



Proc. N.º 33 / 17
Fls. 23 12

MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Despacho:

*A reunião
W Chicharro
1/6/2017*

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 33/17

AUTO DE VISTORIA N.º 33/17

Ao oitavo dia do mês de março do ano de dois mil e dezassete, mediante deliberação proferida em reunião de câmara realizada em 31.01.2017 e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Maria Teresa Quinto, arquiteta, João Pereira dos Santos, engenheiro civil, Vítor Hugo Sousa, fiscal municipal e Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dr.^a, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Avenida da República, n.º49, na vila e freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 2600 e inscrito na matriz urbana n.º 2317, da freguesia da Nazaré.

1. Antecedentes

O imóvel em causa, na sequência de um acidente ocorrido na obra de reabilitação do mesmo no mês de abril do ano de 2016, foi objeto de várias vistorias e medidas impostas pela Comissão Municipal de Proteção Civil do Concelho de Nazaré para contenção de danos e garantia de segurança de pessoas e bens, designadamente passando pela interdição à passagem de pessoas na zona de espaço público confinante com a fachada poente do imóvel, colocação de tuneis de proteção adjacentes às fachadas norte e sul, redes de proteção, elementos metálicos de proteção verticais de estabilização das paredes de fachada, unidos com cabos de aço e ainda pela retirada de todos os ocupantes.

W Chicharro



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

2. Vistoria

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 avançado de degradação, **em condições de segurança precárias**, apresentando fendilhação muito grave, abatimento generalizado da cobertura e colapso da platibanda de uma das fachadas e outras patologias devidamente assinaladas nos seguintes relatórios:

- I. Relatório técnico solicitado por António José Eusébio dos Santos, elaborado pela empresa BARCELINPE, LDA, com a referência Processo Interno: BIO5016, elaborado em 11 de maio de 2016 (fls. 34 a 44);
- II. Relatório técnico solicitado pelo Serviço Municipal de Proteção Civil da Câmara Municipal de Nazaré, elaborado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, com a referência 178/2016-DE/NCE, de junho de 2016 (fls. 123 e 140);
- III. Relatório técnico solicitado por António José Eusébio dos Santos, elaborado pela empresa BARCELINPE, LDA, com a referência Processo Interno: BIO5016, elaborado em 2 de janeiro de 2017 (fls. 151 a 205).

Após o acidente, foram implementadas medidas de estabilização para contenção de danos e colocados “testemunhos” de gesso nas fissuras, não evidenciando, até ao momento, qualquer tipo de agravamento da fendilhação.

Nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, em conjugação com o disposto nos artigos 4.º a 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, o índice de anomalias é de IA=1.00, conforme consta no item “C.ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS” da “Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios” anexa ao presente Auto de Vistoria, pelo que a classificação do estado de conservação do imóvel é “Nível 1-Péssimo”, resultante de anomalias muito graves, tais como:



MUNICIPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 33/17
Fls. 912

- I. Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução;
- II. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução;
- III. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves.

b) Obras preconizadas

São necessárias a realização de obras de reabilitação do edifício ao nível da segurança, designadamente estruturais, de salubridade e arranjo estético, devendo atender-se às várias recomendações constantes dos relatórios acima referenciados.

c) Prazo

Propõe-se a fixação dos seguintes prazos:

- I. 30 dias para a apresentação do pedido de licenciamento para a realização das obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético do imóvel;
- II. 90 dias para o início referidas obras, mediante a obtenção do respetivo título administrativo que consubstancia a licença de obras e de outras licenças/autorizações exigíveis;
- III. 180 dias para a conclusão das referidas obras a contar da data de início das mesmas.

d) Posse administrativa, execução coerciva e despesas

Caso os proprietários não deem execução no prazo estipulado às necessárias obras, dispõe o artigo 91.º do RJUE, sem prejuízo da responsabilidade criminal, que a câmara municipal poderá tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, ficando as quantias relativas às despesas realizadas com a execução coerciva, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha que suportar para o efeito por conta dos proprietários, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos artigos 107.º e 108.º do referido diploma legal.



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

e) Contraordenações

Caso ainda os proprietários não cumpram, no prazo estabelecido, o determinado, será instaurado processo de contraordenação, nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, cuja coima está graduada entre os 500€ e o montante máximo de 100.000€, no caso de pessoa singular, e entre 1.500€ e o montante máximo de 250.000€, no caso de pessoa coletiva.

3. Audiência aos interessados

A comissão de vistorias entende pela não realização da audiência prévia dos interessados, ao abrigo da alínea e) do artigo 124.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo pelo facto dos interessados por diversas vezes já se terem pronunciado sobre as questões que importem à decisão.

4. Conclusão

Face ao que se assinala no ponto anterior, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, ao abrigo do n.º 2 do Art.º 89.º do RJUE, seja fixado e determinado:

- I. 30 dias para a apresentação do pedido de licenciamento para a realização das obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético do imóvel;
- II. 90 dias para o início referidas obras, mediante a obtenção do respetivo título administrativo que consubstancia a licença de obras e de outras licenças/autorizações exigíveis;
- III. 180 dias para a conclusão das referidas obras a contar da data do início das mesmas, devendo atender-se às recomendações plasmadas nos relatórios mencionados na alínea a) do ponto n.º 2.

E ainda, mais propõe esta comissão de vistorias que deverá garantir-se o cumprimento das medidas impostas pela Comissão Municipal de Proteção Civil do Concelho de Nazaré mencionadas no ponto 1, até comunicação contrária.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 33/17

Fis. 21/17

Dos participantes convocados compareceram Ana Santos, em representação de António José Eusébio dos Santos e Carmen Eusébio de Sousa Henriques, Fátima Henriques, em representação de Nazaré Henriques Eusébio Araújo, fazendo-se acompanhar pela Dr.ª Mariana Fernandes, advogada.

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

Maria Teresa Quinto, arquiteta

Cláudia Arcanjo, Dr.ª

João Pereira dos Santos, engenheiro civil

Vítor Hugo Sousa, 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.: Avenida da RepúblicaNúmero: 49

Andar: _____

Localidade: NazaréCódigo Postal: 2450-000Distrito: LeiriaConcelho: NazaréFreguesia: NazaréArtigo Matricial: 2317

Fração: _____

Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃON.º de pisos
do edifício4N.º de unidades
do edifícioÉpoca de
construção

Tipologia
estruturalAlvenariaN.º de divisões
da unidadeUso da
unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO INDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

|a| 33|b| 26|a/b| 1**PÉSSIMO**

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

O edifício encontra-se devoluto, num estado avançado de degradação, em condições de segurança precárias, apresentando fendilhação muito grave, abatimento generalizado da cobertura e colapso da platibanda de uma das fachadas e outras patologias devidamente assinaladas nos seguintes relatórios:

- Relatório técnico solicitado por António José Eusébio dos Santos, elaborado pela empresa BARCELINPE, LDA, com a referência Processo Interno: BIO5016, elaborado em 11 de maio de 2016 (fls. 34 a 44);
- Relatório técnico solicitado pelo Serviço Municipal de Proteção Civil da Câmara Municipal de Nazaré, elaborado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, com a referência 178/2016-DE/NCE, de junho de 2016 (fls. 123 e 140);
- Relatório técnico solicitado por António José Eusébio dos Santos, elaborado pela empresa BARCELINPE, LDA, com a referência Processo Interno: BIO5016, elaborado em 2 de janeiro de 2017 (fls. 151 a 205).

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 PÉSSIMO (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: _____ 8 / MARÇO / 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:

PÉSSIMO

Data de emissão: _____ 30 / MAIO / _____ 2017

(Validade: 3 anos)