

B)302.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 17/2022
Realizada em 17/08/2022

PROPOSTA

N.º 598 /2022/DURB/DIGU

DELIBERAÇÃO N.º 2942/2022

Assunto: Processo N.º 26/22 Titular do Processo: ANA TERESA BAGULHO AREIAS
Requerimento N.º :5466/22
Requerente: ANA TERESA BAGULHO AREIAS
Local: RUA MOUZINHO ALBUQUERQUE N.º6
Freguesia: SÃO SEBASTIÃO

O Técnico: SANDRA ISABEL PARREIRA CHAINHO

Data: 19/7/2022

PROPOSTA DE: Homologação do auto de vistoria

Na sequência do pedido de vistoria, solicitado pela requerente Ana Areias, na qualidade de administradora do condomínio do prédio, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 18/07/2022 e redigido o respetivo auto que se encontra em anexo, com o objetivo de averiguar a proveniência das anomalias detetadas no edifício, sito na Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 36, em regime de propriedade horizontal, licenciado através do PO 281/90.

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 de conservação necessárias, a realização da inspeção técnica do edifício para diagnóstico das anomalias e implementação das respetivas soluções, nos prazos 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.

O TÉCNICO

Sandra Chainho

O CHEFE DE DIVISÃO

Diogo Lopes

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

João Ramalho da Silva

O PROPONENTE

Carlos Roberto

APROVADA / REJEITADA por: — Votos Contra; — Abstenções; 17 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 57.º, da Lei n.º 75 2013, de 12 de setembro.

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

J. P. C.

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Signature]



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL

AUTO DE VISTORIA

VI 26/22

1 - INTRODUÇÃO/SUPORTE da VISTORIA:

--- No dia 18/07/2022, no edifício localizado na Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 6, da Freguesia de São Sebastião deste concelho, compareceram os Técnicos: Jorge da Silva, Sandra Chainho 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. A respetiva vistoria foi solicitada através do req. n.º 5466 de 22/06/2022, de forma a averiguar a proveniência das anomalias detetadas, nomeadamente o estado atual da junta de dilatação e o conseqüente assentamento do edifício, tendo comparecido a Sr.ª Ana Areias em representação da administração do condomínio. -----

2 - APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO:

--- No local, constou-se que o edifício é composto por doze pisos com 20 fogos habitacionais, cinco lojas no rés-do-chão e dez garagens em "boxes" na cave, aparentemente edificado em betão armado com paredes em tijolo cerâmico, assentes com argamassa, licenciado através do PO 281/90. -----

(cont./...)

Handwritten signatures and initials, including 'SS' and 'M'.

(.../cont.)

--- Através de inspeção visual, verificou-se a necessidade de se proceder a obras de conservação do edifício, tendo-se detetado a presença de várias anomalias, que o debilitam, de entre as quais se destacam:

- a) Fissuras no interior das paredes da caixa de escadas, ao nível do acesso à cobertura. Deverá ser feita a respetiva limpeza, reparação, pintura e demais trabalhos necessários;
- b) Fissuras pontuais nas paredes exteriores do edifício, localizadas junto aos vãos de janelas e na zona da laje de cobertura do edifício. Deverá ser feita a respetiva limpeza, reparação, pintura e demais trabalhos necessários;
- c) Infiltrações na zona da laje de cobertura da caixa de escadas do edifício. Deverá ser resposta/reforçada a impermeabilização da cobertura acessível e demais trabalhos necessários;
- d) Alguma sujidade generalizada do revestimento exterior das fachadas. Deverão ser feitas as limpezas, reparações e pinturas das fachadas do edifício;
- e) Degradação acentuada do pavimento e paredes nas zonas comuns das garagens da cave. Deverá ser feita a reparação do pavimento existente, a limpeza, reparação, pintura e demais trabalhos necessários.

--- Quanto às juntas de dilatação do edifício, verifica-se que foram alvo de reparação recente, no entanto visualiza-se a existência de fissuras ao nível da cobertura. Foi referido pelo condomínio do prédio a existência de assentamentos do edifício, detetáveis ao nível da cobertura acessível, verificando-se um desalinhamento na ordem de grandeza de 10 cm (horizontal), existindo também algum desalinhamento vertical não quantificado, comparativamente com os edifícios adjacentes, de acordo com as fotos 10 a 15 disponibilizadas. -----

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 das zonas comuns do edifício vistoriado é de **Médio**. -----

(cont./...)

