

INTERESSADO: MARIA HELENA VINAGRE BENTO DOS SANTOS E MARIA DE LOURDES VINAGRE BENTOS DOS SANTOS

LOCAL: Travessa do Pomar S/N — Nazaré

ASSUNTO: “Pedido de Vistoria”

PROCESSO Nº: 263/23

REQUERIMENTO Nº: 1016/23

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
24-07-2023



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente da Câmara em exercício.

05-03-2024



Helena Pola
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Proponho, com base nas conclusões e nos fundamentos e nos termos do teor do Auto de Vistoria 11/23, com submissão ao órgão executivo para a tomada de decisão:

- A determinação da demolição do imóvel, apresentando a comunicação prévia no prazo de 45 dias e 60 dias para a execução da conclusão da obra;
- Atribuir o nível de conservação ao imóvel "Péssimo";
- Dispensar a audiência prévia aos interessados;
- A intervenção do Serviço Municipal de Proteção Civil para tomada das medidas urgentes que vier a considerar necessárias,

20-07-2023



Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

AUTO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SALUBRIDADE E SEGURANÇA DO EDIFÍCIO

(Artigo 90.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, RJUE)

Processo de Vistoria n.º **263/23**

AUTO DE VISTORIA N.º 11/23

Aos sete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, mediante despacho proferido em 15.05.2023, sobre a reclamação apresentada por Aurélio José de Sousa Vinagre e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Maria João Cristão, arquiteta, Ana Isabel Hilário, engenheira civil e Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dra. e Vítor Hugo Sousa, Coordenador Técnico, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito no Rua Travessa do Pomar s/n em Fanhais, Freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré com o n.º 7589, da freguesia da Nazaré.

1. Antecedentes

Processo de vistoria 51/2014, sobre o qual foi elaborado auto de vistoria n.º 937/14, no qual indica, passo a citar:

- *“Efetuada a vistoria, a comissão verificou que a edificação se encontra em ruína.*

Face ao verificado, a comissão, é de parecer unânime que sejam notificados os seus proprietários para efetuar a demolição do edifício em ruínas e proceder à remoção dos entulhos...”

2. Condições do imóvel

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, foi possível verificar por parte dos peritos, o seguinte:

a) Descrição do estado da obra

- O edifício encontra-se devoluto, num estado muito avançado de degradação;
- Apresenta fissuras muito graves em alguns elementos construtivos;

- As paredes exteriores apresentam, em algumas zonas, fissuras estruturais;
- A escada exterior, apresenta um pendente na zona de fachada e desnivelamento de alguns degraus;
- Inexistência de cobertura;
- Caixilhos degradados;
- Revestimento das paredes exteriores, apresenta muitas deficiências estéticas, nomeadamente, há zonas sem reboco de argamassa, bem como zonas sem pintura e outras onde a qualidade do reboco é manifestamente deficiente.

Nos termos do n.º 5 do Art.º 90 do RJUE, foi determinado o estado de conservação **“PESSIMO”** conforme resultado do cálculo extraído do modelo da ficha de avaliação publicada em anexo da Portaria n.º 1192- B/2006 de 03 de Novembro.



Foto n.º 1 – Vista da fachada que dá para a Travessa do Pomar



Foto n.º 2 – Vista da fachada que dá para a Travessa do Pomar



Foto n.º 3 – Vista da fachada que dá para a Travessa do Pomar
Vista da pendente



Foto n.º 4 – Vista da fachada que dá para a Travessa do Pomar
Vista da pendente



Foto n.º 5 – Vista da fachada que dá para a Travessa do Pomar
Vista da escada



Foto n.º 5 – Vista da fachada que dá para a rua 1º de Maio

b) Obras preconizadas

Face à situação que se relatou na alínea anterior e por risco grave iminente de desmoronamento e grave perigo para segurança de pessoas e bens, impõe-se a demolição total.

A Comissão de Vistoria entende que face ao elevado estado de degradação do imóvel e das fracas condições mecânicas dos seus elementos estruturais.

b.1) Demolição do edifício;

b.2) Limpeza e remoção dos resíduos de construção resultantes dos trabalhos de demolição.

c) Controlo Prévio

As obras de demolição identificadas na alínea b), vale como Comunicação Prévia, conforme o disposto no n.º2 do art.º90-A do RJUE, a qual deve ser instruída com os seguintes elementos:

c.1) Certidão da Conservatória do Registo Predial do Imóvel;

c.2) Indicação do local do depósito dos entulhos;

c.3) Comprovativo de contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos;

c.4) Calendarização da execução da obra;

c.5) Estimativa de custo total da obra;

c.6) Termo de responsabilidade assinados pelo diretor de fiscalização de obra e pelo diretor de obra;

c.7) Número do Alvará ou do Registo, ou número de outro título emitido pelo IMPIC;

c.8) Ficha de elementos estatísticos previstos na Portaria n.º235/13, de 24 de julho;

c.9) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes dos acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei n.º100/97 de 13 de setembro;

c.10) Livro de Obra;

c.11) Plano de segurança e saúde;

c.12) Plano de demolição.

