



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 63, Nazaré

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

PROCESSO Nº: 65/26

REQUERIMENTO Nº: 184/26

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
12-05-2026

Miguel Sousinha
Vice-Presidente CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

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

12-05-2026

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Submete-se a decisão do executivo a proposta de:

- 1- Atribuição ao estado de conservação do imóvel o nível "péssimo";
- 2- Notificar os proprietários da fração do R/c para que desocupem imediatamente a habitação dado que a mesma não oferece garantia de segurança para os seus habitantes;
- 3 - Que se determine a realização das obras preconizadas no ponto nº 3 do auto respeitando os prazos máximos propostos no nº 5.

12-05-2026

Paulo Contente

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 **65/26**

AUTO DE VISTORIA N.º 8/26

Aos quatro dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, mediante despacho proferido em 29/01/2026, sobre a reclamação apresentada por KEY CORPORATION, S.A., na qualidade de proprietária do 1.º andar e sótão do edifício objeto de vistoria e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Joana Gonçalves, arquiteta, Nuno Ferreira, engenheiro civil, e Mário Lourenço, fiscal, procederam à vistoria para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 63, na Vila e Freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré com o n.º 6754, da freguesia da Nazaré.

1. ANTECEDENTES

A Fiscalização deslocou-se ao local na data de 26/01/2026, para uma 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 a construção se encontra em más condições de salubridade e de segurança.

2.1. Relativamente ao 1.º andar e sótão, verificou-se:

- a) O andar encontra-se devoluto e degradado no que se refere ao seu exterior;
- b) A escada interior de acesso, em madeira, apresenta sinais de insegurança estrutural que indiciam probabilidade de colapso, colocando em risco os seus utilizadores. Por esse motivo, a comissão de vistorias não acedeu ao interior do piso;

- c) A varanda localizada na fachada frontal do edifício apresenta degradação dos materiais que a compõe;
- d) Apresenta na fachada elementos que se estão a desagregar da mesma, nomeadamente reboco e tijolo, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que circulam no espaço público adjacente;
- e) A caixilharia das janelas e a porta de entrada principal, em madeira, encontram-se degradados.

2.2. Relativamente ao rés-do-chão e pátio, verificou-se:

- a) Apresenta manchas de humidade nas paredes e tetos dos compartimentos interiores;
- b) Apresenta manchas de humidade e putrefação no pavimento de madeira dos compartimentos;
- c) Apresenta indícios de entrada de águas pluviais nos tetos de alguns compartimentos;
- d) Apresenta colapso de parte do teto no compartimento da cozinha e colapso no teto da instalação sanitária sob o vão das escadas de acesso ao 1.º andar, sendo possível observar o estado de putrefação da estrutura das escadas.

2.3. Relativamente à cobertura da edificação, verificou-se:

- a) Através da captação de imagens aéreas foi possível verificar que a cobertura se encontra em mau estado de conservação com sinais de insegurança estrutural que indiciam probabilidade de colapso. Apresenta a presença abundante de líquenes e musgos e telhas desalinhas e/ou deformadas, com frestas visíveis que permitem a entrada direta de água para o interior da edificação.
- b) A cornija que deita sobre a Rua Mouzinho de Albuquerque apresenta elementos que se estão a desagregar da mesma, nomeadamente reboco e tijolo, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que circulam no espaço público adjacente.

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.

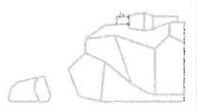


Figura 1 - Porta de entrada e escada de acesso ao 1.º andar e sótão.



Figura 2 - Tetos dos compartimentos do rés-do-chão.



Figura 3 - Tetos dos compartimentos do rés-do-chão.



Figura 4 - Cozinha da fração do rés-do-chão e alçado norte da edificação.



Figura 5 - Vão das escadas de acesso ao 1.º andar e estrutura do pavimento do 1.º andar visível do interior do rés-do-chão.



Figura 6 - Cobertura do edifício, lado sul.



Figura 7 - Cobertura do edifício, lado norte.

