NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

AUTO

INTERESSADO: Rui Alberto Varela Remígio

LOCAL: Rua de Leiria, n.º 10 e 12 — Nazaré

ASSUNTO: "Vistoria para verificação das condições de utilização e conservação do edificado – art.º 90.º do RJUE"

PROCESSO Nº: 617/26

REQUERIMENTO Nº: 2011/26

DELIBERAÇÃO:
Deliberado em reunião de câmara realizada em ……/……/……,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
19-11-2026

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.
19-11-2026

Helena Pola
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:
Submete-se a decisão do executivo a seguinte proposta:
1- Atribuição do estado de conservação do imóvel da rua de Leiria nº 10 e 12 - Nível 4 - BOM;
2- Que se determine a realização das obras preconizadas no ponto 6 do auto de vistoria a realizar no prazo de 120 dias.
19-11-2026

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 **617/26**

AUTO DE VISTORIA N.º 28/26

Aos quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis, mediante despacho proferido em 09/10/2026 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, sobre o pedido requerido pelo interessado através do requerimento registado com o n.º 1714/26, datado de 10/09/2026, e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, na sua redação atual, a Comissão de Vistorias constituída pelos peritos Joana Gonçalves, arquiteta, Nuno Ferreira, engenheiro civil, e Mário Lourenço, fiscal, à hora marcada na convocatória, procederam à vistoria para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua de Leiria, n.º 10 e 12, na Vila e Freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré com o n.º 1729, da freguesia da Nazaré.

1. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos de vistoria antecedentes:

a) Processo de Vistoria n.º 85/08;
b) Processo de Vistoria n.º 20/16.

2. QUESTÃO PRÉVIA

O requerente formulou alguns quesitos que motivaram a entrada no edifício confinante, localizado na Rua do Elevador, n.º 26, com entrada também pela Rua de Leiria, n.º 14. Por volta das 11:20h, a proprietária do edifício confinante franqueou a entrada ao edifício, momento em que a Comissão de Vistorias e ambas as peritas designadas pelos proprietários dos dois imóveis acederam ao seu interior para verificação.

Mais se informa que a perita designada pela proprietária do edifício confinante não manifestou interesse em aceder ao imóvel sito na Rua de Leiria, n.º 10 e 12, tendo apenas acedido ao imóvel da sua representada.

3. PERITOS DESIGNADOS

Ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 90.º do RJUE, na sua redação atual, foi indicada pelo proprietário a perita Susana Fernandes, com a categoria de arquiteta. Foi indicada pela proprietária do edifício confinante a perita Ana Nascimento, com a categoria de arquiteta.

4. 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 em condições de utilização, com algumas deficiências, designadamente apresenta manchas de humidade na face interior da fachada norte, fissuras no pegamento interior da viga metálica com o pano de parede, e alguma degradação na caixilharia de madeira da "abertura" localizada ao nível do 1.º andar da fachada norte.

Nos termos do n.º 5 do art.º 90 do RJUE, na sua redação atual, foi determinado o estado de conservação **"NÍVEL 4 - BOM",** 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.

5. QUESITOS

O proprietário do imóvel, na data de 03/11/2026, formulou 57 quesitos e 28 fotografias. À Comissão de Vistorias, cumpre pronunciar-se assim sobre os seguintes quesitos:

Quesito 1.1. - ***Confirma-se que o RE26 se mantém, à data da vistoria, no estado construtivo em que foi deixado aquando do embargo camarário de 18 de Julho de 2016, com a obra interrompida e elementos construtivos expostos, e que decorreram desde então mais de dez anos?***
Requer-se o registo fotográfico de todas as fachadas do RE26, a incorporar no auto de vistoria.
Resposta: Sim, a obra mantém-se no mesmo estado construtivo aquando do embargo.

Quesito 1.2. – ***Confirma-se que a cumeeira do RE26 foi elevada por efeito da obra embargada em 18 de Julho de 2016?***
Requer-se a medição da cota actual da cumeeira e a sua comparação com a cota que resulta das peças desenhadas anteriores a Junho de 2016 constantes do processo municipal, com indicação do método e do instrumento utilizados.
Resposta: Sim, visualmente confirma-se essa elevação.

Quesito 1.3. – ***Confirma-se que a aba sul do telhado do RE26 sofreu elevação relativamente à configuração preexistente?***
Requer-se o levantamento métrico da aba sul e a sua comparação com a configuração anterior documentada no processo municipal, com indicação do método e do instrumento utilizados.
Resposta: Sim, visualmente confirma-se essa elevação.

Quesito 1.4. – *Confirma-se a acumulação de resíduos na aba sul do telhado do RE26 e que essa acumulação denota omissão da manutenção a que o proprietário está obrigado nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação?*
Resposta: À data da vistoria, não se verificava a acumulação de resíduos na aba sul do telhado do RE26.

