

B) 195.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 11/2022 PROPOSTA Nº 351 /2022/DURB/GAPRU  
Realizada em 18/05/2022 DELIBERAÇÃO Nº 1816/2022

**Assunto:** Processo N.º 40/21 Titular do Processo: ADMINISTRACAO DO EDIFICIO  
**Requerimento N.º :** 10100/21  
**Requerente:** ADMINISTRACAO DO EDIFICIO  
**Local:** RUA ACACIO BARRADAS Nº34  
**Freguesia:** UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL (SÃO JULIÃO, NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)  
**SOLICITA VISTORIA AO ABRIGO DO ARTº90.**

O Técnico: PEDRO MIGUEL ALMEIDA ANDRADE

Data: 29/4/2022

**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 Administração do Edifício do prédio sito na rua Acácio Barradas n.º 34 - Setúbal, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 26/01/22 e redigido o respetivo auto que se encontra em anexo, com o objetivo de averiguar a proveniência das infiltrações na coberturas, terraços e varandas.

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 n.º 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013, na redação em vigor.

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

Rita Liliana Baccaro

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Raimundo da Silva

O PROPONENTE

M. Campo

APROVADA / REJEITADA por:  Votos Contra;  Abstencões; 11 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no Artº 92º, N.º 4 da Lei N.º 169 99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei N.º 5-A 2002, de 11 de Janeiro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



## MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL

AUTO de VISTORIA

No dia 26 de Janeiro de 2022, pelas 10h:00m, no edifício sito na Rua Acácio Barradas, n.º34 (com a seguinte referencia interna: EPN129), inscrito na Matriz Predial Urbana, sob o artigo n.º 4688 da União das Freguesias Setúbal, composto por 8 pisos, compareceram os técnicos: Pedro Andrade (Eng.), Florbela Sousa (Dra.) e Andreia Farinha (Eng.), todos em representação dos Serviços Técnicos Municipais, a fim de procederem à vistoria prévia do edifício em questão, no âmbito do n.º 2 do artigo 89º (**dever de conservação da edificação**), conjugado com o n.º 1 do artigo 90º (**vistoria prévia**), do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação em vigor (RJUE).

À vistoria compareceram, os Srs. Atílio Mendonça e António Caeiro, como representantes dos administradores do condomínio.

### ENQUADRAMENTO do PROCEDIMENTO

A vistoria em causa, surge no seguimento do pedido de vistoria interposto pelo condomínio do prédio sito na rua Acácio Barradas n.º34, através do requerimento n.º 10100/21, tendo em vista a verificação das anomalias reportadas, nomeadamente, infiltrações nas partes comuns, cobertura, terraços e varandas.

### APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO

No local constou-se que se trata de um imóvel edificado na década de 70 (processo de obra 294/77), sendo constituído por 8 pisos, cave, r/ch e 6 pisos superiores, destinados a comércio e habitação.

Conforme se poderá visualizar pelas fotos 1 a 8, o edifício, apresenta diversas patologias/deficiências no que concerne à impermeabilização, nomeadamente:

- a) Tetos das varandas pontualmente fissurados (fotos 1, 2);
- b) Queda pontual do revestimento do teto das varandas;
- c) Fissuras nas paredes da caixa de escadas no acesso à cobertura e queda de revestimentos (fotos 3, 4);
- d) Fissurações pontuais na impermeabilização da cobertura do terraço (fotos 5, 6, 7, 8);

Relativamente ao acesso dos terraços e varandas das frações, não foi possível, uma vez que não havia condóminos em casa.

Verifica-se ainda a existência de elementos dissonantes, nomeadamente os aparelhos de ar condicionado na fachada, alterações de caixilharias e introdução de marquises encerradas e avançadas nos terraços nos últimos pisos, desconhecendo-se a existência da legalidade dos mesmos.

(cont./...)



(cont./...)

**CONCLUSÃO:**

Consideram os técnicos, que o estado de degradação do edifício é decorrente do significativo período de vida útil bem como da falta de manutenção/conservação, pelo que se tratando de um edifício inserido em Área de Reabilitação Urbana (ARU- Setúbal), com Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e respetivo Programa Estratégico (PERU) a decorrer, aprovados em Assembleia Municipal a 21 de dezembro de 2017, considera-se o seguinte:

1. Proceder no imediato a obras de conservação da fachada exterior, para minimizar possíveis danos para os transeuntes.  
Estes trabalhos deverão iniciar-se no prazo de 30 dias, devendo ser concluídos no prazo de 60 dias. Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) deve, 5 dias antes do início dos trabalhos, comunicar essa intenção a esta Câmara Municipal;
2. Os condóminos devem realizar obras de conservação, tendo em vista debelar as anomalias descritas no presente auto.
3. Apresentar a devida autorização de alteração de fachada, nomeadamente a instalação dos ares condicionados, alterações de caixilharias e introdução de marquises encerradas e avançados nos terraços nos últimos pisos, caso não existam, proceder à respetiva legalização, devendo para o efeito ser apresentado projeto no **prazo de 90 dias**.

**DIVERSOS:**

Anexa-se registo fotográfico, com referência às patologias detetadas, o qual fará parte integrante deste auto.

E por nada mais haver a tratar, do exposto foi lavrado o presente auto que vai ser assinado pelos técnicos e posteriormente deverá ser dado conhecimento do seu teor à **administração do condomínio** e à **DIFAJ**, para os fins tidos como convenientes.

**Os Técnicos da C.M.S.**

**DEP./DIVI./SETOR:**

**NOME:**

**ASSINATURA:**

DURB/GAPRU

Pedro Andrade

DURB/GAPRU

Florbela Sousa

DAF/DIFAJ/NFU

Andreia Farinha

(cont./...)



*(Handwritten mark)*

(cont./...)

### ANEXO 1 - Registro Fotográfico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

*(Handwritten signature)*