3. OBRAS PRECONIZADAS

Face à situação que se relatou no ponto anterior e de modo a garantir melhores condições de habitabilidade assim como o arranjo estético e a segurança de pessoas e bens, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas, nomeadamente através de:

- a) Reforço da estrutura da cobertura e seu suporte, de modo a garantir a segurança estrutural do edifício;
- b) Reforço da estrutura das paredes interiores e exteriores, das lajes e da escada de acesso, referentes ao 1.º andar e sótão do edifício, de modo a garantir a segurança estrutural do edifício;
- c) Garantir a estanquidade da cobertura, através da substituição das telhas que se encontrem degradadas, e limpeza, isolamento e/ou impermeabilização da totalidade da cobertura;
- d) Limpeza, impermeabilização e pintura das paredes interiores e dos tetos dos compartimentos do rés-do-chão;

- e) Limpeza e reposição do pavimento em madeira dos compartimentos do rés-do-chão nos locais onde os mesmos se encontrem degradados;
- f) Substituição dos elementos que constituem os tetos do compartimento da cozinha e da instalação sanitária do rés-do-chão, e respetiva pintura;
- g) Limpeza, reboco e pintura das fachadas da construção, à cor branca;
- h) Reforço da estrutura da varanda e dos elementos que a compõe.

A realização destes trabalhos está sujeita ao cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 89.º conjugado com o n.º 2 do artigo 90.º-A do RJUE (vale como comunicação prévia), 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 DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

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

5. PRAZOS

- 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 180 dias para a conclusão dos trabalhos, contado a partir da data da emissão da resposta à comunicação prévia.

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 e 108.º do RJUE.

7. PARTICIPANTES E PERITOS DESIGNADOS PELOS PROPRIETÁRIOS

Participaram ainda na Vistoria os representantes da Key Corporation, S.A., proprietária do 1.º andar e sótão do edifício, e a Sr.ª Maria Antónia Barreira Vagos Bulhões, a Sr.ª Maria Alívia Barreira Vagos e a Sr.ª Maria Regina Barreira Vagos Santos, ambas na qualidade de proprietárias do rés-do-chão do edifício.

8. CONCLUSÃO

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que ambas as frações autónomas do edifício não reúnem as condições mínimas de conservação, salubridade, utilização e segurança. Por existir risco de colapso da estrutura e da cobertura do edifício, podendo pôr em risco a segurança de pessoas e bens, bem como os utilizadores do edifício, propõe-se a desocupação da fração autónoma localizada no rés-do-chão enquanto não forem realizadas as obras referidas no ponto 3 do presente auto.

Consideram ainda os peritos não haver lugar a audiência prévia ao interessado, ao abrigo da alínea a) e alínea c) do art.º 124.º do anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo (CPA).

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

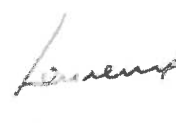
11-05-2026


 Joana Gonçalves
Arquiteta

11-05-2026


 Nuno Ferreira
Engenheiro Civil

12-05-2026


 Mário Lourenço
Fiscal

Início

Apresentação

Perguntas e Respostas

Processo de actualização
de rendas

Comissão Monitorização

Legislação

Legislação

Contactos

Acesso Lei n.º 6/2006

Simulador da ficha de avaliação

CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Nº pisos: Nº unidades: Época construção:

Tipologia estrutural:

Uso da unidade: Nº divisões:

ANOMALIAS DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício

1. Estrutura x 6 = 6

2. Cobertura x 5 = 5

3. Elementos salientes x 3 = 6

Outras partes comuns

4. Paredes x 3 = 6

5. Revestimentos de pavimentos x 2 = -

6. Tectos x 2 = 2

7. Escadas x 3 = 3

8. Caixilharia e portas x 2 = 4

9. Dispositivos de protecção contra queda x 3 = 6

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 x 5 = 10

19. Paredes interiores x 3 = 6

20. Revestimentos de pavimentos exteriores x 2 = -

21. Revestimentos de pavimentos interiores x 4 = 8

22. Tectos x 4 = 4

23. Escadas x 4 = 4

24. Caixilharia e portas exteriores x 5 = 5

25. Caixilharia e portas interiores x 3 = 3

26. Dispositivos de protecção de vãos x 2 = -

27. Dispositivos de protecção contra queda x 4 = 8

28. Equipamento sanitário x 3 = 3

29. Equipamento de cozinha x 3 = 3

30. Instalação de distribuição de água x 3 = -

31. Instalação de drenagem de águas residuais 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		92
Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis	65	
Índice de anomalias		1.42

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:



LOCAL: Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 63, Nazaré

ASSUNTO: “Exposição relativa a segurança e salubridade de edificação”

PROCESSO Nº: FIS 7/26

REQUERIMENTO Nº: 12/2026

DESPACHO:

29-01-2026
Concordo.