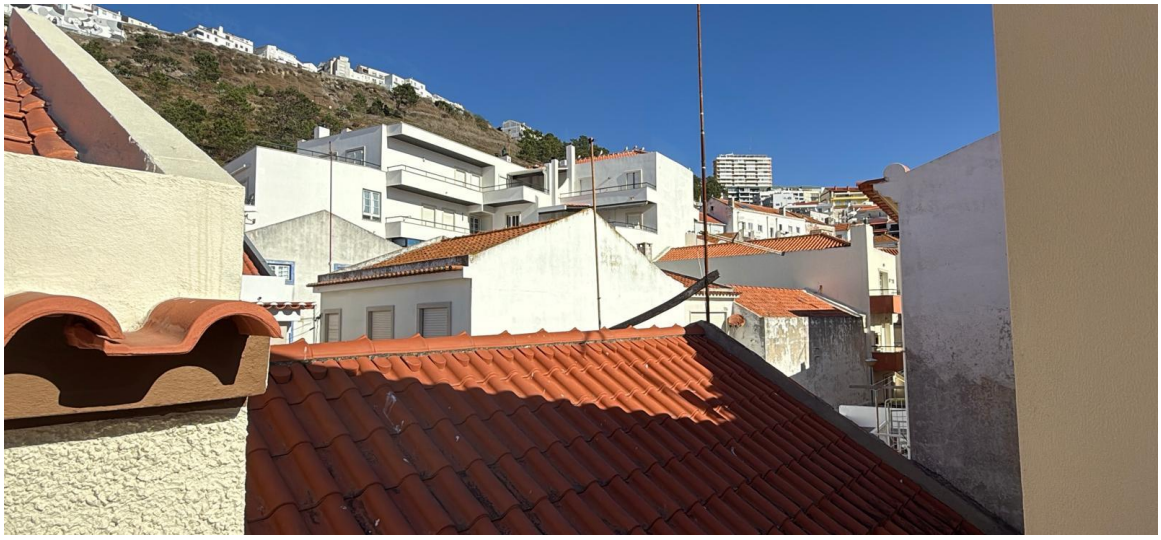
Quesito 1.5. – *Confirma-se que a manutenção da cobertura do RE26 em condições de escoamento e de limpeza é necessária à salubridade deste prédio e do prédio contíguo, e que a sua omissão continuada agrava os danos verificados no RL1012?*
Resposta: A manutenção das coberturas é necessária à salubridade de qualquer prédio. A omissão continuada das manutenções pode agravar danos.

Quesito 1.6. – *Confirma-se que existem no RE26 elementos construtivos expostos ou incompletos desde Julho de 2016, designadamente na cobertura e nas empenas, e que o seu estado actual exige intervenção para evitar a progressão da degradação?*
Resposta: Sim, confirma-se que existem elementos construtivos expostos ou incompletos. Sim, o estado atual exige intervenção ou conclusão de trabalhos.

Quesito 2.1. – *Confirma-se que a elevação da cumeeira do RE26 reduziu a abertura visual e a exposição solar do terraço do 2.º andar (3.º piso) do RL1012?*
Requer-se que a resposta se funde em medições e as indique: a cota da cumeeira e do beiral do RE26 referidas ao piso do terraço do 2.º andar do RL1012, em centímetros, e o ângulo de elevação sob o qual a cobertura do RE26 é vista a partir do centro desse terraço, em graus, comparados com os valores que resultam da configuração anterior a Junho de 2016 documentada no processo municipal. Deve indicar-se o método e o instrumento utilizados.
Resposta: Sim, pode reduzir.

Quesito 2.2. – *Confirma-se que a elevação da cumeeira do RE26 reduziu a entrada de luz natural pela janela do 1.º andar (2.º piso) do RL1012?*
Requer-se que a resposta indique, em medidas: a altura do beiral e da cumeeira do RE26 acima do nível do pavimento do compartimento; o afastamento entre o plano da janela e o paramento fronteiro, medido perpendicularmente e contado a partir dos limites extremos do beiral, nos termos do artigo 75.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas; a relação entre essas duas grandezas, para efeito do critério fixado no artigo 73.º do mesmo Regulamento, bem como a existência de obstáculo à iluminação a menos de dois metros de um e outro lado do eixo vertical da janela; e a iluminância medida no interior do compartimento, com aparelho calibrado, junto ao vão e a dois metros deste, com registo da hora e das condições de céu. Deve indicar-se o método e o instrumento utilizados.
Resposta: Sim, pode ocasionar redução.

Quesito 2.3. – ***Confirma-se que as vistas actuais a partir do terraço do 2.º andar (3.º piso) são as documentadas na Figura 7 seguinte?***
Requer-se que seja/m captada/s imagem/ens e respectiva incorporação no Auto de vistoria.
Resposta: Sim, confirma-se que as vistas atuais são as plasmadas na fotografia seguinte:



Quesito 2.4. – ***Requer-se a determinação dos ângulos de obstrução actuais, medidos a partir de pontos de observação identificados no terraço do 2.º andar e no vão da janela do 1.º andar do RL1012, e a sua comparação com os ângulos correspondentes à configuração do RE26 anterior a Junho de 2016, com representação gráfica a integrar o auto de vistoria.***
Resposta: Do terraço do 2.º andar é possível ter a vista que se representa nas duas fotografias seguintes:





Quesito 2.5. – ***Confirma-se que o beiral da aba sul do telhado do RE26 se encontra acima da soleira da janela do 1.º andar (2.º piso) do RL1012?***
Requer-se a medição da diferença de cotas entre o beiral e a soleira, expressa em centímetros, e a captação de fotografias, tudo a constar do auto de vistoria.
Resposta: Sim, confirma-se.

Quesito 2.6. – ***Confirma-se que esta situação pode ocasionar a entrada directa de águas pluviais do RE26 para o interior do RL1012 quando a janela estiver aberta?***
Facto relevante: Os proprietários do RL1012 colocavam uma chapa de acrílico antes de cada Inverno para evitar a entrada de águas pluviais no seu prédio.
Actualmente a janela já não pode ser aberta, por degradação, o que impede o arejamento do compartimento.
Resposta: Sim, confirma-se.

Quesito 2.7. – ***Confirma-se que a janela do 1.º andar (2.º piso) do RL1012 apresenta degradação da madeira, das ferragens e da vedação, e que essa degradação é compatível com exposição continuada a águas pluviais provenientes da cobertura do RE26?***
Resposta: Sim, confirma-se que apresenta alguma degradação.

Quesito 2.8. – *Confirma-se que os vidros desta janela se encontram foscos, que essa opacidade reduz a transmissão de luz natural para o interior do compartimento e que é compatível com exposição prolongada a humidade?*
Resposta: Sim, confirma-se que os vidros são foscos.

