entre o Dr. Eládio Braga, Diretor Regional da Juventude, e o Dr. Pedro Costa, técnico especialista da Secretaria Regional das Finanças, Planeamento e Administração Pública.

Através de um link indicado na carta do documento da alínea b) obteve-se ainda elementos elaborados pela empresa Tecnovalue, a saber:

- i. Relatório de análise de anomalias do edifício da Pousada de Juventude de Ponta Delgada;
- ii. Relatório de anomalias da Pousada da Juventude da Terceira;
- iii. Relatório de vistoria da Pousada da Juventude do Pico;
- iv. Relatório de anomalias da Pousada da Juventude de São Jorge;
- v. Relatório de anomalias da Pousada da Juventude de Santa Maria.

3 ENQUADRAMENTO

A Resolução do Conselho do Governo n.º 46 de 2019, de 2 de abril, refere que o Conselho do Governo, da Região Autónoma dos Açores, proprietária das Pousadas da Juventude, autorizou a cedência de exploração e instalação das Pousadas de Juventude de Ponta Delgada, Terceira, Pico e Santa Maria à sociedade PJA – Pousadas de Juventude dos Açores, S.A. e dar orientações à Ilhas de Valor, S.A., para, na qualidade de sócio maioritário da sociedade Pousada da Juventude da Caldeira de Santo Cristo, Lda., autorizar que a exploração da Pousada de Juventude de São Jorge fosse também incluída nesse contrato de cedência de exploração.

O contrato foi celebrado em 1 de maio de 2019, em que o PRIMEIRO OUTORGANTE é a Região Autónoma dos Açores, o SEGUNDO OUTORGANTE a Pousada da Juventude da Caldeira de Santo Cristo, e o TERCEIRO OUTORGANTE a PJA – Pousadas de Juventude dos Açores. Para efeitos do presente trabalho, destaca a Cláusula 5ª do contrato, respeitante a Imóveis e Equipamentos, nomeadamente o seu ponto 2, e que se transcreve a seguir.

Cláusula 5ª – Imóveis e equipamentos

- 1. Os imóveis e equipamentos objeto do presente contrato são propriedade dos PRIMEIRO E SEGUNDO OUTORGANTES, não podendo ser alienados nem dados por garantia pelo TERCEIRO OUTORGANTE.*
- 2. São obrigação do PRIMEIRO E SEGUNDO OUTORGANTES **a correção de patologias estruturais de construção.***
- 3. Não é permitido ao TERCEIRO OUTORGANTE realizar obras ou benfeitorias sem autorização do senhorio, com exceção das obras mencionadas na alínea b) da cláusula 4ª, ficando estipulado que as mesmas ficam a pertencer ao imóvel.*
- 4. Findo o prazo de execução do presente contrato, os imóveis, móveis ou equipamentos são devolvidos em bom estado de conservação, revertendo igualmente eventuais benfeitorias realizadas pelo TERCEIRO*

OUTORGANTE, sem direito a quaisquer indemnizações ou direito de retenção.

A 18 de agosto de 2021 o TERCEIRO OUTORGANTE enviou ao senhor Secretário Regional da Juventude, Qualificação Profissional e Emprego uma carta em que anexava os relatórios de custos de reabertura das Pousadas da Juventude, com a descrição dos trabalhos realizados e os comprovativos dos custos incorridos, bem como os relatórios das anomalias.

A 26 de janeiro de 2022 o Dr. Pedro Costa enviou ao Dr. Eládio Braga um mail com as conclusões da análise realizada aos documentos, em que refere, no ponto 11 do mesmo, que *parece-nos tornar-se aconselhável promover uma perícia às alegadas patologias estruturais de construção, dado tratar-se de uma matéria eminentemente técnica da área da construção civil, porque, no fundo, a questão resume-se ao seguinte: quais os danos que, eventualmente, são patologias estruturais de construção?*

4 ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS

Tendo em conta os documentos disponibilizados, apresenta-se seguidamente a análise realizada separadamente aos documentos de cada uma das pousadas, na qual se indicam os danos relacionados com patologias estruturais de construção identificados nos relatórios, sendo que se consideram patologias estruturais de construção as manifestadas em elementos estruturais, nomeadamente de estruturas de betão armado, estruturas metálicas, estruturas de madeira, estruturas mistas e estruturas tradicionais de alvenaria de pedra.

4.1 Pousada de São Miguel

4.1.1 Relatório de análise de anomalias

Nas Considerações e Pressupostos do relatório, este encontra-se dividido por zonas e tipo de anomalias, sendo as principais categorias as seguintes:

- Espaços exteriores;

- Espaços interiores;
- Anomalias estruturais.