Serafim António
Presidente da CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Proponho que se determine a vistoria ao imóvel.

29-01-2026


Paulo Contente
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1- IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de uma exposição relativa às condições de salubridade e ao mau estado de conservação da edificação localizada na Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 63, Nazaré.

2- ANÁLISE

Após análise da exposição efetuada e deslocação ao local, tem este setor a informar que a edificação em causa, encontra-se em mau estado de conservação exterior, não sendo visível qualquer do exterior da edificação, qualquer rutura dos elementos que compõem a estrutura.

Segundo o exposto no artigo 89.º do RJUE, é referido que "(...) *Dever de conservação (...) 1 - As edificações devem ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético. (...) 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético. (...)*".

A edificação em causa possui os artigos matriciais urbanos n.º 7174, (composto por rés-do-chão e logradouro), e artigo matricial urbano n.º 969, (relativo ao primeiro andar e sótão), da Freguesia da Nazaré, Município da Nazaré.

Foram efetuadas as diligências habituais para estas situações, tendo sido possível apurar os nomes e moradas atualizados dos proprietários do referido prédio:

- **Artigo n.º 969: KEY CORPORATION SA**
NIF: 508491657
Morada: Rua Tenente Espanca n.º 36 Dto., 1050-223 Lisboa

- **Artigo n.º 7174: Maria Regina Barreira Vagos Santos**
NIF: 12115018
Morada: Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 57, 2450-254 Nazaré

- **Artigo n.º 7174: Maria Alívia Barreira Vagos**
NIF: 123917573
Morada: Avenida de Badajoz n.º 63, Rio Novo 2450-076 Nazaré

- **Artigo n.º 7174: Maria Antónia Barreira Vagos Bulhões**
NIF: 124723217
Morada: Rua Arquitecto Cabeça de Padrão n.º 15 2º Esq., 2450-175 Nazaré

3- CONCLUSÃO

Assim, e salvo melhor opinião, constatando-se a existência de indícios que existem condições de salubridade ou de segurança da edificação, propõe-se a realização de uma vistoria ao local ao abrigo do n.º 2 do artigo 89º do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação), conjugado com o artigo 90º e 91º do mesmo diploma legal.

É o que cumpre informar.

27-01-2026



Mário Lourenço
Fiscal

27-01-2026



Paulo Carreto
Técnico Superior



Fotografia 1-Fonte: Fiscalização (26/01/2026)



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

DESPACHO:	INFORMAÇÃO:
	<p>À DPU. 19-01-2026 <i>Sofia Carepa</i></p> <p>Sofia Carepa</p> <p>À Proteção Civil 19-01-2026 <i>Sofia Carepa</i></p> <p>Sofia Carepa</p> <p>Clara Dar entrada e encaminhar para Fiscalização para verificação prévia. 20-01-2026 <i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Paulo Contente Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico</p> <p>Procedi em conformidade. 20-01-2026</p> <p>Tomei conhecimento 21-01-2026 <i>[Handwritten Signature]</i></p> <p><i>[Handwritten Signature]</i> Clara Silva Coordenadora Técnica</p>

ENTRADA 19 JAN. 2026

Ex.mo Senhor
Presidente da Câmara Municipal da
Nazaré
E do Serviço Municipal de Proteção
Civil da Nazaré
Dr. Serafim António Louraço da Silva
Avenida Vieira Guimarães
2450-112 Nazaré

Carta registada com aviso de receção

Alcobaça, 15 de janeiro de 2026

Assunto: Comunicação do elevado estado de degradação de prédio urbano sito na Rua Mouzinho de Albuquerque, na Nazaré, em risco iminente de ruir

Ex.mo Senhor Presidente,

Pela nossa Constituinte **KEY CORPORATION, S.A.**, vimos reportar a situação emergente em que se encontra o prédio urbano sito na Rua Mouzinho de Albuquerque, na Nazaré, **descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré, sob o número 6754, da freguesia da Nazaré.**

A nossa Constituinte adquiriu recentemente o primeiro andar e sótão deste prédio, sendo o rés-do-chão detido, em compropriedade, pelas Senhoras Maria Antónia Barreira Vagos Bulhões, Maria Regina Barreira Vagos Santos e Maria Alívia Barreira Vagos.