d) Prazo

d.1) Propõe-se o prazo de 45 dias para apresentação dos elementos instrutórios para a realização das obras, identificados na alínea anterior.

d.2) Propõe-se o prazo de 60 dias para a conclusão da execução das obras, a contar da verificação da sua conformidade com os termos da intimação e com as normas legais e regulamentares em vigor.

Dispõe também o artigo 91.º do RJUE que, quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89.º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos artigos 107.º 108.º.

e) Competência pela execução das obras

- Quando os proprietários não iniciarem as obras que lhe sejam determinadas nos termos do Art.º 89º do RJUE, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, conforme dispõe o Art.º 91º, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos Art.º 107 e Art.º 108 do mesmo diploma.

3. Conclusão

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, ao abrigo do n.º 3 do Art.º 89.º do RJUE, seja ordenada a demolição total da edificação nas condições atrás referidas.

Por existir risco iminente de ruína, consideram os peritos não haver lugar a audiência prévia ao interessado, ao abrigo da alínea a) e c) do Art.º 124.º do Decreto Lei n.º 4/15 de 07 de Janeiro – Código do Procedimento Administrativo.

Havendo risco eminente de queda de elementos supra referenciados e conseqüentemente, perigo para a segurança das pessoas e bens, **propõe-se a intervenção da Proteção Civil, para que se tomem medidas de mitigação imediatas.**

Não compareceram os proprietários do imóvel, regularmente convocados.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto que vai ser assinado por todos os peritos que estiveram presentes na vistoria.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

Os peritos

28-06-2023

Maria João Cristão, Arq^a

29-06-2023

Ana Hilário

10-07-2023

Vitor Hugo Sousa
Coordenador Técnico

11-07-2023

VLSP - Nazaré

Início
Apresentação
Perguntas e Respostas
Processo de actualização de rendas
Comissão Monitorização
Legislação
Legislação
Contatos
Acesso Lei n.º 6/2006

Simulador da ficha de avaliação

CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Nº pisos: Nº unidades: Época construção:

Tipologia estrutural: Nº divisões:

Uso da unidade:

ANOMALIAS DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício

1. Estrutura	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 6 = 6
2. Cobertura	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 5 = 5
3. Elementos salientes	<input type="text"/>	x 3 = -
Outras partes comuns		
4. Paredes	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 2 = 2
6. Tectos	<input type="text"/>	x 2 = -
7. Escadas	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
8. Caixilharia e portas	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 2 = 2
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text"/>	x 3 = -
10. Instalação de distribuição de água	<input type="text"/>	x 1 = -
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="text"/>	x 1 = -
12. Instalação de gás	<input type="text"/>	x 1 = -
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="text"/>	x 1 = -
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="text"/>	x 1 = -
15. Instalação de ascensores	<input type="text"/>	x 3 = -
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="text"/>	x 1 = -
17. Instalação de evacuações de lixo	<input type="text"/>	x 1 = -

Unidade

18. Paredes exteriores	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 5 = 5
19. Paredes interiores	<input type="text"/>	x 3 = -
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="text"/>	x 2 = -
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="text"/>	x 4 = -
22. Tectos	<input type="text"/>	x 4 = -
23. Escadas	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 4 = 4
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 5 = 5
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="text"/>	x 3 = -
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="text"/>	x 2 = -
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text"/>	x 4 = -
28. Equipamento sanitário	<input type="text"/>	x 3 = -
29. Equipamento de cozinha	<input type="text"/>	x 3 = -
30. Instalação de distribuição de água	<input type="text"/>	x 3 = -
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="text"/>	x 3 = -

Co-financiado por:

32. Instalação de gás	<input type="text"/>	x 3 = -
33. Instalação eléctrica	<input type="text"/>	x 3 = -
34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão	<input type="text"/>	x 1 = -
35. Instalação de ventilação	<input type="text"/>	x 2 = -
36. Instalação de climatização	<input type="text"/>	x 2 = -
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="text"/>	x 2 = -

DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	35
Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis	35
Índice de anomalias	1

AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis e nos termos do artigo 6º da Portaria n.º 1192-B/2006, declaro que:

Estado de conservação do locado:

Estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17:

Grave risco para a saúde:



Sobre o Portal | Avisos Legais | Política de Privacidade
Actualizado em 2021-12-22 | 4.5.1