2/12

(.../cont.)

4. CONCLUSÃO:

--- Considera-se que o atual estado de conservação do edifício, classificado como **médio**, verificando-se no entanto a existência das patologias anteriormente enunciadas nas alínea a) a e), as quais têm causa provável advinda da falta de manutenção/conservação do edifício, situação potenciada pelo significativo período de vida útil do edifício, devendo ser efetuadas as obras de reabilitação/conservação do edifício, anteriormente enunciadas, de forma a debelar as anomalias detetadas, promover a melhoria do aspeto estético e a estancar o processo de degradação construtiva do edifício. -----

--- Devido à complexidade do processo de diagnóstico das referidas anomalias (deslocamentos e a consequente degradação da junta de dilatação do edifício), constata a presente comissão de vistorias, não possuir os meios necessários e adequados para realizar a respetiva inspeção técnica. Neste sentido, deverá o condomínio do edifício, contatar uma empresa devidamente especializada e certificada para o efeito, de forma a diagnosticar as causas associadas aos fenómenos referidos e implementar as soluções propostas, para cessar/ minimizar as anomalias detetadas. -----

--- Face ao exposto, deverá o condomínio do prédio proceder às seguintes diligências:

➤ **No prazo de 90 dias:**

- Realizar as obras de reabilitação enunciadas nas alíneas a) a e);
- Assegurar a realização da inspeção técnica do edifício; por empresa especializada e certificada;

➤ **No prazo de 60 dias subsequente:**

- Realizar as obras de reparação, propostas no relatório final da inspeção técnica do edifício. -----

(cont. /...)

3/12

5

(.../cont.)

5. DIVERSOS:

--- Anexa-se e fará parte integrante deste auto, registo fotográfico elucidativo do estado atual do edifício. -----

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

Os Técnicos da C.M.S.

DEP./DIVI./SETOR:	NOME:	ASSINATURA:
DURB/DIGU/SVI	Jorge Silva	
DURB/DIGU/SLIC	Sandra Chainho	
DAF/DIFAJ/NFU	Sara Simões	

(cont./...)

[Handwritten mark]

(.../cont.)

ANEXO 1 - Registo Fotográfico

Foto 1 - Planta de localização

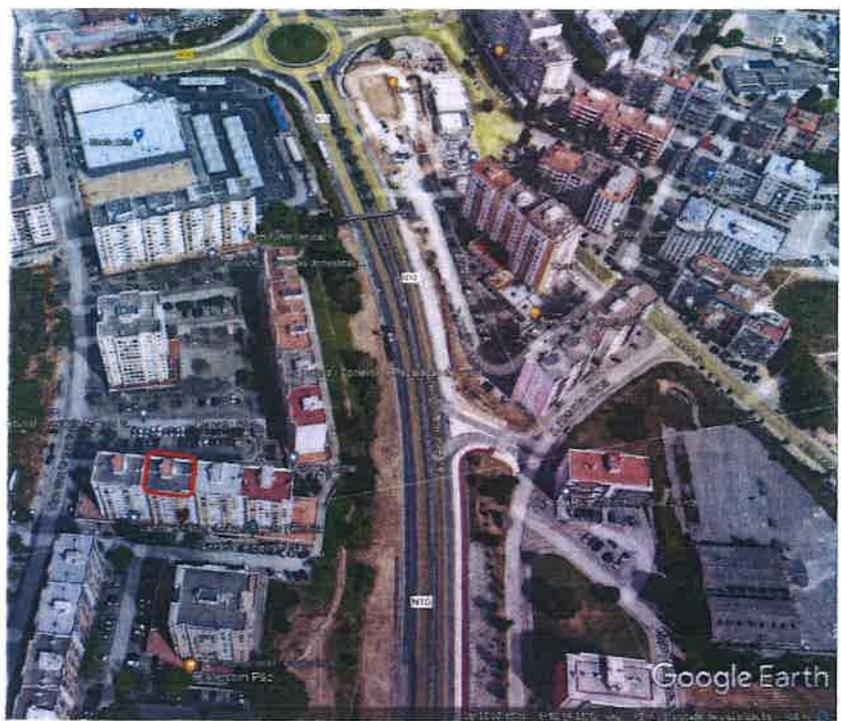


Foto 2 - Planta de localização



(cont./...)