Quesito 2.9. – *Confirma-se que o estado descrito nos dois quesitos anteriores impõe intervenção na janela e, não sendo a reparação tecnicamente viável, a sua substituição integral, incluindo caixilharia, ferragens e vidros, como obra necessária à reposição das condições de arejamento e de iluminação natural do compartimento?*
Resposta: Relativamente a esta "abertura", o tribunal já se pronunciou.

Quesito 2.10. – *Confirma-se que a janela do 1.º andar (2.º piso) do RL1012 é a que se situa sob o beiral da aba sul do telhado do RE26, que as restantes janelas desse piso e do piso superior, substituídas há poucos anos por caixilharia de PVC com vidro duplo, não têm essa exposição nem apresentam degradação equivalente, e que essa diferença aponta a exposição, e não a idade ou o tipo da caixilharia, como causa da degradação verificada?*
Resposta: Sim, confirma-se que a "abertura" do 1.º andar do RL1012 é a que se situa sob o beiral da aba sul do telhado do RE26.
Sim, as caixilharias em PVC desse piso e do piso superior não apresentam degradação.

Quesito 3.1. – Confirma-se que o RE26 não dispõe de empena sul própria junto à porta da Rua de Leiria, 14, e que, nessa zona, o seu fecho é assegurado pela empena norte do RL1012?
Requer-se que a Comissão de vistoria aceda ao interior do RE26 para verificação deste ponto.
Facto relevante: existe, na empena norte do RL1012 e junto à sua fachada, um furo executado a partir deste prédio, que permite verificar, nessa zona, a existência ou a inexistência de empena sul do RE26.
Resposta: A resposta a este quesito já foi prestada no relatório pericial do tribunal, subscrito pelos Sr.ºs Eng.ºs Civis João Roberto Pires, Manuel Paciência Ribeiro e Eurico Jorge Crespo Saraiva Matias, nomeadamente que "*cada um dos prédios tem parede própria*".

Quesito 3.2. – *Confirma-se que elementos estruturais do RE26, designadamente a estrutura da cobertura, descarregam sobre a empena norte do RL1012 ou nela se encontram apoiados ou embebidos, e qual o efeito dessa solução na segurança dessa parede?*
Resposta: Confirma-se que a estrutura da cobertura do RE26 se encontra apoiada em parede própria do RE26.

Quesito 3.3. – *Confirma-se que o RE26 dispõe de empena própria do lado confinante com o prédio da Rua de Leiria, 16, e qual a constituição dessa empena?*
Requer-se que sejam feitas as respectivas medições e tiradas fotografias a constarem no Auto da vistoria.

Requer-se que a Comissão de vistoria se pronuncie sobre se a abertura da porta prevista para a Rua de Leiria, 14, depende da prévia construção da empena sul do RE26 e de intervenção nas empenas confinantes, e se a respectiva configuração e viabilidade carecem de ser documentadas em projecto de arquitectura e de estabilidade.
Resposta: Sim, confirma-se. A empena é constituída por alvenaria de tijolo de barro furado.
No projeto de arquitetura aprovado do RE26, as dimensões da porta mantêm-se.

Quesito 3.4. – ***Confirma-se que o RL1012 e o RE26 se situam na área do Centro Histórico Nazaré – Praia e que as intervenções nas respectivas fachadas, designadamente a abertura da porta na Rua de Leiria, 14, estão sujeitas às condicionantes previstas para essa área nos instrumentos de gestão territorial em vigor, devendo respeitar as características do edificado contíguo?***
Resposta: Confirma-se que o RL1012 e o RE26 se situam na área do Centro Histórico da Nazaré (Praia), encontrando-se sujeitos às regras do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

Quesito 4.1. – ***Confirma-se a existência ou a inexistência de pendente ao longo de toda a caleira sul do RE26, verificada mediante ensaio com projecção de água a partir do terraço do RL1012?***
Requer-se que seja feito teste com projecção de água para a caleira a partir do terraço do RL1012 e captadas fotografias a constarem do auto de vistoria.
Resposta: Confirma-se a existência de pendente na caleira sul do RE26.

Quesito 4.2. – ***Confirma-se a aplicação de tinta ou de outro revestimento de impermeabilização no exterior da empena norte do RL1012?***
Requerem-se as respectivas medições e fotografias, a constar do auto de vistoria.
Resposta: Sim, confirma-se.

Quesito 4.3. – ***Confirma-se que essa pintura se estende acima da soleira da janela do 1.º andar (2.º piso) do RL1012 e que a sua execução pressupôs o acesso de terceiros à empena norte deste prédio?***
Requer-se que sejam feitas medições e captadas fotografias a constarem do Auto de vistoria.
Os proprietários do RL1012 informam que esta pintura foi feita sem o seu conhecimento.
Resposta: Sim, confirma-se que essa pintura se entende acima da soleira da "abertura" do 1.º andar do RL1012.

Quesito 4.4. – ***Confirma-se que uma pintura aplicada pelo exterior da empena norte do RL1012 não é apta a eliminar a origem das infiltrações, que se situa na caleira e na cobertura do RE26?***
Resposta: À Comissão de Vistorias compete a avaliação do estado do imóvel objeto da vistoria, estando fora do seu âmbito de competência a determinação das razões ou circunstâncias que estão na origem da situação mencionada no quesito.

