

B) 143.

MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 09/2022

PROPOSTA

Nº 260 /2022/DURB/DIGU

Realizada em 20/cu/2022

DELIBERAÇÃO Nº 1451/2022

Assunto: Processo N.º 16/21 **Titular do Processo:** MARIA MANUELA DOS SANTOS LIMA TOMAZ
Requerimento N.º: 3009/21
Requerente: MARIA MANUELA DOS SANTOS LIMA TOMAZ
Local: RUA PADRE JOSE MARIA NUES DA SILVA 109 4 C
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: SANDRA ISABEL PARREIRA CHAINHO**Data:** 5/4/2022**PROPOSTA DE: Homologação do auto de vistoria realizado ao abrigo do art.º 90.º do RJUE**

Na sequência do pedido de vistoria, solicitado pela requerente Maria Manuela dos Santos Lima Tomaz, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) conjugado com o art.º 89.º (dever de conservação) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 04/04/2022 e redigido o respetivo auto que se encontra em anexo, com o objetivo de averiguar a proveniência das anomalias detetadas no interior da fração autónoma "P", a que corresponde o 4.º C, localizada no edifício sito na Rua Padre Maria Nunes da Silva, n.º 109, em regime de propriedade horizontal, licenciado através do PO 510/989, com a licença de utilização n.º 381/03.

Assim, face ao exposto, propõe-se que:

A Câmara Municipal de Setúbal delibere, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 89º e 90º do RJUE, na redação em vigor, a homologação do auto de vistoria, determinando por consequência a realização das obras necessárias no prazo nele indicado.

Mais se propõe a aprovação em minuta da parte da ata referente à presente deliberação, de acordo com o nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: Votos Contra;

Abstenções;

11

Votos a Favor.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL

AUTO DE VISTORIA

Proc.º 16/21 – n.º 109, 4.º C

1. INTRODUÇÃO/SUPORTE da VISTORIA:

— No dia 04/04/2022, no edifício localizado na Rua Padre José Maria Nunes da Silva, n.º 109, fração autónoma “P” correspondente ao 4.ºC, da freguesia de São Sebastião deste concelho, compareceram os Técnicos: Sandra Chainho, Benjamim Ferreira e Sara Simões, todos da Câmara Municipal de Setúbal, a fim de procederem a vistoria prévia ao **edifício** em questão, no âmbito do art.º 89 (**dever de conservação da edificação**), n.º 2 do Dec. Lei **555/99** de 16/12 (RJUE), com a atual redação em vigor, conjugado com o art.º 90 (**vistoria prévia**), n.º 1 do mesmo RJUE. Compareceu à vistoria a inquilina da fração “P” a D. Maria Tomaz. Apesar de convocados através de ofício, os restantes interessados não compareceram à vistoria, nomeadamente a proprietária da fração “P”, ZIP REOCO RESI PORTOLOIO, SA e empresa de condomínio: Sempre Ativa – Gestão e Manutenção de Condomínios e Imóveis, Lda.-----

2. APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO:

--- No local, constou-se que o edifício de quatro pisos, com a área coberta de 396m², destinado a habitação, constituído em regime de propriedade horizontal, aparentemente edificado com estrutura em betão armado e alvenaria, encontra-se em mau estado de conservação, apresentando diversas patologias e degradações de materiais visíveis no seu exterior, entre as quais se destacam:

- **Todas as fachadas** do edifício, apresentam diversas fissuras, ao nível de todos os pisos do edifício. Deverá ser feita a limpeza e o preenchimento das fissuras com material adequado e/ou a impermeabilização das fachadas;
- Degradação de pintura de acabamento e sujidade generalizada do revestimento das fachadas. Deverá ser feita a limpeza e pintura de todas as fachadas;
- Não foi possível aceder à cobertura do edifício, para verificar o estado de conservação dos elementos construtivos, no entanto deverá providenciar-se os trabalhos de limpeza, desobstrução e reparação do sistema de drenagem pluvial existente e os demais trabalhos necessários para garantir a impermeabilização da cobertura; -----

(cont./...)

1/11

Be
SS

(.../cont.)

