

AUTO

INTERESSADO: Município da Nazaré - Câmara Municipal**LOCAL:** Rua Mouzinho Albuquerque n.º 85 — Nazaré**ASSUNTO:** “Vistoria para verificação de queda de partes da varanda”**PROCESSO Nº:** 353/21**REQUERIMENTO Nº:** 1679/21

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I da lei 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente, o presente Despacho poderá ter eficácia imediata, mas deverá ser presente à próxima reunião de Câmara, para ratificação. 12-07-2022

DELIBERAÇÃO:

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

 Concordo
 07-07-2022



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



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Proponho, com base nos fundamentos e conclusões do Auto, designadamente por existir risco eminente de queda de elementos e consequentemente, perigo para a segurança das pessoas e bens e que não se compadece com o prazo previsto para a realização da próxima reunião de câmara ordinária a realizar a 18 de julho de 2022 ou com os prazos legais para a marcação de uma reunião extraordinária, que seja tomada decisão de caráter de urgência, aprovando as conclusões do Auto:

- a) Atribuir o nível de conservação ao imóvel Nível 2; estado de conservação - Mau;
- b) Considerar que o imóvel não reúne as condições mínimas de habitabilidade;
- c) Interditar o acesso de pessoas ao imóvel exceto, com autorização prévia da entidade competente;

CHEFE DE DIVISÃO:

- c) Determinar a intervenção do Serviço Municipal de Proteção Civil para que se tomem medidas de mitigação e proteção imediatas;
- d) Determinar a realização das obras preconizadas com início imediato, sem prejuízo da intervenção imediata e continuada do Serviço Municipal de Proteção Civil;
- d) Seja dispensada a audiência prévia ao interessado ao abrigo da alínea a) do n.º1 do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual por a decisão ser urgente.

05-07-2022



 Maria Teresa Quinto
 Chefe de 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 **353/21**

AUTO DE VISTORIA N.º 20/22

Aos vinte e três dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, mediante despacho proferido em 21.09.2021, 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, Nuno Ferreira, engenheiro civil, Mário Cerol, Dr. 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 85 na Vila e Freguesia da Nazaré.

1. Antecedentes

Processo de Vistoria n.º 74/13. Em 15.01.2014 foi realizada uma vistoria ao imóvel, de onde foi produzido o Auto de Vistoria n.º 09/14.

A Fiscalização deslocou-se ao local em 21.09.2021, para verificação prévia.

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 e decorativos;
- As paredes exteriores apresentam, em algumas zonas, fissuras que aparentam ser estruturais;

- O 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;

- Verifica-se a existências de patologias decorrentes do deficiente estado dos elementos da rede de encaminhamento dos esgotos/águas pluviais;

- As Lajes das varandas apresentam fissuras;

- As caixilharias de madeira apresentam um estado avançado de degradação;

- O gradeamento das varandas apresenta um estado avançado de degradação, incluindo a iminente queda de alguns elementos que se encontram em estado de putrefação;

- A pintura exterior do imóvel encontra-se danificada e sem uniformidade.

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



Foto n.º 2 – Vista da fachada lateral



Foto n.º 3 – Vista exterior



Foto n.º 4 – Vista Exterior



Foto n.º 5 – Vista da fachada posterior



Foto n.º 6 – Vista da fachada posterior



Foto n.º 7 – Vista do gradeamento e laje da varanda



Foto n.º 8 – Vista do gradeamento



Foto n.º 9 – Vista da fachada lateral

Não foi possível aceder ao interior do imóvel, para verificação do estado de conservação desse espaço e da cobertura, por o representante do proprietário não possuir a chave à data da vistoria.

b) Obras preconizadas

Face à situação que se relatou na alínea anterior e 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:

- Reparação de todo os corpos fissurados e reforço dos elementos estruturais que careçam de intervenção;
- Reparação ou remoção dos elementos em iminente estado de queda ou colapso;
- Aplicação e preenchimento de rebocos de argamassa de cimento nas zonas degradadas e em défice;
- Reparação e fixação das caixilharias;
- Pintura uniforme das paredes exteriores para melhoramento do arranjo estético;
- Garantir o encerramento total do edifício para impedir o acesso ao espaço interior por pessoas estranhas.

c) Competência pela execução das obras

- Quando os proprietários não iniciarem as obras que lhe sejam determinadas nos termos do Art.º 89 o RJUE, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Camara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, conforme dispõe o Art.º 91, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos Art.º 107 e Art.º 108 do mesmo diploma.
- Constitui contraordenação punível com coima, nos termos da alínea s) do n.º 1 do Art.º 98 do RJUE, na sua redação atual, cuja coima está graduada entre os 500 euros e o montante máximo de 100 000 euros, no caso de pessoa singular, e entre 1500 euros e o montante máximo de 250 000 euros, no caso de pessoa coletiva.
- A decisão final de intimação proferida no âmbito do presente procedimento é, após a sua eficácia, passível de registo predial promovido oficiosamente pela Camara Municipal, nos termos do n.º 5 do Art.º

89 do RJUE. Este registo será, nos termos do n.º 6 do mesmo Art.º cancelado através da exibição de certidão emitida pela Câmara Municipal que ateste o cumprimento da decisão.

3. Conclusão

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, perante as deficiências assinaladas, o edifício não reúne as condições mínimas de habitabilidade.

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 e proteção imediatas.**

Dos participantes convocados compareceram a Eng^a Catarina Neves, na qualidade de representante do proprietário.

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

29-06-2022



Nuno Ferreira
Engenheiro Civil

29-06-2022



Maria João Cristão, Arq^a

30-06-2022



Mário Lourenço
Fiscal

30-06-2022

Mário Cerol



[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="Graves (2)"/>	x 6 = 12
2. Cobertura	<input type="text"/>	x 5 = -
3. Elementos salientes	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
Outras partes comuns		
4. Paredes	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 = 6
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="text"/>	x 2 = -
6. Tectos	<input type="text"/>	x 2 = -
7. Escadas	<input type="text"/>	x 3 = -
8. Caixilharia e portas	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 2 = 4
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 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="Graves (2)"/>	x 5 = 10
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"/>	x 4 = -
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 5 = 10
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" value=""/>	x 3 = -
33. Instalação eléctrica	<input type="text" value=""/>	x 3 = -
34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão	<input type="text" value=""/>	x 1 = -
35. Instalação de ventilação	<input type="text" value=""/>	x 2 = -
36. Instalação de climatização	<input type="text" value=""/>	x 2 = -
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="text" value=""/>	x 2 = -

DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações		48
Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis	27	
Índice de anomalias		1.78

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