Quesito 4.5. – *Confirma-se que a secção da caleira sul do RE26 está bem dimensionada?*
Requer-se a medição da secção actual da caleira, a indicação da secção mínima exigível para a área de cobertura drenada e a identificação da norma ou regra técnica em que esse mínimo se funda. Tudo a constar do auto de vistoria.
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 4.6. – *Confirma-se que o tubo de saída da caleira sul do RE26 está bem dimensionado?*
Requer-se a medição do tubo de saída actual, a indicação da dimensão mínima exigível e a identificação da norma ou regra técnica em que esse mínimo se funda.
Tudo a constar do auto de vistoria.
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 4.7. – *Confirma-se que o tubo de queda ligado ao tubo de saída da caleira está bem dimensionado?*
Requer-se a indicação do diâmetro actual, do diâmetro mínimo exigível e da norma ou regra técnica em que esse mínimo se funda.
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 4.8. – *Confirma-se que na caleira sul do RE26 existem tubos que a atravessam dificultando o escoamento de águas pluviais?*
Requer-se que seja/m captada/s fotografia/s a constar/em no Auto da Comissão de vistoria.
Resposta: Sim, confirma-se a existência de tubos.

Quesito 4.9. – *Confirma-se se a caleira sul do RE26 dispõe, ou não, de tubo ladrão, e qual a consequência da sua eventual inexistência em caso de obstrução do tubo de saída?*
Resposta: Confirma-se que existe tubo de queda.

Quesito 4.10. – *Confirma-se que existem infiltrações na empena norte do RL1012 ao nível da caleira sul do RE26?*
Requer-se que seja verificada a presença de humidade com aparelho adequado calibrado e captada/s fotografia/s, tudo a ficar documentado no Auto da Comissão de vistoria.
Resposta: Na face interior da empena norte do RL1012, verifica-se a existência de manchas que podem indiciar humidades.

Quesito 4.11. – *Confirma-se que os danos no RL1012 identificados no quesito anterior têm origem no RE26?*
Resposta: Podem ter, mas não só.

Quesito 4.12. – *Confirma-se que existem vigas embebidas na empena norte do RL1012, qual o seu material, a que prédio pertencem e se apresentam sinais de corrosão ou de outra degradação? Requer-se a inspecção visual dos elementos acessíveis, a medição do teor de humidade da parede envolvente com aparelho calibrado e a captação de fotografias, tudo a documentar no auto de vistoria.*
Resposta: Confirma-se a existência de uma viga metálica embebida na empena norte do RL1012, pertencente ao mesmo edifício, a qual apresenta alguns sinais de degradação no pegamento com o restante pano de parede.

Quesito 4.13. – *Confirma-se que os danos no RL1012 identificados no quesito anterior têm origem no RE26?*
Resposta: À Comissão de Vistorias compete a avaliação do estado do imóvel objeto da vistoria, estando fora do seu âmbito de competência a determinação das razões ou circunstâncias que estão na origem da situação mencionada no quesito.

Quesito 4.14. – *Confirma-se que o estado da cobertura do RE26 impõe a realização de obras de conservação necessárias à correcção das condições de segurança e de salubridade, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e quais?*
Facto relevante: Já passaram mais de 10 (dez) anos sobre o início da obra clandestina.
Resposta: Sim, pode impor. As obras a realizar são as previstas no projeto de arquitetura aprovado.

Quesito 5.1. – *Confirma-se que o tubo de queda colocado está bem dimensionado?*
Requer-se a indicação do diâmetro actual do tubo de queda, do diâmetro mínimo exigível e da norma ou regra técnica em que esse mínimo se funda.
Facto relevante: ter em conta as respostas aos quesitos 4.6 e 4.7.
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 5.2. – *Confirma-se que a intervenção realizada pela Câmara Municipal da Nazaré em 12 de Janeiro de 2026 constituiu solução definitiva do escoamento, ou se limitou a desviar a descarga da via pública, mantendo-se as deficiências verificadas na caleira e na cobertura do RE26?*
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 5.3. – *Confirma-se que a entrada da caixa de correio do RL1012, em latão fundido, apresenta elevado grau de oxidação?*
Resposta: A entrada da caixa de correio apresenta oxidação.

Quesito 5.4. – *Confirma-se que a entrada da caixa de correio não é recuperável e carece de substituição?*
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 5.5. – *Confirmam-se danos por infiltração na face interior da fachada interior do RL1012?*
Resposta: Existem manchas de humidade que indiciam infiltrações.

Quesito 5.6. – *Confirma-se entrada de águas pluviais para o interior da caixa do correio molhando correspondência e publicidade?*
Resposta: À data da vistoria não se verificava qualquer pluviosidade, assim como não existia qualquer correspondência ou publicidade no interior da caixa de correio.

Quesito 5.7. – *Confirma-se que o interior da caixa de correio do RL1012 e a respectiva porta carecem de reparação e de pintura?*
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 5.8. – *Confirma-se que os danos identificados nos quesitos 5.3, 5.5 e 5.6 afectam negativamente as condições de utilização e de salubridade do RL1012?*
Resposta: Podem afetar as condições de salubridade, mas não impedem as condições de utilização.

Quesito 6.1. – *Confirma-se que, entre o embargo de 18 de Julho de 2016 e a intervenção da Câmara Municipal da Nazaré de 12 de Janeiro de 2026, decorreram mais de nove anos durante os quais as águas pluviais provenientes do RE26 foram vertidas directamente para a via pública, e que os danos daí resultantes para o RL1012 se agravaram de forma continuada nesse período?*
Resposta: Não é possível fazer esta avaliação.
O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 6.2. – *Confirma-se que esta situação afectou as condições de utilização e de salubridade do RL1012 ao longo de mais de nove anos, de forma agravada com o decurso do tempo?*
Resposta: Poderão ter afetado algumas condições de salubridade, mas não impedem as condições de utilização.

Quesito 6.3. – *Confirma-se que os danos verificados no RL1012 carecem de reparação e quais os trabalhos necessários para a efectuar?*
Resposta: No que se refere às anomalias atrás identificadas na face interior da fachada norte do RL1012, deverão ser executadas obras de aplicação de isolamento, de reparação de fissuras e aplicação de pintura.