- Nas zonas comuns no interior do edifício (escadas de acesso, hall de entrada e patamares dos pisos), verifica-se algum desgaste dos materiais provenientes da sua utilização, não se considerando necessária sua imediata substituição, por esta não representar perigo iminente para a segurança de pessoas. -----

--- No interior da fração autónoma "P", correspondente ao 4.º C, constatou-se a presença das seguintes patologias:

- Infiltrações existentes nas várias compartimentações da respetiva fração (sala, quartos, instalação sanitária), com especial incidência nas paredes confinantes com as paredes exteriores (fachadas) e nos tetos (sob a estrutura da cobertura do edifício). Verifica-se a existência de várias fissuras nas paredes, com especial incidência na zona das janelas e na pedra de revestimento do parapeito das janelas (interior e exterior). A inquilina referiu que procedeu anteriormente à reparação do reboco interior da parede da sala, junto à janela, devido ao seu parcial destacamento que deixou o tijolo de alvenaria à vista. Verifica-se atualmente, a predominância da patologia nas paredes exteriores e tetos, considerando-se o agravamento da patologia desde a última vistoria realizada em 29/11/2021;
- Existência de um roço aberto, com a canalização da rede predial de água à vista, localizado na parede divisória entre a instalação sanitária e o corredor da habitação, e a remoção do material de revestimento (azulejo) da respetiva, junto às torneiras. A inquilina referiu que esta abertura foi realizada a pedido da empresa de condomínio, para verificar/detetar a uma possível rotura na rede predial de água, que pudesse estar a desencadear as infiltrações na fração do piso 3.º C, na sequência da queixa efetuada pela respetiva proprietária, encontrando-se a mesma por reparar até à presente data. -----

--- Verifica-se que as infiltrações existentes no interior da fração autónoma "P" correspondente ao 4.º C, provêm do mau estado de conservação do edifício. Face ao exposto, deverá a empresa de condomínio do edifício promover as diligências necessárias, para efetuar todas as obras de conservação/manutenção necessárias no edifício (paredes exteriores, cobertura e sistema de drenagem pluvial) de forma a sanar as anomalias detetadas, e posteriormente proceder à reparação dos danos identificados na fração "P", assim como a reparação do roço existente na parede divisória, entre a instalação sanitária e o corredor e a reparação do revestimento na zona das torneiras da instalação sanitária. -----

3. NÍVEL de CONSERVAÇÃO do EDIFICADO:

(Em conformidade com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro)

--- Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6º da Portaria n.º 1192B/2006, de 3 de novembro, declara-se que o estado de conservação global do edifício vistoriado é de Mau. -----

(cont./...)

2/11

(.../cont.)

4. CONCLUSÃO:

--- Considera-se que o atual mau estado de conservação do edifício, nomeadamente as patologias apresentadas e antes referidas, tem causa provável advinda da falta de manutenção/conservação, durante o período de vida útil do edifício, pelo que deverão ser efetuadas as obras com o objetivo de debelar as anomalias detetadas, promover a melhoria do aspeto estético e a estancar o processo de degradação construtiva do edifício. Assim sendo, deverá ser intimada a empresa responsável pela gestão do condomínio, para no **prazo de 60 dias** proceder obras supramencionadas, para a parte exterior do edifício e posteriormente à reparação das patologias identificadas no interior da fração "P". -----

5. DIVERSOS:

--- Anexa-se e fará parte integrante deste auto, registo fotográfico elucidativo do estado atual do edifício e da fração autónoma "P". -----

--- E por nada mais haver a tratar, do exposto foi lavrado o presente auto que vai ser assinado pelos técnicos da C.M.S. devendo posteriormente ser notificado do seu teor, à **proprietária** do imóvel, à **empresa responsável pelo condomínio** e à **DIFAJ**, para os fins tidos como convenientes. -----

Os Técnicos da C.M.S.

DEP./DIVI./SETOR:	NOME:	ASSINATURA:
DURB/DIGU/SVI	Sandra Chainho	
DAF/DIFAJ/NFU	Sara Simões	
DURB/DIPU/Top.	Benjamim Ferreira	

(cont. /...)

M

(.../cont.)

Planta de Localização



Vista geral do edifício – fonte Google earth



(cont./...)

4/11
Bej
55

[Handwritten signature]

