

**INTERESSADO:** JUNTA DE FREGUESIA DE FAMILIÇÃO**LOCAL:** Rua Abilio Lopes Gomes — Famacião**ASSUNTO:** “Prédio devoluto”**PROCESSO Nº:** 108/21**REQUERIMENTO Nº:** 494/21**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

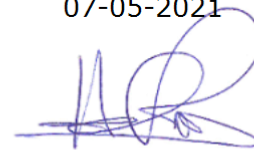
O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
07-05-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Ao Sr. Carlos Mendes  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente.

07-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Helena Pola, Dra.

O presente auto de vistoria deve ser remetido para decisão do executivo.

07-05-2021


O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente

## 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 **108/21**

### AUTO DE VISTORIA N.º 6/21

Aos cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, mediante despacho proferido em 24.03.2021, sobre a reclamação apresentada pela Junta de Freguesia de Famalicão 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 e Vitor Hugo Sousa, fiscal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua Abílio Lopes Gomes, n.º 8 e n.º 8-A, na localidade e Freguesia de Famalicão, correspondente ao prédio inscrito na Matriz Predial sob o n.º 47 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré com o n.º 218, da freguesia da Famalicão.

**1.** 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 muito avançado de degradação, designadamente, apresenta fissuras muito graves nas paredes de alvenaria de tijolo prensado conjugado com pedra aparelhada, algumas delas sem reboco de argamassa e com o tijolo deficientemente conservado e à vista, parte do telhado desabou para o interior da edificação, levando consigo o pavimento do sótão em madeira que se encontra muito degradado, as caixilharias em madeira encontram-se degradadas e com alguns vidros partidos.

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.



Foto n.º 1 – Vista exterior da edificação



Foto n.º 2 – Vista exterior da edificação



Foto n.º 3 – Vista interior da edificação



Foto n.º 4 – Vista do teto falso em madeira



Foto n.º 5 – Vista da fachada principal



Foto n.º 6 – Vista das caixilharias e vidros

**b) Obras preconizadas**

Face à situação que se relatou na alínea anterior e de modo a garantir a segurança de pessoas e bens, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas, nomeadamente:

- b.1)- Remoção do telhado e da estrutura que o suportou;
- b.2)- Limpeza e remoção dos entulhos que se encontram no interior da edificação;
- b.3)- Realização de coroamento em argamassa de cimento no topo das paredes exteriores de alvenaria que impeça a queda de elementos das mesmas;
- b.4)- Proceder ao encerramento ou tapamento dos vãos de modo a impedir o acesso ao interior da edificação;
- b.5)- Remoção do revestimento exterior das fachadas e aplicação de reboco em argamassa, sob pintura à cor atual do edifício (ocre);

**c) Prazo**

Propõe-se o prazo de 30 dias para iniciar e 60 dias para a execução das obras preconizadas na alínea anterior, não dispensando o cumprimento integral do RUEMN-Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, para o caso de eventual necessidade de ocupação de via pública;

**d) Competência pela execução das obras**

Dispõe o artigo 91.º do RJUE que, quando o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89.º ou não as concluir dentro dos prazos que para os efeitos lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos artigos 107.º e 108.º do mesmo diploma.

**2. Conclusão**

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, o edifício não reúne as condições de salubridade, de arranjo estético e não garante na totalidade a segurança de pessoas e bens.

Dos participantes convocados compareceram o coproprietário Helder Galvão Pereira.

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

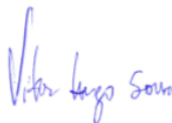
**Os peritos**

06-05-2021



Nuno Ferreira  
Engenheiro Civil

07-05-2021



Vítor Hugo Sousa  
Fiscal

06-05-2021



O Chefe de Divisão da DPU,  
Em regime de Substituição  
Paulo Contente

## Simulador da ficha de avaliação

### CARACTERIZAÇÃO DO PRÉDIO

Nº pisos:  Nº unidades:  Época construção: 
  
 Tipologia estrutural:  Nº divisões: 
  
 Uso da unidade:

### ANOMALIAS DOS ELEMENTOS FUNCIONAIS

#### Edifício

1. Estrutura	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 6 =	6
2. Cobertura	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 5 =	5
3. Elementos salientes	<input type="text"/>	x 3 =	-
<b>Outras partes comuns</b>			
4. Paredes	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 =	6
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 2 =	2
6. Tectos	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 2 =	2
7. Escadas	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 =	3
8. Caixilharia e portas	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 2 =	4
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text"/>	x 3 =	-
10. Instalação de distribuição de água	<input type="text"/>	x 1 =	-
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="text"/>	x 1 =	-
12. Instalação de gás	<input type="text"/>	x 1 =	-
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 1 =	1
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="text"/>	x 1 =	-
15. Instalação de ascensores	<input type="text"/>	x 3 =	-
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="text"/>	x 1 =	-
17. Instalação de evacuações de lixo	<input type="text"/>	x 1 =	-

#### Unidade

18. Paredes exteriores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 5 =	10
19. Paredes interiores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 =	6
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="text"/>	x 2 =	-
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 4 =	4
22. Tectos	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 4 =	4
23. Escadas	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 4 =	4
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 5 =	10
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 =	3
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="text"/>	x 2 =	-
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text"/>	x 4 =	-
28. Equipamento sanitário	<input type="text"/>	x 3 =	-
29. Equipamento de cozinha	<input type="text"/>	x 3 =	-
30. Instalação de distribuição de água	<input type="text"/>	x 3 =	-
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="text"/>	x 3 =	-
32. Instalação de gás	<input type="text"/>	x 3 =	-

<b>33. Instalação eléctrica</b>	Muito graves (1)	x 3 =	3
<b>34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão</b>		x 1 =	-
<b>35. Instalação de ventilação</b>		x 2 =	-
<b>36. Instalação de climatização</b>		x 2 =	-
<b>37. Instalação de segurança contra incêndio</b>		x 2 =	-

#### DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

<b>Total das pontuações</b>		<b>73</b>
<b>Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis</b>	<b>55</b>	
<b>Índice de anomalias</b>		<b>1.33</b>

#### AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis e nos termos do artigo 6º da Portaria n.º 1192-B/2006, declaro que:

**Estado de conservação do locado:**

Péssimo

Calcular

**Estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17:**

Péssimo

**Grave risco para a saúde:**



Sobre o Portal | Avisos Legais | Política de Privacidade  
Actualizado em 2019-04-01 | 4.4.37