Quando, a nossa Constituinte se deparou com o elevado estado de degradação em que se encontram as partes comuns deste prédio, designadamente o telhado e as vigas de madeira que o deveriam suportar, e a placa que se encontra completamente podre, **estando em estado iminente de ruir e sendo urgente a realização das obras e reparações necessárias**, as quais têm de ser acordadas por todos os proprietários.

Sucedem que, contactadas as três comproprietárias do rés-do-chão, quer diretamente pela nossa Constituinte, quer pelo nosso escritório, recusam-se a assumir qualquer responsabilidade, e a colaborar ou a participar em qualquer despesa.

Neste sentido, vimos participar esta situação a V. Exa., primeiramente, atendendo ao estado de perigo iminente deste prédio ruir e poder ferir alguém em plena via pública, solicitando-se a intervenção da Proteção Civil neste prédio.



E, seguidamente, no sentido desse Município diligenciar, na medida do possível, pela responsabilização das referidas comproprietárias pela reparação urgente das partes comuns desse prédio que se encontra em risco iminente de ruir.

Pois, a verdade é que, não podendo, de forma isolada, a nossa Constituinte levar a cabo obras em partes comuns do prédio, não poderá ser assacada qualquer responsabilidade à nossa Constituinte, perante qualquer dano que ocorra, uma vez que de tudo tem feito para uma rápida resolução desta situação, sem qualquer colaboração das demais comproprietárias.

Junta: Registo predial deste prédio e fotografias

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos,

A Advogada

Patricia Santos Bernardes
Responsabilidade Civil Profissional
Artigo 104.º EOA

Patricia Santos Bernardes
Advogada
CP 58043L
NIF 263 650 928

Conservatória do Registo Predial de
Nazaré

Freguesia Nazaré

6754/20110616

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 30710, Livro N.º: 89

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Nazaré

Rua Mouzinho de Albuquerque

MATRIZ n.º: 969 NATUREZA: Urbana ALINEA: a)

MATRIZ n.º: 7174 NATUREZA: Urbana ALINEA: b)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

a) 1º ANDAR E SOTÃO, para habitação (artigo matricial 969), Superfície Coberta: 90m2;

b) RÉIS DO CHÃO E PÁTIO (artigo matricial 7174), Superfície Coberta: 90m2 e Superfície

Descoberta: 114m2

no: ce, pátio; sul, Rua Mouzinho de Albuquerque; nascente, Luiza Periquito; poente, Joaquim

Figueira Facada

O(A) Conservador(a), em substituição
Nélia Carla Henriques Ferreira

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Porto de Mós

AP. 1991 de 2017/12/18 14:18:39 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/12/18 14:18:39 UTC

PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º n.º1 al. g)

ABRANGE 3 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

CONFIRMADO EM: 2017/12/20

SUJEITO(S) ATIVO(S):

* KEYCONSTRUTOR, LDA

NIPC 513196846

Sede: Rua da Ribeira, Bloco 2, cave 1A, Turquel

Localidade: Alcobaça

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOAQUIM ASCENSO RODRIGUES DE MATOS

NIF 135002320

** MARIA JOSÉ CONDE DUARTE

NIF 207190500

** MARIA LEONOR CONDE DOS SANTOS E SOUSA MATOS

NIF 121154432

** AQUISIÇÃO DO 1º ANDAR E SOTÃO

O(A) Conservador(a), em substituição
Nélia Carla Henriques Ferreira

Conservatória do Registo Predial de
Nazaré

6754/20110616

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra
AVERB. - AP. 2656 de 2017/12/28 16:52:07 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2017/12/28 16:52:07 UTC
DA APRESENT. 1991 de 2017/12/18 - Aquisição