As anomalias estruturais foram identificadas em elementos exteriores ao edifício e respeitam a: 1) oxidação dos elementos de aço (armaduras) de peças em betão armado, e 2) destacamento do recobrimento das mesmas armaduras, ambas existentes em:

- Ombreiras de portão de acesso ao imóvel;
- Bancos de betão do jardim.

4.1.2 Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de São Miguel

Os trabalhos de reparação e manutenção desta pousada encontram-se identificados separadamente do seguinte modo:

- Cobertura;
- Caixilharia;
- Aquecimento de águas;
- Rede elétrica;
- Rede ITED;
- Pinturas;
- Equipamentos;
- Loiças sanitárias.

Não se encontram indicados nestes capítulos os trabalhos identificados como patologias estruturais, no caso as descritas no relatório de análise de anomalias (*vd* §4.1.1): ombreiras de portão e bancos de betão do jardim.

4.2 Pousada da Terceira

4.2.1 Relatório de anomalias

Na Metodologia do relatório, existe um capítulo destinado às patologias de natureza estrutural, sendo que consideraram de maior gravidade os elementos estéticos de betão armado, em avançado estado de degradação. Como restantes anomalias estruturais referem o desmoronamento parcial de um muro de pedra exterior e duas

fissuras em elementos estruturais do edifício. As patologias estruturais identificadas respeitam a:

- fissuração, destaque e queda da camada de betão de recobrimento e corrosão de armaduras de aço em montantes de secção transversal circular e vigas de secção transversal retangular de elementos estéticos exteriores;
- fissuração em viga sobre a cobertura horizontal e em pilar do hall de entrada;
- desmoronamento parcial de um muro de vedação exterior em pedra basáltica.

O desmoronamento parcial de um muro de vedação exterior não é considerado como patologia estrutural.

4.2.2 Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada da Terceira

Não existe lista de trabalhos de reparação e manutenção desta pousada.

4.3 Pousada da Pico

4.3.1 Relatório de anomalias

As patologias identificadas, referenciadas como Danos Estruturais, encontram-se relacionadas com a:

- Estrutura do sobrado de madeira;
- Cobertura.

Apesar de se tratar de um edifício de construção secular, de grande dimensão e vãos consideráveis, intervencionado em 2010, é referido que não constituem problemas estruturais profundos. Na estrutura do sobrado de madeira existem sinais de corrosão nos suportes metálicos que servem de apoio às vigas de madeira que constituem a estrutura que sustenta o sobrado do claustro.

Relativamente à cobertura, é referido que, que além das patologias devidas à falta de manutenção, existem situações de caráter construtivo, ao nível das telhas, rufos e larós, que no futuro poderão vir a colocar em causa a estabilidade das asnas de

madeira que constituem a estrutura da cobertura, dados os problemas de infiltração de águas pluviais, por deficiências de impermeabilizações.

É de salientar que, nas conclusões, é referida a inexistência de problemas estruturais profundos no edifício, mas que foram identificadas situações ao nível dos suportes metálicos das vigas de madeira no claustro e na cobertura, sendo de considerar uma intervenção profunda ao nível da cobertura.

Destas patologias, considera-se apenas como patologia estrutural a relativa aos suportes metálicos das vigas de madeira.

4.3.2 Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada do Pico

Os trabalhos de reparação e manutenção desta pousada encontram-se identificados separadamente do seguinte modo:

- Cobertura - Limpeza;
- Impermeabilização da cobertura;
- Caixilharias;
- Aquecimento de águas;
- Rede elétrica;
- Rede ITED;
- Pinturas;
- Pavimentos;
- Loijas sanitárias.

Nenhum dos trabalhos identificados respeitam a trabalhos relacionados com patologias estruturais, nomeadamente com os suportes metálicos das vigas de madeira (vd §4.3.1).

4.4 Pousada de São Jorge

4.4.1 Relatório de anomalias

Não existe referência a patologias estruturais nesta pousada.

4.4.2 Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de São Jorge

Os trabalhos de reparação e manutenção desta pousada encontram-se identificados separadamente do seguinte modo:

- Cobertura;
- Impermeabilização da cobertura;
- Caixilharia;
- Aquecimento de águas;
- Rede elétrica;
- Rede ITED;
- Pinturas;
- Equipamentos;
- Loijas sanitárias;
- Carpintarias.

Não existe referência a trabalhos relacionados com patologias estruturais.

4.5 Pousada de Santa Maria

4.5.1 Relatório de anomalias

Não existe referência a patologias estruturais nesta pousada.

4.5.2 Trabalhos de Reparação e Manutenção da Pousada de Santa Maria

Os trabalhos de reparação e manutenção desta pousada encontram-se identificados separadamente do seguinte modo:

- Cobertura;
- Caixilharia;
- Aquecimento de águas;
- Rede elétrica;
- Rede ITED;
- Pinturas;
- Equipamentos.