Quesito 6.4. – *Confirma-se que o sistema de escoamento de águas pluviais da aba sul do telhado do RE26 se mantém deficiente desde Junho de 2016, há mais de dez anos, e que os danos que dele resultam para o RL1012 se agravaram e continuam a agravar-se de forma continuada?*
Resposta: Confirma-se que o sistema de escoamento de águas pluviais não se alterou desde junho de 2016.

Quesito 6.5. – *Confirma-se que as situações identificadas nos quesitos 6.1 e 6.4 afectam negativamente as condições de utilização e de salubridade do RL1012?*
Resposta: Poderão afetar algumas condições de salubridade, mas não impedem as condições de utilização.

Quesito 6.6. – *Confirma-se que as situações identificadas nos quesitos 6.1 e 6.4 podem ocasionar encargos para os proprietários do RL1012 com iluminação, aquecimento, desumidificação e limpeza?*
Resposta: Podem, a confirmar-se o referido nos quesitos indicados.

Quesito 6.7. – *Confirma-se que as causas das situações descritas nos quesitos 6.1 e 6.4 se localizam no RE26 e que nenhuma delas tem origem em acto ou omissão imputável aos proprietários do RL1012?*
Resposta: À Comissão de Vistorias compete a avaliação do estado do imóvel objeto da vistoria, estando fora do seu âmbito de competência a determinação das razões ou circunstâncias que estão na origem da situação mencionada no quesito.

Quesito 6.8. – *Confirma-se que o estado actual da cobertura e das empenas do RE26 resulta da interrupção da obra em Junho de 2016 e da subsequente omissão de obras de manutenção, e não do envelhecimento normal dos materiais?*
Resposta: Confirma-se que o estado atual da cobertura e das empenas do RE26 resulta da interrupção da obra em junho de 2016.

Quesito 6.9. – *Qual o nível de conservação do RE26, determinado nos termos do n.º 5 do artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, e respectiva regulamentação?*

Resposta: Tratando-se de uma vistoria destinada à verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético do prédio RL1012, propriedade do requerente, o presente quesito extravasa o objeto da vistoria.

Quesito 6.10. – *Quais as obras necessárias à correcção das condições de segurança e de salubridade verificadas, com indicação, quanto a cada uma, do elemento construtivo a intervencionar, do prédio em que se localiza e do prazo tecnicamente adequado à sua execução?*

Resposta: Tratando-se de uma vistoria destinada à verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético do prédio RL1012, propriedade do requerente, o presente quesito extravasa o objeto da vistoria.

Quesito 7.1. – *A empena norte do RL1012 oferece, no seu estado actual, condições de segurança para a fixação e o funcionamento de uma plataforma elevatória de acesso ao 1.º andar (2.º piso), destinada a pessoa com mobilidade condicionada?*

Requer-se que a resposta indique o estado de conservação do suporte, a existência, a localização e o estado dos elementos metálicos nele embebidos e a aptidão da parede para receber os esforços de fixação, com indicação do método e do instrumento utilizados.

Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 7.2. – *Não oferecendo essas condições, ou oferecendo-as apenas condicionalmente, quais as obras necessárias para que passe a oferecê-las, com indicação, quanto a cada uma, do elemento construtivo a intervencionar, do prédio em que se localiza e do prazo tecnicamente adequado à sua execução?*

Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 7.3. – *A durabilidade das obras referidas no quesito anterior depende da prévia cessação da entrada de águas pluviais provenientes da cobertura e da caleira sul do RE26?*

Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 7.4. – *E a sua execução deve ser precedida, ou acompanhada, da reparação dos restantes danos verificados no RL1012 e identificados nos quesitos anteriores?*
Resposta: O presente quesito desvia-se do fito de, relativamente ao imóvel objeto da vistoria, se aferir das suas condições de segurança, salubridade e arranjo estético, no que concerne à avaliação do seu estado de conservação.

Quesito 7.5. – *Qual o nível de conservação do RL1012, determinado nos termos do n.º 5 do artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, e respectiva regulamentação, e que elementos construtivos concorrem para o resultado apurado?*
Resposta: Nos termos do n.º 5 do art.º 90 do RJUE, na sua redação atual, foi determinado o estado de conservação **"NÍVEL 4 - BOM",** 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, conforme mencionado no ponto 4 do presente auto de vistoria.

6. OBRAS PRECONIZADAS
No que se refere às anomalias atrás identificadas na face interior da fachada norte do RL1012, deverão ser executadas obras de aplicação de isolamento, de reparação de fissuras e aplicação de pintura.

A realização destes trabalhos está isenta de controlo prévio conforme disposto na alínea g) do n.º 1 do art.º 6.º do RJUE. Devendo para o efeito e conforme o disposto no n.º 1 do art.º 80.º-A, apresentar informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos, sendo esta comunicação instruída de acordo com o estipulado no n.º 38 do ponto IX do anexo V da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho.

7. PRAZO
Propõe-se a fixação do prazo de 120 dias para a execução das obras preconizadas.

8. PARTICIPANTES E PERITOS DESIGNADOS PELOS PROPRIETÁRIOS
Da convocatória para a vistoria, compareceram os proprietários dos dois edifícios, o Sr.º Rui Remígio na qualidade de proprietário do edifício objeto da vistoria, e a Sr.ª Maria Teresa Nascimento na qualidade de proprietária do edifício confinante, melhor identificado no ponto 2 do presente auto, acompanhados das respetivas peritas, Susana Fernandes, arquiteta, e Ana Nascimento, arquiteta.

