



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 26/13  
Fls. 101  
*JEL*

Despacho:

*À reunião.*  
*W Chicharro*  
*25/7/2017*

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 22/13

**AUTO DE VISTORIA N.º 39/17**

Aos vinte e dois do mês de março do ano de dois mil e dezassete, mediante despacho proferido em 16.02.2017 sobre a reclamação apresentada por Amélia Maria Boquinha Santos Freire 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, Nuno Ferreira, engenheiro civil, Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dr.ª e Vítor Hugo Sousa, fiscal municipal procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua do Elevador, n.º7, 9 e 9-A e Rua do Guilhim, n.º17 na Vila e Freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré com o n.º1041- A e n.º1041-B, da freguesia da Nazaré.

**1. Antecedentes**

Foi lavrado pela competente comissão de vistorias à altura o Auto de Vistoria n.º 16/13 (fls.21 e 22) que mereceu a consequente deliberação proferida em 13 de maio de 2013 assim como prestadas várias informações/pareceres, nomeadamente aquelas que constam a fls.53 e 65.

*[Signature]*  
*[Signature]*



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

2. Fração A, localizada no R/C, destinada a estabelecimento comercial e armazém, na qual se encontra em funcionamento um estabelecimento de restauração

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

A fração aparenta ter sofrido obras de beneficiação no interior e no exterior, contudo alguns vãos de porta e janela continuam a apresentar deficientes condições de conservação.

A fração possui as condições mínimas de utilização;

### b) Estado de conservação

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.



Foto n.º 1 – Fachada sul/ nascente



Foto n.º 2 – Fachada nascente/norte



Foto n.º 3 – Fachada nascente



Foto n.º 4 – Interior da fração



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 26/13

Fls. 100

### 3. Fração B, localizada no 1.º andar, destinada a habitação

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

A fração B encontra-se devoluta, num estado muito avançado de degradação, designadamente apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de tijolo prensado, algumas delas sem reboco de argamassa e com o tijolo deficientemente conservado e à vista, com elementos soltos e a cobertura apresenta deficiente estado de conservação não impedindo a entrada das águas das chuvas.

O interior apresenta deformações acentuadas nos pavimentos, paredes e tetos.

Verifica-se ainda que nalgumas zonas o revestimento dos tetos e das paredes ruiu ficando à vista a estrutura em ripado de madeira.

A fração não possui as condições mínimas de utilização.

#### b) Estado de conservação

Nos termos do n.º 5 do Art.º 90 do RJUE, foi determinado o estado de conservação “**Mau**” conforme resultado do cálculo extraído do modelo da ficha de avaliação publicada em anexo da Portaria n.º 1192-B/2006 de 03 de Novembro.



Foto n.º 5 – Fachada norte



Foto n.º 6 – Cunhal nordeste

*[Handwritten signatures and initials]*



## MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL



Foto n.º 7 – Fachada sul



Foto n.º 8 – Instalação sanitária



Foto n.º 9 – Cozinha



Foto n.º 10 – Compartimento

#### 4. Obras preconizadas

Face à situação que se relatou nos pontos anteriores e de modo a garantir, na fração A, melhores condições de utilização e na fração B as condições mínimas de utilização assim com a segurança de pessoas e bens, salubridade e arranjo estético do imóvel, impõem-se as intervenções necessárias para a correção das anomalias detetadas.

#### 5. Prazo

Propõe-se a fixação dos seguintes prazos:

- De imediato sejam tomadas as medidas preventivas de modo a salvaguardar a segurança de pessoas e bens;
- 60 dias para o início das referidas obras, mediante a obtenção dos respetivos títulos/ licenças/autorizações exigíveis;
- 60 dias para a conclusão das referidas obras a contar da data de início das mesmas.



## MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 26/13

Fls. 50

### 6. Contraordenações

Caso os proprietários não cumpram os prazos estabelecidos e 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.

### 7. Conclusão

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, de modo a garantir, na fração A, melhores condições de utilização e na fração B as condições mínimas de utilização assim com a segurança de pessoas e bens, salubridade e arranjo estético do imóvel:

- Impõem-se as intervenções necessárias para a correção das anomalias detetadas;
- Sejam fixados os prazos propostos no ponto 5.

Dos participantes convocados compareceram o Sr. João Miguel, representante do proprietário da fração A, Maria Júlia dos Santos Valente Bento, inquilina da fração A e o gerente da empresa Nobre & Fonseca e esposa, proprietários da fração B.

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

Nuno Eduardo Ferreira, engenheiro civil

Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dr.ª

Vítor Hugo Sousa, fiscal municipal



CAMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ



**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 do Elevador  
 Numero: 7 Andar: \_\_\_\_\_ Localidade: Nazaré Código Postal: 2450-000  
 Distrito: Leiria Concelho: Nazaré Freguesia: Nazaré Proc. N.º 20 / 13  
 Artigo Matricial: 6556 Fração: A Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_  
 Fis. \_\_\_\_\_

**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>	<u>2</u>	<u>---</u>	<u>Alvenaria</u>	<u>---</u>	<u>---</u>

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontos
	Muito ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito graves			
	5	4	3	2	1			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura				2			x 6 =	12
2. Cobertura					1		x 5 =	5
3. Elementos salientes				2			x 3 =	6
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes				2			x 3 =	6
5. Revestimentos de pavimentos				2			x 2 =	4
6. Tectos				2			x 2 =	4
7. Escadas				2			x 3 =	6
8. Caixilharia e portas				2			x 2 =	4
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 instrusão							x 1 =	0
15. Instalação de ascensores							x 3 =	0
16. Instalação de segurança contra incendio							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		4					x 3 =	12
20. Revestimentos de pavimentos exteriores							x 2 =	0
21. Revestimentos de pavimentos interiores							x 4 =	20
22. Tectos	5						x 4 =	20
23. Escadas	5						x 4 =	0
24. Caixilharia e portas exteriores				2			x 5 =	10
25. Caixilharia e portas interiores	5						x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos							x 2 =	0
27. Dispositivos de protecção contra queda							x 4 =	0
28. Equipamento sanitário	5						x 3 =	15
29. Equipamento de cozinha	5						x 3 =	15
30. Instalação de distribuição de água	5						x 3 =	15
32. Instalação de distribuição de águas residuais	5						x 3 =	15
32. Instalação de gás							x 3 =	0
33. Instalação elétrica							x 3 =	0
34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão							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 INDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações |a| 204  
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis |b| 62  
 Índice de anomalias |a/b| 3

