



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 77 / 08
Fls. 67

Despacho:

A renovar.
W Chicharro
29/11/2018

O Presidente da Camara: Walter Chicharro, Dr.

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 97/08

AUTO DE VISTORIA N.º 2/18

Aos vinte e quatro dias do mês de janeiro do ano de dois mil e dezoito, mediante despacho proferido em 24.10.2017 (fls. 45), sobre a reclamação apresentada por Maria Celeste Ferreira Cardador e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Paulo Jorge Contente, arquiteto, Nuno Ferreira, engenheiro civil e Silvana Teixeira, fiscal municipal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito no Rua das Flores, n.º 2, 1º andar, Famalicão, Freguesia de Famalicão.

1. Antecedentes

Foi realizada uma vistoria ao prédio em 15.10.2008, para verificação das condições de habitabilidade.

Foi realizada uma vistoria ao prédio em 25.11.2009, para verificação das condições de habitabilidade.

Foi realizada uma vistoria ao prédio em 18.02.2009, para verificação das condições de habitabilidade.

Foi realizada uma vistoria ao prédio em 12.05.2010, para verificação das condições de habitabilidade.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Foi realizada uma vistoria ao prédio em 29.09.2010, para verificação das condições de habilitade.

2. 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 geral do edifício

- Verificou-se que as fachadas do edifício não se encontram pintadas na totalidade, e onde existe pintura a mesma não é homogénea e encontra-se em desagregação da fachada.
- A escada exterior de acesso ao fogo do 1º andar possui uma guarda de proteção em alvenaria, mas de altura insuficiente para proteção à queda.
- O logradouro a tardoz do edifício possui construções em estado de ruína e outras em iminente estado de ruína, bem como se verificou a falta de limpeza de vegetação rasteira.

b) Descrição do estado da unidade de utilização independente do 1º andar

- A rede predial de abastecimento de água, na cozinha e na instalação sanitária não possui caudal e pressão suficientes para garantir o conforto mínimo de utilização. A comissão entende que tal decorre de anomalias na rede predial do fogo dado que os Serviços Municipalizados da Nazaré atestam no ponto 5 do ofício com a referência 827/SMN/2017 que a pressão no início da rede predial, leia-se contador, cumpre o disposto no Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto.
- A caixilharia de madeira do vão de janela da cozinha encontra-se em estado putrefação, não garantindo o total isolamento para o interior do fogo.
- Verificou-se a existência de deterioração da pintura do teto da instalação sanitária.

Nos termos do n.º 5 do Art.º 90 do RJUE, foi determinado o estado de conservação “MÉDIO” 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.



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 97/08
Fls. 66



Foto n.º 1 – Fachada principal do fogo



Foto n.º 2 – Vão de janela da cozinha



Foto n.º 3 - Interior da instalação sanitária



Foto n.º 4 – Ruína no logradouro a tardoz

c) Obras preconizadas

Face à situação que se relatou na alínea anterior, de modo a garantir melhores condições de habitabilidade assim com a segurança de pessoas e bens, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas, nomeadamente:

- Pintura geral das fachadas do edifício;
- Aumento da altura do guarda-corpos da escada para o mínimo de 1.00 metros;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

- Renovação da rede predial de abastecimento de água;
- Pintura do teto da instalação sanitária;
- Substituição do vão de janela da cozinha;
- Limpeza do logradouro e demolição total do anexo em estado de ruína.

d) Prazo

Estima-se o prazo de 45 dias para a execução das obras preconizadas na alínea anterior;

Dispõe 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 os efeitos lhe foram 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.

3. Conclusão

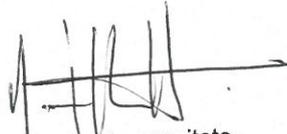
Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, o proprietário deve executar as obras preconizadas na alínea c) no prazo determinado na alínea d), ambas do ponto anterior.

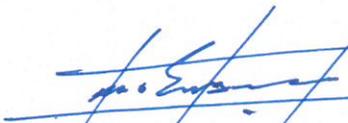
Dos participantes convocados compareceram a reclamante Maria Celeste Ferreira Cardador. Tendo sido legalmente notificado o proprietário, o mesmo não compareceu nem se fez representar.

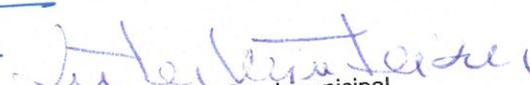
A representante da Unidade de Saúde Pública não compareceu à vistoria por não estar ao serviço.

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


Paulo Contente, arquiteto


Nuno Ferreira, engenheiro civil


Silvana Teixeira, fiscal municipal

**NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico _____ número da ficha _____

A. IDENTIFICAÇÃORua /Av./Pc.: Rua das FloresNúmero: 2 Andar: 1ºLocalidade: FamalicãoCódigo Postal: 2450-000Distrito: Leiria Concelho: NazaréFreguesia: Nazaré

Artigo Matricial: _____

Fração: _____

Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃON.º de pisos
do edifício2N.º de unidades
do edifícioÉpoca de
construção

Tipologia
estruturalN.º de divisões
da unidadeUso da
unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontos
	Muito ligeiras 5	Ligeiras 4	Médias 3	Graves 2	Muito graves 1			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>		x 6 =	0				
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>		x 5 =	0				
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	9
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
11. Instalação de distribuição de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
13. Instalação elétrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
14. Instalação de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	20
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	0					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	8
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	8
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	0					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	x 4 =	4
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	6
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	12
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	x 3 =	3
31. Instalação de distribuição de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
33. Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	0					
34. Instalação de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	0					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	0					

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

|a|

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

|b|

Índice de anomalias

|a/b| **MÉDIO**

1 = PESSIMO 4 = BOM

2 = MAU 5 = EXCELENTE

3 = MÉDIO

CAMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NIVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Numero do elemento funcional

Relato sintese da anomalia

Identificação das fotografias ilustrativas

- Verificou-se que as fachadas do edifício não se encontram pintadas na totalidade, e onde existe pintura a mesma não é homogénea e encontra-se em desagregação da fachada.
- A rede predial de abastecimento de água, na cozinha e na instalação sanitária não possui caudal e pressão suficientes para garantir o conforto mínimo de utilização. A comissão entende que tal decorre de anomalias na rede predial do fogo dado que os Serviços Municipalizados da Nazaré atestam no ponto 5 do ofício com a referência 827/SMN/2017 que a pressão no início da rede predial, leia-se contador, cumpre o disposto no Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto.
- A caixilharia de madeira do vão de janela da cozinha encontra-se em estado putrefação, não garantindo o total isolamento para o interior do fogo.
- Verificou-se a existência de deterioração da pintura do teto da instalação sanitária.
- A escada exterior de acesso ao fogo do 1º andar possui uma guarda de proteção em alvenaria, mas de altura insuficiente para proteção à queda.
- O logradouro a tardoz do edifício possui construções em estado de ruína e outras em iminente estado de ruína, bem como se verificou a falta de limpeza de vegetação rasteira.

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

■ O estado de conservação do locado e:

Excelente

Bom

Médio

Mau

Péssimo

■ O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)

■ Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim

Não

G. OBSERVAÇÕES

H. TÉCNICO

Nome do técnico: _____

Data de vistoria: 29 / NOV / 2017

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: 24 / JAN / 2018 (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo com as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)