9. POSIÇÃO DA PERITA DESIGNADA PELO REQUERENTE

A perita Susana Fernandes, arq.ª, na data de 10-11-2026, pronunciou-se, indicando o seguinte:

Relativamente ao quesito 4.1, indicou o seguinte: *"A caleira da aba sul da cobertura em telhado do RE26 adjacente ao RL1012 não possui inclinação longitudinal, gerando estagnação e acumulação de água e resíduos na caleira. A caleira tem apenas um tubo de descarga (Ø75mm) e está obstruída por*

tubagens (para eventual suporte de painéis solares), sem tubo ladrão de segurança. Em episódios de precipitação, a água transborda diretamente contra a parede do RL1012. Recomenda-se a instalação de uma nova caleira em zinco."

Relativamente ao quesito 4.4, indicou o seguinte: *"Sim. A simples aplicação de pintura de impermeabilização no exterior não elimina a anomalia. A causa da infiltração reside na conceção inadequada da caleira atual, que se encontra subdimensionada, obstruída por tubagens, com apenas um tubo de descarga e sem tubo ladrão. Por conseguinte, recomenda-se a instalação de uma nova caleira em zinco, com rufagem de elevação, na parede de empena norte do RL1012."*

Relativamente aos quesitos 4.5 a 4.7, indicou o seguinte: *"Não. O sistema de drenagem encontra-se subdimensionado: a caleira tem secção semicircular de 51cm^2 (para a aba sul da cobertura em telhado do RE26 com aproximadamente 30m^2 de érea em projeção horizontal a secção da caleira deveria ser 66cm^2); o ponto de escoamento de águas pluviais com Ø75mm deveria ser > Ø 129mm."*

Relativamente ao quesito 4.9, indicou o seguinte: *"Existe tubo de escoamento de águas pluviais. Não dispõe de tubo ladrão. Em caso de obstrução do tubo de saída de escoamento, a caleira irá acumular água e consequentemente transbordar para a parede de empena norte RL1012 e para o interior da cobertura do RE26."*

Relativamente ao quesito 4.10, indicou o seguinte: *"Sim. O paramento interior da parede de empena norte do RL1012 apresenta manchas de humidade resultantes de condensação (na zona acima da caleira) e de infiltrações de água (ao nível e por baixo da mesma)."*

Relativamente ao quesito 4.11, indicou o seguinte: *"As manchas de infiltrações de água têm origem no sistema de drenagem inadequado da aba sul da cobertura em telhado do RE26."*

Relativamente ao quesito 4.13, indicou o seguinte: *"Sim. As vigas embebidas na empena norte do RL1012 situam-se sob a caleira do RE26."*

Relativamente ao quesito 5.1, indicou o seguinte: *"Não. O diâmetro do tubo de queda permanece desadequado (Ø75mm) de acordo com os cálculos efetuados."*

Relativamente ao quesito 5.2, indicou o seguinte: *"A intervenção não é uma solução definitiva, aliás o tubo de queda já não está operacional (o tubo apresenta-se inoperacional – deslocado – ao longo do seu perímetro)."*

Relativamente aos quesitos 5.3 a 5.7, indicou o seguinte: *"Sim. A constante projeção de água degradou o latão da caixa de correio do RL1012, cujo interior evidência deterioração resultante de infiltração de*

água. Será necessária a reparação da boca exterior e a pintura da porta interior, além de ter causado danos na fachada."

Relativamente aos quesitos 6.1 e 6.2, indicou o seguinte: *"Sim. Durante os 9 anos decorridos entre o embargo e a intervenção da C.M.N. — e no cômputo geral de mais de 10 anos após o embargo —, a exposição desprotegida aos ciclos chuvosos sazonais promoveu o alastramento e o agravamento contínuo, progressivo e irreversível das anomalias na parede de empena do RL1012 (tanto no interior como no exterior)."*

Relativamente ao quesito 6.3, indicou o seguinte: *"As intervenções são aplicáveis tanto no exterior como no interior da parede de empena RL1012."*

Relativamente ao quesito 6.4, indicou o seguinte: *"Os danos resultantes do sistema de drenagem inadequado da aba sul do telhado do RE26 agravaram e continuam a agravar de forma continuada o RL1012."*

Relativamente ao quesito 6.7, indicou o seguinte: *"Sim. Confirma-se que as causas das anomalias registadas na parede de empena do RL1012 são devidas às obras clandestinas executadas no RE26."*

Relativamente ao quesito 6.10, indicou o seguinte: *"Para corrigir as condições de segurança e salubridade, consideram-se necessárias intervenções em ambos os prédios — cujo prazo total de execução deverá situar-se até 3 meses —, consistindo, no edifício RE26, na reconstrução e rebaixamento da cobertura a sul, na instalação de um novo sistema de drenagem pluvial (caleira, tubos de queda e ladrão) com ligação subterrânea à rede pública. Por sua vez, no edifício RL1012, as obras exigidas visam a reparação dos elementos construtivos afetados, englobando o escoramento e tratamento anticorrosivo (ou substituição) da viga metálica estrutural, a aplicação de tratamento biocida e de novos revestimentos (rebocos e pinturas) nos paramentos interiores, a reparação da empena exterior e impermeabilização do soco da fachada principal e caixa de correio, bem como o restauro da caixilharia de madeira do primeiro andar."*

Relativamente ao quesito 7.1., indicou o seguinte: *"A resposta a este quesito não pode ser dada de forma perentória com base apenas em inspeção visual, carecendo de análise e verificação estrutural (cálculos de estabilidade). Embora se constate que o suporte (empena norte do RL1012) apresenta degradação dos revestimentos e indícios de humidade, e que existe uma viga metálica embebida na transição entre os pisos 0 e 1 em processo de oxidação/corrosão, a determinação exata da aptidão da parede para receber os esforços de fixação (cargas estáticas, dinâmicas, esforços de tração e momentos fletores gerados pela plataforma) exige um projeto de especialidade. Para atestar esta capacidade, o método adequado requer a elaboração de cálculos estruturais por engenheiro de estruturas, antecedidos de um levantamento geométrico e material exaustivo, utilizando como instrumentos as sondagens*

destrutivas localizadas (para apurar a secção útil restante da viga metálica) e, eventualmente, ensaios não destrutivos (tais como pacómetro, radar, etc.) para mapear outros elementos embebidos e avaliar a real capacidade resistente da alvenaria."