**MÉDIO**

- 1 = PESSIMO    4 = BOM
- 2 = MAU        5 = EXCELENTE
- 3 = MÉDIO

*[Handwritten signatures]*

## 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

A fração A aparenta ter sofrido obras de beneficiaçã ao nível interior e exterior contudo alguns vãos de porta e janela continuam a apresentar deficientes condições de conservação.

A fração possui as condições mínimas de utilização.

### 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 Médio (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: 22 / 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:

MÉDIO

Data de emissão: 24 / julho / 2017

(Validade: 3 anos)



CAMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ



**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 do Elevador  
 Numero: 7 Andar: \_\_\_\_\_ Localidade: Nazaré Código Postal: 2450-000  
 Distrito: Leiria Concelho: Nazaré Freguesia: Nazaré  
 Artigo Matricial: 6556 Fração: B Código SIG (facultativo): \_\_\_\_\_

Proc. N.º 26/13  
 Fis. 57/00  
JLL

**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>	<u>2</u>	<u>----</u>	<u>Alvenaria</u>		<u>----</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				<u>2</u>			x 6 =	<u>12</u>
2. Cobertura					<u>1</u>		x 5 =	<u>5</u>
3. Elementos salientes				<u>2</u>			x 3 =	<u>6</u>
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes				<u>2</u>			x 3 =	<u>6</u>
5. Revestimentos de pavimentos				<u>2</u>			x 2 =	<u>4</u>
6. Tectos				<u>2</u>			x 2 =	<u>4</u>
7. Escadas				<u>2</u>			x 3 =	<u>6</u>
8. Caixilharia e portas				<u>2</u>			x 2 =	<u>4</u>
9. Dispositivos de protecção contra queda							x 3 =	<u>0</u>
10. Instalação de distribuição de água							x 1 =	<u>0</u>
11. Instalação de distribuição de águas residuais							x 1 =	<u>0</u>
12. Instalação de gás							x 1 =	<u>0</u>
13. Instalação elétrica e de iluminação							x 1 =	<u>0</u>
14. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão							x 1 =	<u>0</u>
15. Instalação de ascensores							x 3 =	<u>0</u>
16. Instalação de segurança contra incendio							x 1 =	<u>0</u>
17. Instalação de evacuação de lixo							x 1 =	<u>0</u>
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores					<u>1</u>		x 5 =	<u>5</u>
19. Paredes interiores					<u>1</u>		x 3 =	<u>3</u>
20. Revestimentos de pavimentos exteriores							x 2 =	<u>0</u>
21. Revestimentos de pavimentos interiores				<u>2</u>			x 4 =	<u>8</u>
22. Tectos					<u>1</u>		x 4 =	<u>4</u>
23. Escadas				<u>2</u>			x 4 =	<u>8</u>
24. Caixilharia e portas exteriores					<u>1</u>		x 5 =	<u>5</u>
25. Caixilharia e portas interiores					<u>1</u>		x 3 =	<u>3</u>
26. Dispositivos de protecção de vãos					<u>1</u>		x 2 =	<u>2</u>
27. Dispositivos de protecção contra queda				<u>2</u>			x 4 =	<u>8</u>
28. Equipamento sanitário					<u>1</u>		x 3 =	<u>3</u>
29. Equipamento de cozinha					<u>1</u>		x 3 =	<u>3</u>
30. Instalação de distribuição de água							x 3 =	<u>0</u>
32. Instalação de distribuição de águas residuais							x 3 =	<u>0</u>
32. Instalação de gás							x 3 =	<u>0</u>
33. Instalação elétrica							x 3 =	<u>0</u>
34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão							x 1 =	<u>0</u>
35. Instalação de ventilação							x 2 =	<u>0</u>
36. Instalação de climatização							x 2 =	<u>0</u>
37. Instalação de segurança contra incêndio							x 2 =	<u>0</u>

**D. DETERMINAÇÃO DO INDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações \_\_\_\_\_  
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis \_\_\_\_\_  
 Índice de anomalias \_\_\_\_\_

a	<u>99</u>
b	<u>66</u>
a/b	<u>2</u>

**Mau**

- 1 = PESSIMO    4 = BOM
- 2 = MAU        5 = EXCELENTE
- 3 = MÉDIO

*[Handwritten signatures]*

## 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

A fração B encontra-se devoluta, num estado muito avançado de degradação, designadamente apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de tijolo prensado, algumas delas sem reboco de argamassa e com o tijolo deficientemente conservado e à vista, com elementos soltos e a cobertura apresenta deficiente estado de conservação não impedindo a entrada das águas das chuvas.  
O interior apresenta deformações acentuadas nos pavimentos, paredes e tetos.  
Verifica-se ainda que nalgumas zonas o revestimento dos tetos e das paredes ruí ficando à vista a estrutura em ripado de madeira.  
A fração não possui as condições mínimas de utilização.

### 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 Mau (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: 22 / 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:

Mau

Data de emissão: 24 / julho / 2017

(Validade: 3 anos)