

**LOCAL:** Rua das Flores, n.º 2, Famalicão

**ASSUNTO:** "Condições de segurança ou de salubridade do fogo "

**PROCESSO Nº:** P. Vistoria 97/08

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
03-03-2023



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara Municipal,  
conforme Despacho do Sr. Presidente.  
10-03-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1 - Atenta ao teor do:

- a) Deliberado em reunião de câmara municipal realizada em 08.02.2018;
- b) Deliberado em reunião de câmara municipal realizada 10.12.2018;
- c) Da informação agora prestada.

2 - Proponho, com submissão ao órgão executivo para decisão:

- a) A extinção do procedimento e o arquivo do processo, por se considerar que a edificação continua a reunir as condições mínimas de utilização, não estando aqui em causa a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético, encontrando-se assim fora das competências atribuídas à Câmara Municipal no âmbito do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE, cabendo o suprimento das anomalias verificadas e que ainda subsistem na esfera do direito privado, a ser dirimida em sede própria, designadamente a judicial.

03-03-2023



Página 1 de 5  
Mária Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

**1- IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se de um pedido de informação relativo às condições de segurança e salubridade da edificação supramencionada, sobre a verificação das condições de utilização, segurança e conservação do edificado do fogo situado no 1.º andar do edifício sito na Rua das Flores, n.º 2, na Freguesia de Famalicão.

**2- ANÁLISE**

Foi analisado o teor da notificação com a ref. 2022,CMN,S,05,3449, nomeadamente “(...) *deverá realizar as seguintes obras: Pintura geral das fachadas do edifício; - Aumento da altura do guardacorpos de escada para o mínimo de 1,00 metros; - 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, conforme Auto de Vistoria que se dá integralmente reproduzida no documento anexo, nos termos da lei. (...) Nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 89.º do RJUE, caso não conclua as obras nos prazos fixados para o efeito, será instaurado o respetivo processo de contraordenação. (...)*”.

Após deslocação ao local referido em epígrafe, observou-se que não foi dado cumprimento ao teor da notificação com a ref. 2022,CMN,S,05,3449, nomeadamente, não foram pintadas as fachadas do edifício, não foi renovada a rede predial de abastecimento de água da edificação, não foi pintado o teto da instalação sanitária, nem substituído o vão de janela da cozinha, não colocando em causa as condições de segurança do fogo em causa.

Das obras preconizadas no Auto de Vistoria foi apenas efetuado o aumento da altura do guarda-corpos da escada para o mínimo de 1,00 metros, a limpeza do logradouro e a demolição dos telhados dos anexos em estado de ruína.

**3- CONCLUSÃO**

Assim, tem este setor a informar que, e salvo melhor opinião, as condições de segurança e salubridade da edificação não estão em causa, possuindo a mesma condições de habitabilidade, sendo nesta data habitada pela inquilina.

É o que cumpre informar.

03-03-2023



Mário Lourenço  
Fiscal

03-03-2023



Paulo Carreto  
Técnico Superior







Imagens 1,2,3,4,5- Fonte: Sector de Fiscalização



Proc. N.º \_\_\_\_\_  
Fis. \_\_\_\_\_

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO  
FISCALIZAÇÃO

Processo nº 97/08  
Requerimento nº 2252/18

**REQUERENTE:** Maria Celeste Ferreira Cardador  
**SEDE:** Rua das Flores n. 2 1.º- Famalicão- Nazaré  
**LOCAL DA OBRA:** Rua das Flores n. 2 1.º- Famalicão- Nazaré  
**ASSUNTO:** "P. Vist 97/08"

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em 10.12.18

junto do proprietário pela ausência das obras de forma a não serem efetuadas todas as possibilidades previstas na lei

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

735

**DESPACHO:**

Arquivado.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

5.12.18

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Ex.º Sr. Presidente,  
NA SEQUÊNCIA DA MISSA NOTIFICADA Nº 0636 DE 18.03.18, DA EXPOSIÇÃO APRESENTADA PELA RECLAMANTE PARA ATE SUA OBRA EXCLUSÃO IMEDIATA AO UBRAD, VISANDO A CONSIDERAÇÃO SUPERIOR A FALSAZADE PREVISTA NO ART.º 21.º DO DL 557/05, DE 16 MAR 2018

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Maria Teresa Mendes Quinto

DE SEQUÊNCIA DA CÂMARA ODEAR VISE A EXHIBIC. DE LA TOMADA DE ASSÉ ADMINISTRATIVA ADIMITEZ PARA LHEZ DAR EXCLUSÃO IMEDIATA



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO  
FISCALIZAÇÃO

---

Exma. Senhora

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

Após deslocação ao local referido em epígrafe, a Fiscalização Municipal tem a informar que, nesta data, não foi dado cumprimento ao teor da notificação a que se refere o ofício com a Refª 159/2018/DPU.

Mais se informa que foi efetuado o Auto de Notícia n.º 055/18, datado de 29/11/18, referente ao assunto em questão.

Nazaré, 29 de Novembro de 2018

  
\_\_\_\_\_  
(Paulo A.C. Carreto - Fiscal Municipal)

  
\_\_\_\_\_  
(Silvana T. V. Teixeira – Fiscal Municipal)



**MUNICIPIO DA NAZARÉ**  
CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 97/08  
Fls. 67

*Deliberado decidir*

Despacho: *A renovar.*  
*Walter Chicharro*  
*29/11/2018*

*em conformidade com as conclusões da Comissão de Vistorias.*  
*12-11/2018*  
*Walter Chicharro*

O Presidente da Câmara: 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 habilitação.

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 Condeite, arquiteto



Nuno Ferreira, engenheiro civil



Silvana Teixeira, fiscal municipal

CAMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ

Proc. N.º 97 108

Fis. 65



**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. IDENTIFICAÇÃO**

Rua /Av./Pc.: Rua das Flores

Numero: 2 Andar: 1º

Distrito: Leiria

Artigo Matricial: \_\_\_\_\_

Localidade: Famalicão

Concelho: Nazaré

Fração: \_\_\_\_\_

Código Postal: 2450-000

Freguesia: Nazaré

Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
<u>2</u>	_____	_____	_____	_____	_____

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

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

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

a)	82
b)	32
a/b	3

**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
	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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, lida-se contador, cumpre o disposto no Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 23 de Agosto.</li><li>• 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.</li><li>• Verificou-se a existência de deterioração da pintura do teto da instalação sanitária.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>	

### 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 é:

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](http://www.portaldahabitacao.pt/nrau))