Relativamente ao quesito 7.2., indicou o seguinte: *"Oferecendo estas condições apenas condicionalmente e estando dependentes de cálculos de verificação estrutural, a primeira "obra" (intervenção técnica) estritamente necessária é a elaboração de um projeto de estabilidade e verificação estrutural, a realizar no edifício RL1012. Apenas após a conclusão dessa análise e dos respetivos cálculos será possível definir a intervenção corretiva a efetuar. Em função dos resultados dos cálculos, as intervenções no elemento construtivo (parede de empena norte e viga metálica) poderão ir desde o tratamento anticorrosivo e reforço localizado da viga, até à necessidade de construir uma subestrutura autoportante complementar (por exemplo: pórtico metálico de suporte) caso os cálculos demonstrem que a parede de alvenaria não possui capacidade para absorver os esforços da plataforma. O prazo tecnicamente adequado para a fase de levantamento e cálculo estrutural estima-se em 30 a 45 dias, sendo o prazo para a execução das obras de intervenção definidas pelo referido projeto."*

Relativamente ao quesito 7.3, indicou o seguinte: *"Sim. A durabilidade de qualquer solução de fixação ou de reforço estrutural que venha a ser dimensionada pelos referidos cálculos de estabilidade dependerá imperativamente da prévia cessação da entrada de águas pluviais provenientes da cobertura e da caleira sul do RE26. Sem a eliminação das infiltrações, a água continuará a degradar a capacidade resistente da alvenaria e a promover a corrosão de quaisquer elementos metálicos (existentes ou novos), invalidando as premissas de segurança do cálculo estrutural."*

Relativamente ao quesito 7.4., indicou o seguinte: *"Sim. A execução de quaisquer obras de reforço para a plataforma elevatória, bem como a sua instalação, deve ser precedida ou acompanhada da reparação dos restantes danos verificados no RL1012 (especialmente a resolução da fonte de infiltrações e a consolidação estrutural prévia dos elementos danificados). Instalar um equipamento de elevação sem garantir previamente a integridade e salubridade global do elemento construtivo de suporte comprometeria a segurança de todo o sistema."*

10.POSIÇÃO DA PERITA DESIGNADA PELA PROPRIETÁRIA DO EDIFÍCIO CONFINANTE

A perita Ana Nascimento, arq.ª, na data de 19-11-2026, pronunciou-se, indicando o seguinte:

"Na qualidade de perita indicada pelo proprietário do prédio identificado como RE26 e no âmbito do presente auto, por discordar das medidas nele preconizadas, venho sustentar o seguinte:

1. ***Não pode aceitar-se a determinação de substituição da "janela"[1], existente ao nível do primeiro andar da fachada norte por nova caixilharia em PVC com vidro duplo, porquanto***

tal solução assenta em pressupostos de facto que não correspondem ao acordado juridicamente.

Com efeito, a mencionada abertura foi objecto de litígio entre as partes, tendo sido alcançado acordo, nos termos que seguem:

3)

a) Os Autores autorizam que os Réus edifiquem construção no imóvel de que são proprietários por forma a que a respetiva empena encoste em toda a sua extensão, na empena norte do prédio confinante de que são proprietários os Autores, onde se encontram localizadas as aberturas 1 e 2, que, consequentemente, serão tapadas pelos Réus, desde que seja garantida autonomia entre as duas edificações mediante recurso a uma junta de dilatação, ou outra solução técnica que garanta o mesmo resultado.

b) Como contrapartida do acordado, os Réus pagarão aos autores a quantia 2500,00€, a ser paga no prazo de 10 dias, através de transferência bancaria para a conta com o NIB: 0007 0000 00767973154 23.

Tal circunstância constitui facto juridicamente relevante e determinante para a apreciação da situação em causa, não podendo ser ignorada.

Importa ainda salientar que a abertura em causa, tem caixilharia de madeira, material cuja durabilidade e estanquidade dependem de manutenção periódica e adequada conservação. Todavia, tudo indica que tal elemento construtivo não foi objecto das intervenções de conservação necessárias ao longo dos anos, encontrando-se sujeito à natural degradação decorrente da exposição aos agentes atmosféricos. Alegar-se ainda a dificuldade de proceder à abertura da "abertura" é normal, mais sabendo que encontrando-se ela situada a 2, 5m do piso respectivo, isso pode comprometer o regular exercício do abrir e fechar.

Acresce que o próprio requerente procedeu à substituição de outras caixilharias do imóvel por soluções mais modernas e resistentes, designadamente em alumínio, não tendo, contudo, adoptado igual solução relativamente à abertura que agora invoca como fundamento para as alegadas humidades.

Se o requerente efectivamente entendia que aquela abertura constituía uma potencial fonte de entrada de água, infiltrações ou degradação construtiva, seria razoável esperar que tivesse promovido a sua conservação, reparação ou substituição atempada, tal como fez relativamente às restantes caixilharias do edifício. A ausência dessas medidas preventivas não pode ser imputada ao prédio confinante.

Deste modo, mesmo que se admitisse a existência de problemas associados à referida abertura, o que não se concede, nunca poderia concluir-se que os mesmos resultariam de qualquer actuação no prédio confinante, antes podendo decorrer do estado de conservação da própria caixilharia, da sua antiguidade, da falta de manutenção ou de outras causas internas ao imóvel do requerente.