O(A) Conservador(a), em substituição
José Carlos Piçarra Gama

REGISTOS PENDENTES

Conservatória do Registo Predial de Palmela
AP. 283 de 2025/08/06 - Aquisição

Fotos R/C











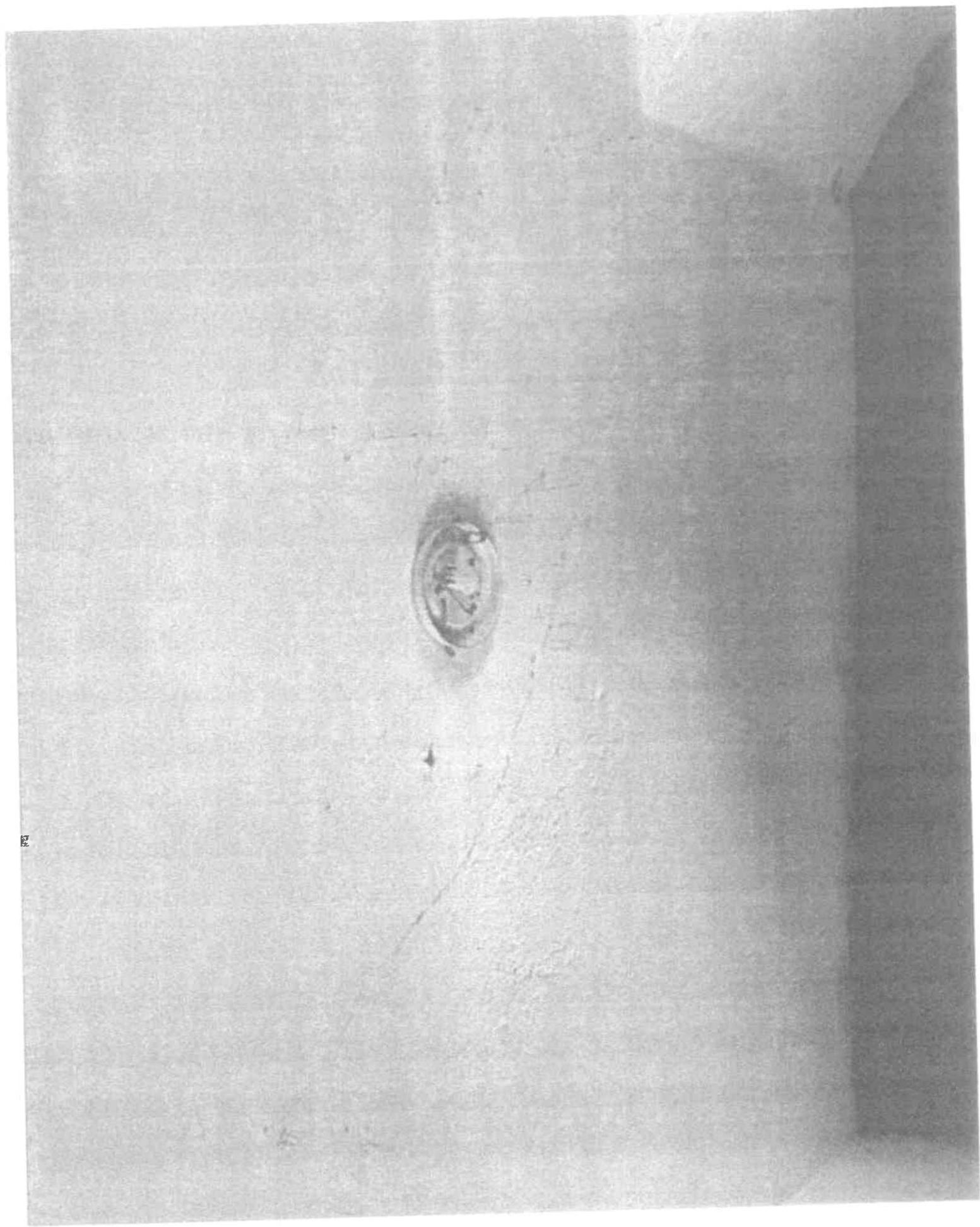


Foto 1: aundak

