



Proc. N.º 215 / 17
Fls. 36

MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Despacho:

*Concordo. Arcunias,
Walter*

13/11/2017

O Presidente da Camara: Walter Chicharro, Dr.

AUTO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

(Artigo 90.º do DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual, RJUE)

Processo de Vistoria n.º 215/17

AUTO DE VISTORIA N.º 38/17

Aos sete dias do mês de junho do ano de dois mil e dezassete, mediante despacho proferido em 30.03.2017 (fls. 12), sobre a reclamação apresentada por Ana Paula Simões Isidro Custódio 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, Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dra. e Vítor Hugo Sousa, fiscal municipal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua Azevedo e Sousa, n.º 16, 1º andar e logradouro, Sítio da Nazaré, na Vila e Freguesia da Nazaré.

1. Descrição do estado da obra

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, foi possível verificar por parte dos peritos, o seguinte:

a)- Os pavimentos do 1º andar, bem como a sua estrutura de suporte encontram-se em deficiente estado de conservação, sendo que na cozinha existe ameaça de ruína ao nível do pavimento;

Walter Chicharro
Walter



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

b)- Os vãos de janela e portas interiores encontram-se em avançado estado de putrefação;

c)- Os revestimentos exteriores encontraram-se em desagregação na fachada que dá para a Rua Azevedo e Sousa, podendo vir a por em risco a segurança de pessoas e bens;

d)- No logradouro existe uma construção anexa à construção principal em adiantado estado de degradação;

e)- Embora não negando a possibilidade da sua existência não foi possível verificar a existência de roedores (ratos) no local.

O edifício encontra-se devoluto, num estado avançado de degradação, designadamente, ao nível dos vãos, dos revestimentos exteriores e dos pavimentos interiores.

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.º1 – Fachada para a Rua Azevedo e Sousa



Foto n.º 2 – Logradouro



MUNICIPIO DA NAZARÉ
CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 215 / 17
Fls. 35



Foto n.º 3 – Pavimento da cozinha

2. Obras preconizadas

Face à situação que se relatou no ponto anterior e de modo a garantir as condições mínimas de habitabilidade assim como a segurança de pessoas e bens, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas.

3. Prazo

De modo a garantir no imediato a segurança de pessoas e bens, estabelece-se o prazo de 20 dias para a execução das obras de correção da desagregação da fachada que dá para a Rua Azevedo e Sousa.

Para as restantes obras propõe-se um prazo de 90 dias.

4. Conclusão

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, o edifício não reúne as condições mínimas de habitabilidade, de arranjo estético e de segurança para pessoas e bens.

[Handwritten signatures and initials]



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

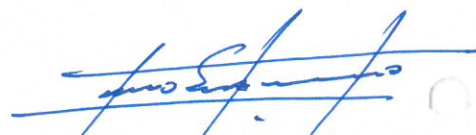
Dos participantes convocados compareceram os Herdeiros de Horácio Bombas Canhoto.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto que vai ser assinado por todos os peritos que estiveram presentes na vistoria.

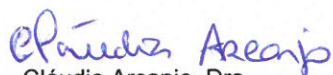
OS PERITOS



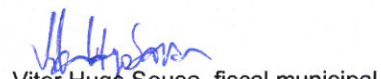
Paulo Contente, arquiteto



Nuno Ferreira, engenheiro civil



Cláudia Arcanjo, Dra.



Vitor 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.: Rua Azevedo e SousaNúmero: 16 Andar: 1º andarLocalidade: sítio da NazaréCódigo Postal: 2450-000Distrito: LeiriaConcelho: NazaréFreguesia: Nazaré

Artigo Matricial: _____

Fração: _____

Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃON.º de pisos
do edifício3N.º de unidades
do edifício2Época de
construção

Tipologia
estruturalAlvenariaN.º de divisões
da unidade

Uso da
unidadeHabitação**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 type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 6 = | <u>12</u> |
| 2. Cobertura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = | <u>15</u> |
| 3. Elementos salientes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>0</u> |
| Outras partes comuns | | | | | | | | |
| 4. Paredes | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>6</u> |
| 5. Revestimentos de pavimentos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | <u>2</u> |
| 6. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | <u>4</u> |
| 7. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>9</u> |
| 8. Caixilharia e portas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | <u>4</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 12. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | x 1 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>2</u> |
| 14. Instalação de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | <u>0</u> |
| 15. Instalação de ascensores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>0</u> |
| 16. Instalação de segurança contra incêndio | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| Unidade | | | | | | | | |
| 18. Paredes exteriores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 5 = | <u>10</u> |
| 19. Paredes interiores | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>6</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>4</u> |
| 22. Tectos | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | <u>8</u> |
| 23. Escadas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 4 = | <u>12</u> |
| 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 = | <u>10</u> |
| 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 = | <u>6</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>0</u> |
| 28. Equipamento sanitário | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>3</u> |
| 29. Equipamento de cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>3</u> |
| 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 = | <u>3</u> |
| 31. 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 = | <u>3</u> |
| 32. Instalação de gás | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>0</u> |
| 33. Instalação elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 3 = | <u>6</u> |
| 34. Instalação de telecomunicações e contra a intrusão | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 1 = | <u>0</u> |
| 35. Instalação de ventilação | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | <u>0</u> |
| 36. Instalação de climatização | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | x 2 = | <u>0</u> |
| 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 = | <u>0</u> |

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

|a| 128
 |b| 67
 |a/b| 2

MAU

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 |
|------------------------------|--|--|
| | <p>Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, foi possível verificar por parte dos peritos, o seguinte:</p> <p>a)- Os pavimentos do 1º andar, bem como a sua estrutura de suporte encontram-se em deficiente estado de conservação, sendo na cozinha existe ameaça de ruína ao nível do pavimento;</p> <p>b)- Os vão de janela e portas interiores encontram-se em avançado estado de putrefação;</p> <p>c)- Os revestimentos exteriores encontraram-se em desagregação na fachada que dá para a Rua Azevedo e Sousa, podendo vir por risco a segurança de pessoas e bens;</p> <p>d)- No logradouro existe uma construção anexa à construção principal em adiantado estado de degradação;</p> | |

F. AVALIAÇÃO

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

■ O estado de conservação do locado e:

Excelente Bom Médio Mau Péssimo

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

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

Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

H. TÉCNICO

Nome do técnico: _____

Data de vistoria: ____/____/____

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: ____/____/____ (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)