---

[1] *Considerada "abertura" (vide Processo: 126/18.4T8NZR Ação de Processo Comum Referência: 91103965).*

Ao preconizar a substituição da caixilharia da abertura, ainda assim, contradizendo a resposta ao quesito 2. 9. ("Verificando-se a progressão da degradação, pode vir a ocasionar-se a sua substituição." em que o verbo ***poder*** *remete para uma* ***eventualidade e não uma obrigatoriedade*** *– o Auto parte necessariamente da premissa de que tal abertura não será tapada, pressuposto que se revela incompatível com o já acordado judicialmente.*

Note-se, ainda, que a resposta a todos os quesitos que envolvam questões como luminosidade ou vistas não faz qualquer sentido, conforme decorre das cláusulas a) e b) do acordado, citadas acima.

2. ***O Auto não permite estabelecer qualquer relação causal entre o prédio RE 26 e as alegadas infiltrações ou manifestações de humidade observadas no prédio vizinho****.*

Na verdade, da leitura do Auto resulta que a Comissão de Vistoria apenas assinalou a existência de "manchas de humidade que indiciam infiltrações", não tendo procedido a quaisquer ensaios, análises técnicas, exames periciais ou demais diligências aptas a determinar a respetiva origem.

Mais ainda, quando confrontada com a questão da proveniência dos danos reportados, a própria Comissão reconhece expressamente que estes "podem ter, mas não só" origem no prédio confinante, admitindo, assim, a existência de múltiplas causas alternativas e abstendo-se de formular qualquer conclusão definitiva quanto à sua origem.

Acresce que, em diversas respostas aos quesitos formulados pelo requerente, a Comissão esclarece que a determinação da origem das infiltrações e das patologias observadas não integra o âmbito da vistoria realizada, circunstância que, por si só, é bastante para não ser possível imputar responsabilidade ao proprietário do RE 26, inexistindo no procedimento qualquer elemento objectivo susceptível de demonstrar o indispensável nexo causal entre os danos assinalados e qualquer facto imputável aos proprietários do prédio confinante.

Ora, nos termos dos princípios gerais do direito, a atribuição de responsabilidade pressupõe a demonstração cumulativa do facto, do dano e do respetivo nexo causal. Não basta a mera existência de humidades ou infiltrações para concluir pela responsabilidade de terceiro, sendo indispensável a demonstração técnica, objectiva e inequívoca de que tais anomalias resultam efetivamente de actuação, omissão ou deficiência existente no prédio daquele a quem se pretende imputar a responsabilidade.

Sucede que tal demonstração não foi efectuada.

Acresce que o próprio Auto atribui ao edifício o estado de conservação correspondente a Nível 4 - Bom, considerando verificadas condições adequadas de segurança, salubridade e arranjo estético. Auto vistoria 617_26

Conclusão

Em face do exposto, entende a perita que o Auto enferma de insuficiência de demonstração quanto à imputação das alegadas infiltrações no prédio do RL1012, inexistindo qualquer prova técnica que permita sustentar semelhante conclusão.

Do mesmo modo, a determinação de substituição da abertura em causa revela-se assente em pressupostos que desconsideram a existência de acordo judicial que prevê o encerramento da abertura.

Reitera-se a não concordância com o Auto, no que respeita à determinação das obras a efectuar."

11. CONCLUSÃO

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da Comissão de Vistorias é que, não obstante as anomalias assinaladas, o edifício continua a reunir as condições de segurança, salubridade e arranjo estético para o fim a que se destina, fixando o prazo de 120 dias para a execução das obras preconizadas.

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 DA COMISSÃO DE VISTORIAS

19-11-2026

Joana Gonçalves
Arquiteta

19-11-2026

Nuno Ferreira, Eng.º Civil

19-11-2026

Mário Lourenço
Fiscal

A PERITA DESIGNADA PELO REQUERENTE

A PERITA DESIGNADA PELA PROPRIETÁRIA CONFINANTE

ANEXO FOTOGRÁFICO

Quesito 1.1. e 1.6.:



Figura 1 - Fachada principal do RE26.



Figura 2 - Fachada nascente do RE26.

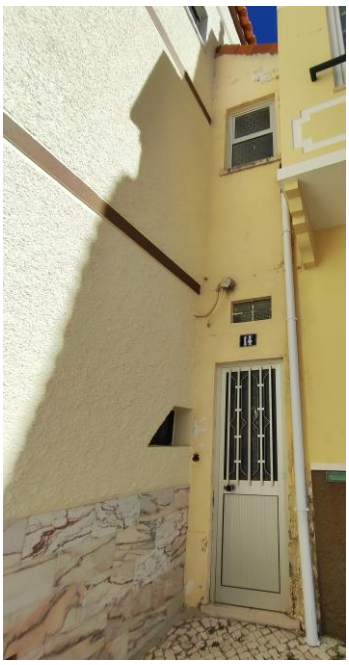




Figura 3 - Fachada poente do RE26.

Quesito 1.2. e 1.3.:



Figura 4 - Registo fotográfico da cumeeira e da aba sul da cobertura do RE26.

Quesito 1.4.:



Figura 5 - Aba sul do RE26.



Figura 6 - Aba sul do RE26.

Quesito 2.5.:



Figura 7 – "Abertura" do 1.º andar (2.º piso).



Figura 8 – "Abertura" do 1.º andar (2.º piso).

Quesito 3.3.:



Figura 9 - Empena do RE26 do lado confinante com o prédio da Rua de Leiria, n.º 16.

Quesito 4.2., 4.3. e 4.8.:



Figura 11 - Aplicação de tinta ou outro revestimento de impermeabilização na empena norte do RL1012 e existência de tubos.



Figura 10 - Aplicação de tinta ou outro revestimento de impermeabilização na empena norte do RL1012.

Quesito 4.10.:



Figura 12 - Face interior da empena norte do RL1012.

Quesito 4.12.:



Figura 13 - Face interior da empena norte do RL1012.