



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

INTERESSADO: Steven Dos Reis Tavares Pires

LOCAL: Rua de São Sebastião, n.º 4 - Valado dos Frades

ASSUNTO: "Vistoria Art.º 90.º do RJUE"

PROCESSO Nº: 694/24

REQUERIMENTO Nº: 1888/24

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em 31/3/2025 por unanimidade concordar, com os termos da proposta de decisão do chefe de Divisão do Planeamento Urbanístico: a) que o edifício não reúne as condições mínimas de habitabilidade; b) fixar o prazo de 30 dias para a submissão da comunicação nos termos da alínea b) do ponto 5, instruída de acordo com os elementos identificados no ponto 4; c) fixar o prazo de 30 dias para a conclusão dos trabalhos nos termos da alínea b) do ponto 5 para sanar as anomalias identificadas no

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

ponto 2 e realizar as obras preconizadas no

À Reunião de Câmara
24-03-2025

Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.

24-03-2025

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Com base na conclusões do auto de Vistoria n.º 4/25 proponho, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão:

- Determinar que o edifício não reúne condições mínimas de habitabilidade;
- Fixar o prazo de 30 dias para a submissão da comunicação nos termos da alínea b) do ponto 5 instruída de acordo com os elementos identificados no ponto 4;
- Fixar o prazo de 30 dias para a conclusão dos trabalhos nos termos da alínea b) do ponto 5 para sanar as anomalias identificadas no ponto 2 e realizar as obras preconizadas no ponto 3;
- Interditar o acesso ao público na imediação do edifício, com remissão para o Serviço Municipal de Proteção Civil para os efeitos subsequentes;
- Dispensar a audiência prévia ao interessado ao abrigo da alínea a) e c) do n.º 1 do artigo 124.º do anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo por constituir um risco para a segurança de pessoas e bens.

24-03-2025

Página 1 de 1

Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**AUTO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO
EDIFICADO**

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

Processo de Vistoria n.º 694/24

AUTO DE VISTORIA N.º 4/25

Aos doze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, mediante despacho proferido em 05.09.2024, sobre a informação prestada pela Fiscalização, consequente de participação efetuada pela Junta de Freguesia de Valado dos Frades e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Paulo Contente, arquiteto, Nuno Ferreira, engenheiro civil e Mário Lourenço, Fiscal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua de São Sebastião, n.º 4, na Vila e Freguesia de Valado dos Frades.

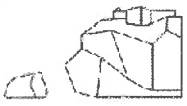
1. ANTECEDENTES

A Fiscalização deslocou-se ao local em 02.09.2024 para verificação prévia.

2. DESCRIÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, foi possível verificar por parte dos peritos, que o edifício se encontra devoluto, num estado muito avançado de degradação, designadamente:

- a)- Apresenta colapso total da cobertura;
- b)- Apresenta nas fachadas, elementos que se estão a desagregar das mesmas, nomeadamente pedaços de reboco e de tijolo, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que circulam no espaço público adjacente.



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

Nos termos do n.º 5 do Art.º 90 do RJUE, foi determinado o estado de conservação **“PÉSSIMO”** 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 para a Rua de São Sebastião, n.º 4



Foto n.º 1 – Vista da fachada para a Rua da Igreja

3. OBRAS PRECONIZADAS

Face à situação que se relatou na alínea anterior e de modo a garantir a segurança de pessoas e bens, bem como o arranjo estético, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas. Atendendo à gravidade da situação, a Comissão entende que se justifica a execução dos seguintes trabalhos:

- a)- Demolição parcial das paredes exteriores, até a altura de 1,50m ao solo.;
- b)- Demolição total e remoção da escada exterior que deita para a Rua de São Sebastião.
- c)- Entaipamento dos vãos ao nível do-rés-do chão, nomeadamente da porta que deita para a Rua de São Sebastião, para impedimento de acesso ao interior do imóvel, mantendo a altura máxima de 1,50m ao solo;
- d)- Reboco e pintura à cor branca da seção das paredes a manter.

A realização destes trabalhos, está sujeita ao cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 89º conjugado com o n.º 2 do artigo 90-Aº do RJUE, devendo para o efeito, os proprietários, submeter a respetiva comunicação, instruída com os elementos constantes no n.º 21 do anexo I da Portaria n.º 71-A/24 de 27 de fevereiro.

4. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS PARA SUBMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- a) Comunicação (formulário) tipo em uso na CMN;
- b) Termo de Responsabilidade pela direção técnica da obra;
- c) Termo de Responsabilidade pela Fiscalização da obra;
- d) Declaração de Associação ou Ordem Profissional do técnico responsável;
- e) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico;
- f) Alvará de construção emitido pelo IMPIC, IP – Classe 01 ou superior;
- g) Apólice de Seguro de construção ou responsabilidade civil com recibo de pagamento;
- h) Apólice de Seguro de acidentes de trabalho com recibo de pagamento;
- i) Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços entre a empresa construtora e o diretor técnico da obra;



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

5. PRAZO

a)- Propõe-se o prazo de 30 dias para submissão da Comunicação, contado a partir da data da notificação com a decisão;

b)- Propõe-se o prazo de 30 dias para a conclusão dos trabalhos, contado a partir da data da submissão da Comunicação devidamente instruída.

6. COMPETÊNCIA PELA EXECUÇÃO DAS OBRAS

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 do mesmo diploma.

7. PARTICIPANTES E PERITOS DESIGNADOS PELOS PROPRIETÁRIOS

Não foi designado perito por parte do proprietário.

8. CONCLUSÃO

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, o edifício não reúne condições mínimas de habitabilidade, e até à intervenção, constitui um risco para a segurança de pessoas e bens, pelo que se deve interditar o acesso ao público na imediação do edifício.

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

Os peritos

21-03-2025

Nuno Ferreira
Engenheiro Civil

21-03-2025

Mário Lourenço
Fiscal

21-03-2025

Paulo Contente
Arquiteto



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

Co-financiado por:

Simulador da ficha de avaliação

CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Nº pisos:	1	Nº unidades:		Época construção:	
Tipologia estrutural:				Nº divisões:	
Uso da unidade:	Habitação				

ANOMALIAS DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício

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

Unidade

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

32. Instalação de gás

x 3 = -

33. Instalação eléctrica

x 3 = -

34. Instalação de telecomunicações e contra a intrusão

x 1 = -

35. Instalação de ventilação

x 2 = -

36. Instalação de climatização

x 2 = -

37. Instalação de segurança contra incêndio

x 2 = -

DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

25

Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis

25

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



[D]

