

INTERESSADO: Henrique Tormenta Baptista Dos Santos - Cabeça de Casal da Herança

LOCAL: Largo da Boa Vista nº 5, Nazaré — Nazaré

ASSUNTO: “Vistoria”

PROCESSO Nº: 369/23

REQUERIMENTO Nº: 1348/23

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
19-09-2023



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara
Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente. 19-09-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Propõe-se, com base nas conclusões do Auto n.º 16/23, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão:

- a) Atribuir ao edifício o Nível 2; Estado de conservação - Mau;
- b) Determinar a execução das obras preconizadas no ponto 3 e nos termos previstos no ponto 4 e nos prazos fixados no ponto 5;
- c) Que o edifício não reúne as condições mínimas de habitabilidade;
- d) Interditar o acesso ao público na imediação do edifício até que se mantenha o risco de segurança para pessoas e bens, devendo o Serviço de Proteção Civil garantir essa restrição;
- e) Dispensar a audiência prévia ao interessado ao se verificar que o auto foi assinado pelo perito designado pelo proprietário assim como ao abrigo da alínea a) e c) do n.º1 do artigo 124.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual, que aprovou o Novo Código do Procedimento Administrativo.

19-09-2023



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 **369/23**

AUTO DE VISTORIA N.º 16/23

Aos vinte e três dias do mês de Agosto do ano de dois mil e vinte e três, mediante despacho proferido em 27.06.2023, sobre a informação prestada pelo Serviço Municipal de Proteção Civil e para os efeitos previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJUE, a comissão de vistorias, constituída pelos peritos, Paulo Contente, arquiteto, Nuno Ferreira, engenheiro civil, Mário Cerol, Dr. e Mário Lourenço, Fiscal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito no Largo da Boavista, n.º 5 na Vila e Freguesia da Nazaré, correspondente ao prédio inscrito na Matriz Predial Urbana sob o n.º 2103, da freguesia da Nazaré.

1. ANTECEDENTES

A Fiscalização deslocou-se ao local em 23.06.2023 para verificação prévia.

2. 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, que o edifício se encontra devoluto, num estado muito avançado de degradação, designadamente:

a)- Apresenta na varanda do pavimento do 1º andar fissuras graves e armaduras à vista que indiciam a possibilidade de colapso iminente, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que circulam no espaço público adjacente;

b)- Apresenta na fachada, elementos que se estão a desagregar da mesma, nomeadamente pedaços de reboco e de tijolo, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que circulam no espaço público adjacente;

c)- A escada de madeira que liga o 1º andar ao 2º andar, colapsou;

- d)- O pavimento do 2º andar colapsou parcialmente na zona da instalação sanitária;
- e)- A estrutura da cobertura encontra-se com flecha acentuada e colapsou parcialmente. A cobertura não impede a entrada da água das chuvas e portanto, contribui para a acelerada degradação do edifício.

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 1 – Vista da fachada principal



Foto n.º 2 – Teto da instalação sanitária



Foto n.º 3 – Escada comum

3. OBRAS PRECONIZADAS

Face à situação que se relatou na alínea anterior e de modo a garantir a segurança de pessoas e bens, bem como o arranjo estético, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas. Atendendo à gravidade da situação, a Comissão entende que se justifica a execução de trabalhos em duas fases, uma imediata e outra numa fase subsequente:

PRIMEIRA FASE:

- a)- Demolição e remoção da varanda;
- b)- Reboco e preenchimento em argamassa de cimento, das zonas da fachada principal, onde não existe revestimento;
- c)- Entaipamento dos vãos ao nível do-rés-do chão, para impedimento de acesso ao interior do imóvel.

A realização destes trabalhos, está sujeita ao regime de comunicação prévia, devendo para o efeito, os proprietários, submeter a respetiva comunicação, instruída com os elementos constantes no n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 113/15 de 22 de Abril.

SEGUNDA FASE:

- a)-Substituição da cobertura e de todos os elementos estruturais necessários.

A realização destes trabalhos, está sujeita ao regime de comunicação prévia, devendo para o efeito, os proprietários, submeter a respetiva comunicação, instruída com os elementos constantes no n.º 23 do anexo I da Portaria n.º 113/15 de 22 de Abril.

4. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS PARA SUBMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA**PRIMEIRA FASE:**

- a) Comunicação (requerimento) tipo em uso na CMN;
- b) Plano de demolições;
- c) Termo de Responsabilidade pela direção técnica da obra;
- d) Declaração de Associação ou Ordem Profissional do técnico responsável;
- e) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico;
- f) Alvará de construção emitido pelo IMPIC, IP – Classe 01 ou superior;
- g) Apólice de Seguro de construção ou responsabilidade civil com recibo de pagamento;
- h) Apólice de Seguro de acidentes de trabalho com recibo de pagamento;
- i) Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços entre a empresa construtora e o diretor técnico da obra;
- j) Plano de segurança e saúde.

SEGUNDA FASE:

- a) Comunicação (requerimento) tipo em uso na CMN;
- b) Projeto de estabilidade estrutural com plano de estabilização do edifício;
- c) Termo de Responsabilidade pela direção técnica da obra;
- d) Declaração de Associação ou Ordem Profissional do técnico responsável;
- e) Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil do técnico;
- f) Alvará de construção emitido pelo IMPIC, IP – Classe 01 ou superior;

- g) Apólice de Seguro de construção ou responsabilidade civil com recibo de pagamento;
- h) Apólice de Seguro de acidentes de trabalho com recibo de pagamento;
- i) Comprovativo de contratação, por vínculo laboral ou de prestação de serviços entre a empresa construtora e o diretor técnico da obra;
- j) Plano de segurança e saúde.

5. PRAZO

PRIMEIRA FASE:

- a)- Propõe-se o prazo de 30 dias para submissão da Comunicação Prévia, após a contar da data da notificação com decisão;
- b)- Propõe-se o prazo de 60 dias para a sua conclusão dos trabalhos, após a contar da data da notificação com decisão;

SEGUNDA FASE:

- a)- Propõe-se o prazo de 60 dias para submissão da Comunicação Prévia, após a contar da data da notificação com decisão;
- b)- Propõe-se o prazo de 180 dias para a conclusão dos trabalhos, após a contar da data da notificação com decisão;

6. COMPETÊNCIA PELA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Dispõe também 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 o efeito 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 108.º.

7. PARTICIPANTES E PERITOS DESIGNADOS PELOS PROPRIETÁRIOS

Participou ainda na Vistoria, o perito designado pelos proprietários, o Engenheiro Mário Bomba.

6. CONCLUSÃO

Face ao que se assinala nos pontos anteriores, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é que, o edifício não reúne condições mínimas de habitabilidade, e até à intervenção, identificada como “PRIMEIRA FASE”, constitui um risco para a segurança de pessoas e bens, pelo que se deve interditar o acesso ao público na imediação do edifício.

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

31-08-2023



Nuno Ferreira
Engenheiro Civil

31-08-2023



Paulo Contente
Arquiteto

31-08-2023



Mário Lourenço
Fiscal

31-08-2023

Mário Cerol



Início

Apresentação

Perguntas e Respostas

Processo de actualização
de rendas

Comissão Monitorização

Legislação

Legislação

Contatos

Acesso Lei n.º 6/2006

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="Graves (2)"/>	x 6 = 12
2. Cobertura	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 5 = 5
3. Elementos salientes	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
Outras partes comuns		
4. Paredes	<input type="text" value="Médias (3)"/>	x 3 = 9
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="Muito graves (1)"/>	x 2 = 2
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 = 6
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"/>	x 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="Médias (3)"/>	x 5 = 15
19. Paredes interiores	<input type="text" value="Médias (3)"/>	x 3 = 9
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="Muito graves (1)"/>	x 5 = 5
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 = 6
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" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
29. Equipamento de cozinha	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
30. Instalação de distribuição de água	<input type="text"/>	x 3 = -
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="text"/>	x 3 = -

Co-financiado por:

32. Instalação de gás	<input type="text" value=""/>	x 3 =	-
33. Instalação eléctrica	<input type="text" value=""/>	x 3 =	-
34. Instalação de telecomunicações e contra a instrusão	<input type="text" value=""/>	x 1 =	-
35. Instalação de ventilação	<input type="text" value=""/>	x 2 =	-
36. Instalação de climatização	<input type="text" value=""/>	x 2 =	-
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="text" value=""/>	x 2 =	-

DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações		97
Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis	63	
Índice de anomalias		1.54

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:

Estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17:

Grave risco para a saúde:



Sobre o Portal | Avisos Legais | Política de Privacidade
Actualizado em 2021-12-22 | 4.5.1



Assinado por: **Mário Sabino Baptista Bomba**
Num. de Identificação: 00647729
Data: 2023.09.06 15:48:20+01'00'

