



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 23 / 17

Fls. 15

Despacho:

*À requisição
no âmbito
11/10/2017*

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 23/17

AUTO DE VISTORIA N.º 49/17

Aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezassete, mediante deliberação proferida em reunião de câmara realizada em 13.02.2017, sobre a exposição apresentada pelo Comandante Operacional Municipal, sr. João Paulo Fidalgo Estrelinha 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, Dra. e Vítor Hugo Sousa, fiscal municipal, procederam à vistoria do edifício sito na Rua Magalhães Lima, n.º21, na Vila e Freguesia da Nazaré, para verificação das condições de utilização e conservação.

1. Identificação dos proprietários do imóvel e notificação

Na sequência da informação n.º 403/DPU/FISC/2017 de 03.11.2017, na qual é referido que, feitas as diligências habituais, não foi possível identificar os proprietários do imóvel, a notificação ao(s) proprietário(s) desconhecido(s) do imóvel da data e hora da realização da vistoria, foi realizada através do EDITAL N.º 95/2017, afixado no local por parte da fiscalização municipal no dia 10 de novembro de 2017, pela 10.20h.

À data e hora marcada para a realização da vistoria, não compareceram os proprietários ou seus representantes.



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 do imóvel

O edifício encontra-se devoluto, num estado muito avançado de degradação, designadamente, apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de pedra, algumas delas sem reboco de argamassa, beirado com elementos soltos, ausência de cobertura, vãos de portas e janelas sem caixilharias ou, existindo, muito degradados. O interior do edifício apresenta vegetação, destroços, vestígios de permanência de animais, tornando-se o local insalubre e colocando em perigo a saúde pública.

b) Nível de conservação do imóvel

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 "*Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves*".

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



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 23 / 17

Fis. 19



Foto n.º 1 – Vista do exterior da edificação



Foto n.º 2 – Vista do interior da edificação



MUNICIPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

c) Obras preconizadas

Face à situação que se relatou na alínea anterior e de modo a garantir as condições de segurança de pessoas e bens, arranjo estético, salubridade e saúde pública, propõe-se a realização das seguintes obras:

- I. Demolição parcial das fachadas, correspondente aos troços de parede a partir do nível superior das vergas das portas do Rés do Chão;
- II. Limpeza do interior da edificação, com desmatação e retirada de entulhos;
- III. Preenchimento dos vãos de portas ao nível do Rés do Chão com alvenaria de tijolo furado, exceto um vão, que deve permitir o acesso ao interior do prédio, através de uma porta em chapa metálica;
- IV. Colocação de um coroamento das paredes em argamassa de cimento em todo o perímetro da edificação;
- V. Revestimento em reboco de argamassa de cimento da totalidade das paredes;
- VI. Pintura na cor branca das paredes.

d) Prazo

Propõe-se a fixação dos seguintes prazos:

- I. A adoção imediata de medidas de proteção de modo a salvaguardar a segurança de pessoas e bens;
- II. A execução imediata coerciva das obras preconizadas.

e) Posse administrativa, execução coerciva e despesas

Atendendo a que não foi possível identificar o(s) proprietário(s) do prédio e à classificação do estado de conservação "Nível 1-Péssimo", resultante de anomalias muito graves, é entendimento desta comissão que deverá a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para dar execução imediata das obras preconizadas na alínea c), ficando as quantias relativas às despesas realizadas com a execução coerciva, incluindo quaisquer indemnizações ou sansões pecuniárias que a Administração tenha que suportar para o efeito por conta dos proprietários que vierem a ser identificados, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ

CÂMARA MUNICIPAL

Proc. N.º 23 / 17

Fls. 13

Vitor Hugo Sousa
Dr.

3. Conclusão

Face ao referido nos pontos anteriores, com base nos mesmos e por existir o perigo eminente de desmoronamento das fachadas e perigo para a saúde pública, o parecer conclusivo desta comissão de vistorias, ao abrigo do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE, é que seja:

- a) Tomada por parte da câmara municipal a posse administrativa do imóvel, para execução coerciva **imediate das obras preconizadas na alínea c) do n.º 2, para garante da segurança de pessoas e bens, arranjo estético, salubridade e saúde pública;**
- b) Dispensada a audiência prévia dos interessados, ao abrigo das alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo, Anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, por se considerar urgente a decisão e seja razoavelmente de prever que essa diligência possa comprometer a execução ou a utilidade da decisão.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, no dia 5 de dezembro de 2017, que vai ser assinado por todos os peritos que estiveram presentes na vistoria.

OS PERITOS

Maria Teresa Quinto, arquiteta

Nuno Ferreira, engenheiro civil

Cláudia Arcanjo, Dr.ª

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 Magalhães LimaNúmero: 21 Andar: _____Distrito: Leiria

Artigo Matricial: _____

Localidade: NazaréConcelho: Nazaré

Fração: _____

Código Postal: 2450-000Freguesia: Nazaré

Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃON.º de pisos
do edifício2N.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 =	3
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	2
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 intrusão	<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 incêndio	<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
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 =	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 intrusão	<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 ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

|a| |b| |a/b| **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 muito avançado de degradação, designadamente, apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de pedra, algumas delas sem reboco de argamassa, beirado com elementos soltos, ausência de cobertura, vãos de portas e janelas sem caixilharias ou, existindo, muito degradados. O interior do edifício apresenta vegetação, destroços, vestígios de permanência de animais, tornando-se o local insalubre e colocando em perigo a saúde pública.

O edifício encontra-se devoluto, num estado muito avançado de degradação, designadamente, apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de pedra, algumas delas sem reboco de argamassa, beirado com elementos soltos, ausência de cobertura, vãos de portas e janelas sem caixilharias ou, existindo, muito degradados. O interior do edifício apresenta vegetação, destroços, vestígios de permanência de animais, tornando-se o local insalubre e colocando em perigo a saúde pública.

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: 29 / NOV / 2017

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: 29 / NOV / 2017

(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