

INTERESSADO: Raimundo Pereira Cabeça de Casal da Herança de**LOCAL:** Rua Mouzinho Albuquerque n.º 85 — Nazaré**ASSUNTO:** “Vistoria”**PROCESSO Nº:** 353/21**REQUERIMENTO Nº:** 1038/23**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

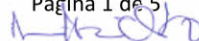
CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Proponho, com base nas conclusões do Auto de Vistoria n.º20/23, com
submissão ao órgão executivo para tomada de decisão:

- Atribuir ao edifício o Nível 2; Estado de conservação - Mau;
- Intimar os proprietários para realizar os trabalhos preconizados no ponto 3 e no prazo fixado no ponto 4;
- Que o edifício não reúne as condições mínimas de habitabilidade;
- Interditar o acesso ao público na imediação do edifício, devendo o Serviço Municipal de Proteção Civil garantir essa restrição;
- Dispensar a audiência prévia ao interessado, por estar em causa a segurança de pessoas e bens, 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

Página 1 de 5



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

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 **353/21**

AUTO DE VISTORIA N.º 20/23

Aos vinte e seis dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte três, mediante despacho proferido em 18.05.2023, sobre a informação prestada pela Fiscalização 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, Cláudia Sofia de Almeida Arcanjo, Dr^a, Mário Cerol, Dr. e Mário Lourenço, Fiscal, procederam à vistoria, para verificação das condições de utilização e conservação do edifício sito na Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 85 na Vila e Freguesia da Nazaré.

1. ANTECEDENTES

Processo de Vistoria n.º 74/13. Em 15.01.2014 foi realizada uma vistoria ao imóvel, de onde foi produzido o Auto de Vistoria n.º 09/14;

Auto de Vistoria n.º 20/22;

A Fiscalização deslocou-se ao local em 09.05.2023, para verificação prévia.

2. DESCRIÇÃO DO ESTADO DO IMÓVEL

Não foi possível aceder ao interior do imóvel, para verificação do estado de conservação desse espaço e da cobertura, por o representante do proprietário não possuir a chave à data da vistoria.

- a) O edifício encontra-se devoluto, num estado muito avançado de degradação;
- b) Apresenta fissuras muito graves em alguns elementos construtivos e decorativos;
- c) As paredes exteriores apresentam, em algumas zonas, fissuras que aparentam ser estruturais;

- d) O revestimento das paredes exteriores, apresenta muitas deficiências estéticas, nomeadamente, há zonas sem reboco de argamassa, bem como zonas sem pintura e outras onde a qualidade do reboco é manifestamente deficiente em risco de queda;
- e) Verifica-se a existências de patologias decorrentes do deficiente estado dos elementos da rede de encaminhamento dos esgotos/águas pluviais;
- f) As lajes das varandas apresentam fissuras;
- g) As caixilharias de madeira apresentam um estado avançado de degradação;
- h) O gradeamento das varandas que ainda se mantém, apresenta um estado de degradação avançada;
- i) A pintura exterior do imóvel encontra-se danificada e sem uniformidade.



Fig. 1 – Fachada Principal

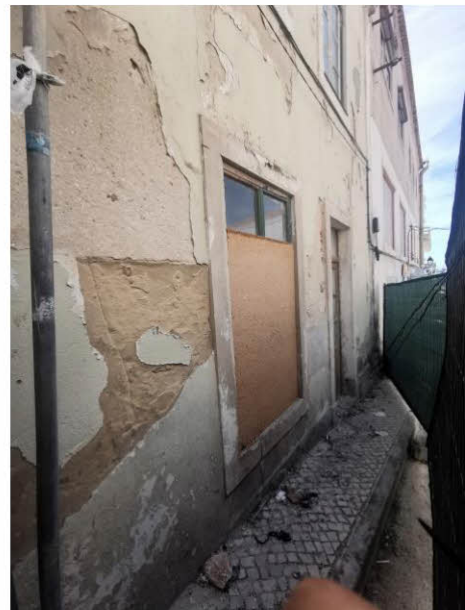


Fig. 2 – Entaipamento de vãos

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.

Dos trabalhos preconizados no Auto de Vistoria n.º 20/22 foram realizados os seguintes:

- a) Foram removidos os elementos decorativos do edifício que ameaçavam cair sobre a via pública;
- b) Encerramento dos vãos para impedir o acesso ao espaço interior do edifício.

Assim sendo, a Comissão de Vistorias entende que, não obstante das obras realizadas e descritas nas alíneas anteriores, ainda faltam realizar as seguintes:

- a) Reparação de todo os corpos fissurados e reforço dos elementos estruturais que careçam de intervenção;
- b) Aplicação e preenchimento de rebocos de argamassa de cimento nas zonas degradadas e em défice;
- c) Reparação e fixação das caixilharias;
- d) Pintura uniforme das paredes exteriores para melhoramento do arranjo estético;
- e) Remoção dos gradeamentos das varandas superiores.

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.

A realização das obras atrás identificadas, estão dispensadas de controlo prévio.

4. PRAZO

- a) Propõe-se o prazo de 90 dias para a sua conclusão dos trabalhos, após a contar da data da notificação com decisão;

5. 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.

6. PARTICIPANTES E PERITOS DESIGNADOS PELOS PROPRIETÁRIOS

Participou ainda na Vistoria, a representante dos proprietários, a Sr^a. Catarina Neves.

7. 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, deve manter a interdição do acesso ao público na imediação do edifício, por constituir um risco para a segurança de pessoas e bens.

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	31-08-2023	31-08-2023	31-08-2023	4-09-2023
			 Mário Cerol	 António Acácio
Nuno Ferreira Engenheiro Civil	Paulo Contente Arquiteto	Mário Lourenço Fiscal		TSDT - ULS P Nazaré ACES Oeste NORTE

Início
Apresentação
Perguntas e Respostas
Processo de actualização de rendas
Comissão Monitorização
Legislação
Legislação
Contactos
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"/>	x 5 = -
3. Elementos salientes	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 3
Outras partes comuns		
4. Paredes	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 3 = 6
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="text"/>	x 2 = -
6. Tectos	<input type="text"/>	x 2 = -
7. Escadas	<input type="text"/>	x 3 = -
8. Caixilharia e portas	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 2 = 4
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 3 = 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"/>	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="Graves (2)"/>	x 5 = 10
19. Paredes interiores	<input type="text"/>	x 3 = -
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="text"/>	x 2 = -
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="text"/>	x 4 = -
22. Tectos	<input type="text"/>	x 4 = -
23. Escadas	<input type="text"/>	x 4 = -
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="text" value="Graves (2)"/>	x 5 = 10
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="text"/>	x 3 = -
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="text"/>	x 2 = -
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="text" value="Muito graves (1)"/>	x 4 = 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 = -

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 intrusão	<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		52
Total das ponderações atribuídas aos elementos aplicáveis	31	
Índice de anomalias		1.68

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