Não existe referência a trabalhos relacionados com patologias estruturais.

5 CONCLUSÕES

A peritagem realizada pelo LREC aos elementos disponibilizados permite concluir o seguinte para cada Pousada da Juventude:

- **Pousada de São Miguel**

Identificados dois tipos de patologias estruturais em ombreiras de portão de acesso ao imóvel e em bancos de betão do jardim. No entanto, não existe referência à realização de trabalhos relacionados com estas patologias estruturais (vd §4.1).

- **Pousada da Terceira**

Identificados dois tipos de patologias estruturais em montantes e vigas de elementos estéticos exteriores. No entanto, não existe referência à realização de qualquer trabalho nesta pousada (vd §4.2).

- **Pousada do Pico**

Identificada uma patologia estrutural relacionada com suportes metálicos das vigas de madeira. No entanto, não existe qualquer referência à realização de trabalhos relacionados com esta patologia estrutural (vd §4.3).

- **Pousada de São Jorge**

Não existe qualquer referência a patologias estruturais (vd §4.4).

- **Pousada de Santa Maria**

Não existe qualquer referência a patologias estruturais (vd §4.5).

Ponta Delgada, Laboratório Regional de Engenharia Civil, abril de 2022.

AUTORIA

José Carlos da Conceição Oliveira
Eng. Civil. Mestre em Estruturas

VISTO

O Director de Serviços de Estruturas
e Materiais de Construção

José Carlos da Conceição Oliveira

VISTO

O Director do LREC

Francisco Sousa Fernandes



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
LABORATÓRIO REGIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE ESTRUTURAS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

PERITAGEM ÀS POUSADAS DA
JUVENTUDE DE S. MIGUEL,
TERCEIRA E PICO.

NOTA TÉCNICA 108/2022

Trabalho realizado para
Secretaria Regional da Juventude, Qualificação Profissional e Emprego
Ponta Delgada, julho de 2022



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

SECRETARIA REGIONAL DO TURISMO, MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS
LABORATÓRIO REGIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE ESTRUTURAS E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

PERITAGEM ÀS POUSADAS DA JUVENTUDE DE S. MIGUEL, TERCEIRA E PICO.

IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO

Relatório ID: LREC/DSEMC – NOTA TÉCNICA 108/2022
Proc. ID: Proc. 470
LREC/CD - Cota ID: 624.04
O47p
Autor(s) ID: José Carlos da Conceição Oliveira
Eng. Civil
Lisandra Câmara Miranda
Eng. Civil, Mestre em Estruturas
Visto(s) ID: O Diretor de Serviços de Estruturas e Materiais de Construção
José Carlos Oliveira
O Diretor do Laboratório Regional de Engenharia Civil
Francisco de Sousa Fernandes

Índice

1	INTRODUÇÃO	4
2	ENQUADRAMENTO	4
3	VISTORIA ÀS POUSADAS DA JUVENTUDE DE S. MIGUEL, TERCEIRA E PICO	5
3.1	Pousada da Juventude de S. Miguel.....	5
3.2	Pousada da Juventude da Terceira	6
3.3	Pousada da Juventude do Pico.....	8
4	CONSIDERAÇÕES GERAIS	9
5	CONCLUSÕES	9

1 INTRODUÇÃO

Na sequência da solicitação da Secretaria Regional da Juventude, Qualificação Profissional e Emprego, expressa através do Ofício 94/2022, de 27-06-2022, o Laboratório Regional de Engenharia Civil (LREC) realizou vistorias às Pousadas de Juventude de S. Miguel, Terceira e Pico para emitir um parecer técnico e pericial sobre as condições estruturais nestes edifícios que constituam anomalias a serem reparadas pela Região, conforme disposto nas referidas cláusulas do contrato.

2 ENQUADRAMENTO

Estas vistorias surgem após o LREC emitir a Nota Técnica nº 54/2022, em abril do corrente ano, intitulada “Perícia a correção de patologias estruturais de construção - Pousadas de Juventude dos Açores”, tendo por base os relatórios elaborados sobre cada uma das Pousadas pela empresa Tecnovalue.

A análise foi realizada às patologias estruturais de construção registadas nos relatórios, considerando-se patologias estruturais de construção as manifestadas em elementos estruturais, nomeadamente de betão armado, metálicas, madeira, mistas e tradicionais de alvenaria de pedra. As conclusões foram as seguintes:

- **Pousada de São Miguel**

Identificados dois tipos de patologias estruturais em ombreiras de portão de acesso ao imóvel e em bancos de betão do jardim. No entanto, não existe referência à realização de trabalhos relacionados com estas patologias estruturais.

- **Pousada da Terceira**

Identificados dois tipos de patologias estruturais em montantes e vigas de elementos estéticos exteriores. No entanto, não existe referência à realização de qualquer trabalho nesta pousada.