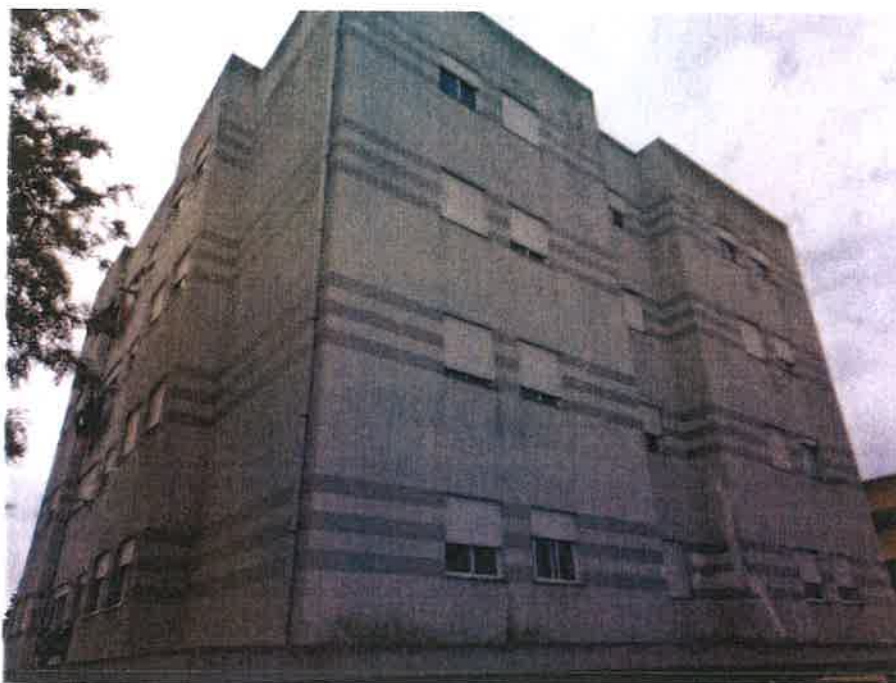
(.../cont.)

(cont./...)

ANEXO 1 - Registo Fotográfico

Fachadas Exteriores

(foto 1)



(foto 2)



5/11

[Handwritten signature]
[Handwritten signature] 55

M

(cont./...)

(.../cont.)

Fachadas Exteriores

(foto 3)



(foto 4)



(cont./...)
6/11

h
Bu *ss*

M

(.../cont.)

Sala – Paredes e vãos de janelas

(foto 5)



(foto 6)



(cont./...)

7/11

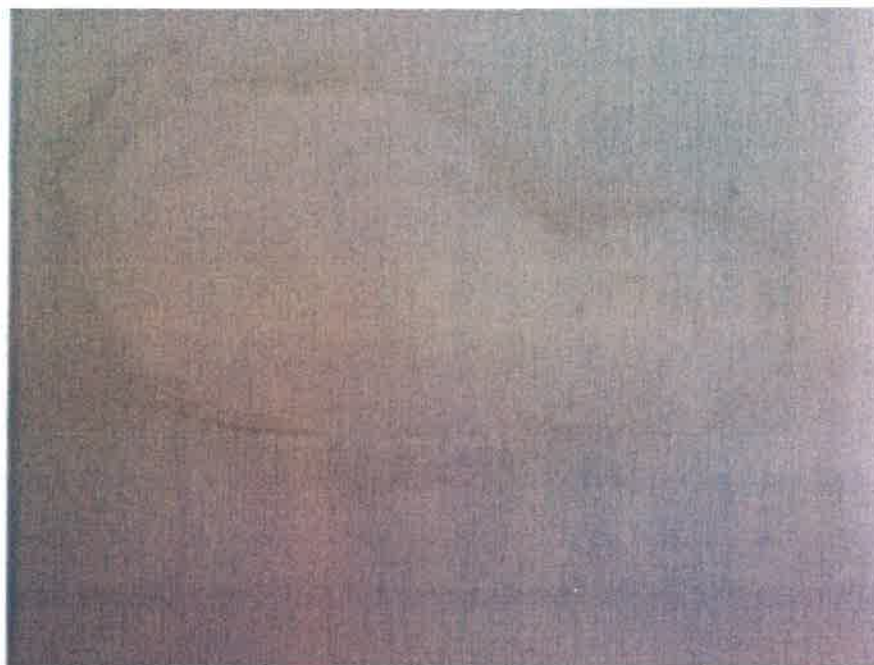
Bej *ss*

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Sala – Paredes e tetos

(foto 7)



(foto 8)



(cont./...)
8/11

[Handwritten signature] Ss

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Quarto – Paredes, teto e vão de janela

(foto 9)



(foto 10)



(cont./...)
9/11

[Handwritten signature]
Bx SS

Handwritten signature

(.../cont.)

Parede divisória Corredor/Instalação sanitária

(foto 11)



(foto 12)



(cont./...)
10/11

Handwritten signature and initials 'SS'

(
[Handwritten signature]

(.../cont.)

Instalação sanitária – Parede e teto

(foto 13)



(foto 14)



(foto 15)



11/11
[Handwritten signature]
SS