- **Pousada do Pico**

Identificada uma patologia estrutural relacionada com suportes metálicos das vigas de madeira. No entanto, não existe qualquer referência à realização de trabalhos relacionados com esta patologia estrutural.

3 VISTORIA ÀS POUSADAS DE JUVENTUDE DE S. MIGUEL, TERCEIRA E PICO

3.1 Pousada de Juventude de S. Miguel

A vistoria foi realizada a 13 de julho de 2022, tendo-se confirmado que as patologias estruturais de construção referidas no relatório da Tecnovalue são as que continuam a existir, ou seja,

- a) Destaque da camada de betão de recobrimento e corrosão de armaduras em ombreira de portão de acesso ao imóvel (Figura 1);
- b) Destaque da camada de betão de recobrimento e corrosão de armaduras em bancos de betão do jardim (Figura 2).



Tecnovalue 2020



LREC 2022

Figura 1 – Ombreira de portão de acesso ao imóvel.



Tecnovalue 2020



LREC 2022

Figura 2 – Bancos de betão do jardim.

3.2 Pousada de Juventude da Terceira

A vistoria foi realizada a 20 de julho de 2022, tendo-se confirmado que as patologias estruturais de construção referidas no relatório da Tecnovalue são as que continuam a existir, ou seja, o destaque da camada de betão de recobrimento e corrosão de armaduras em montantes e vigas de elementos estéticos exteriores, mas com agravamento dessas patologias.

Verificou-se ainda fendilhação vertical no pilar de suporte do patim das rampas de acesso existentes no alçado posterior, devida provavelmente também à corrosão das armaduras (Figura 5), e que não se encontra registada no relatório da Tecnovalue.



Tecnovalue 2020



LREC 2022

Figura 3 – Montantes estéticos de betão armado no exterior.



Tecnovalue 2020



LREC 2022

Figura 4 – Montantes estéticos de betão armado no exterior.



Figura 5 – Fendilhação no pilar de suporte do patim das rampas do alçado posterior.

3.3 Pousada de Juventude do Pico

A vistoria foi realizada também a 20 de julho de 2022, tendo-se confirmado que as patologias estruturais de construção nos apoios de suporte metálicos das vigas de madeira, referidas no relatório da Tecnovalue, se encontram reparadas (Figura 6).



Figura 6 – Suportes metálicos reparados.

4 CONSIDERAÇÕES GERAIS

As patologias estruturais de construção existentes nas Pousadas de Juventude de S. Miguel e da Terceira devem-se a dois fatores: 1) à reduzida espessura da camada de betão de recobrimento dos elementos estruturais, e 2) à exposição a ambientes marítimos agressivos, especialmente no caso da Pousada de Juventude da Terceira, em que confronta diretamente com a falésia. A corrosão nos suportes metálicos da Pousada de Juventude do Pico devia-se, provavelmente, à utilização de produtos de limpeza inadequados e/ou à presença de sais nas argamassas.

Dado o elevado grau de corrosão de alguns montantes e vigas de elementos estéticos exteriores existentes, na zona compreendida entre o muro divisório do arruamento e o alçado principal, recomenda-se a sua demolição o mais breve possível. No pilar de suporte do patim das rampas, recomenda-se a colocação de escoramento sob o patim e a reabilitação do pilar ou a sua substituição por outro elemento estrutural que exerça as mesmas funções, devidamente executado para fazer face às ações permanente, variável e sísmica, e ao ambiente marítimo agressivo.

5 CONCLUSÕES

A vistoria realizada pelo LREC às Pousadas de Juventude de S. Miguel, Terceira e Pico permite concluir o seguinte para cada:

- **Pousada de São Miguel**

Mantêm-se inalteradas as patologias estruturais de construção existentes nesta Pousada: ombreira de portão e bancos de betão do jardim (*vd.* §3.1).

- **Pousada da Terceira**

As patologias estruturais de construção existentes nesta Pousada situam-se nos mesmos elementos estruturais (montantes e vigas de elementos estéticos exteriores), mas com agravamento das patologias. Verificou-se ainda a existência de nova patologia estrutural de construção, relacionada

com fendilhação vertical no pilar de suporte do patim das rampas existentes no alçado posterior (vd. §3.2).

- **Pousada do Pico**

A patologia estrutural de construção em suportes metálicos das vigas de madeira encontra-se reparada (vd §3.3).

P. Delgada, Laboratório Regional de Engenharia Civil, julho de 2022

Autoria

José Carlos Oliveira
(Eng. Civil)

Lisandra Miranda
(Eng^a. Civil)

Visto
O Diretor de Serviços de
Estruturas e Materiais de Construção

José Carlos Oliveira

Visto
O Diretor do LREC

Francisco Sousa Fernandes