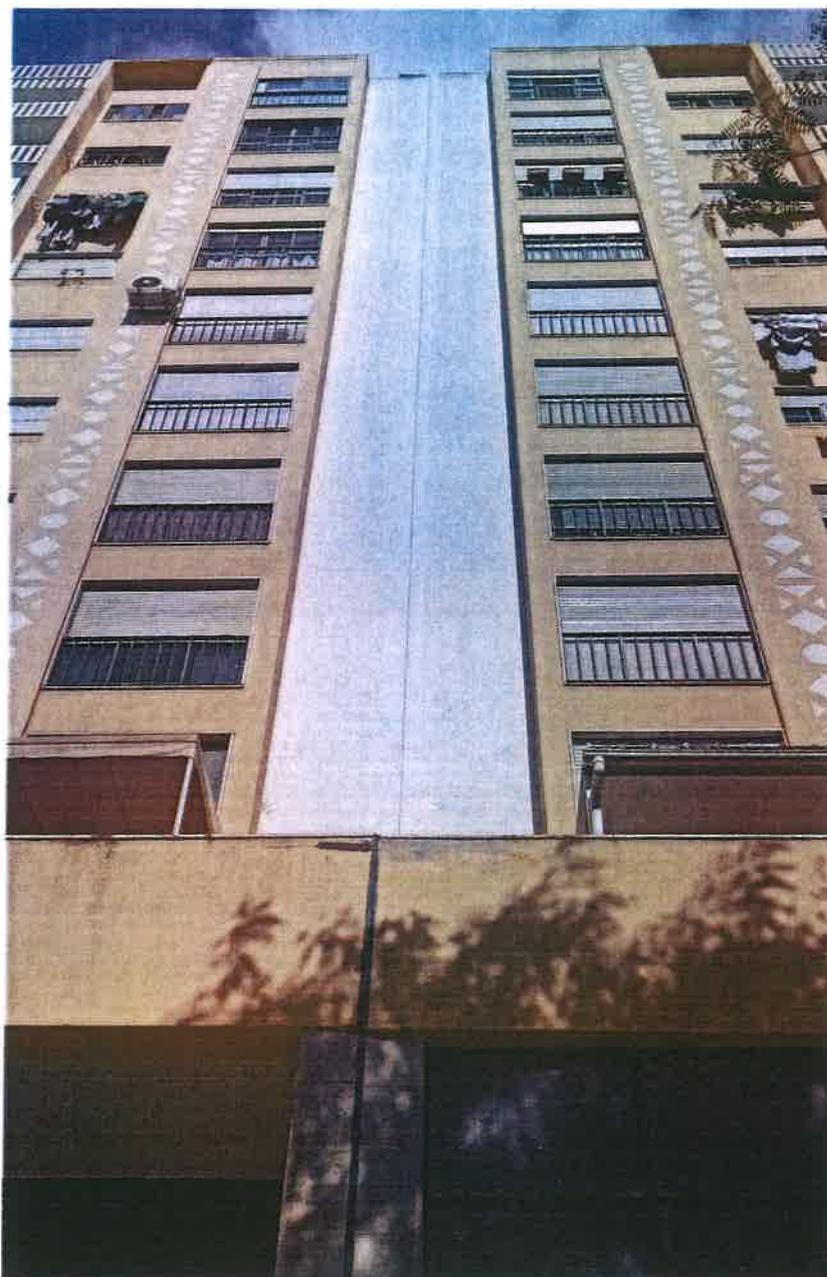
5/12
[Handwritten initials] *[Handwritten initials]*

[Handwritten mark]

Handwritten mark

(.../cont.)

Foto 3 – Fachada tardez – junta de dilatação



(cont./...)

6/12

53

Handwritten signature
Bispa

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 4 – Fachada principal



(cont./...)

7/12

SS

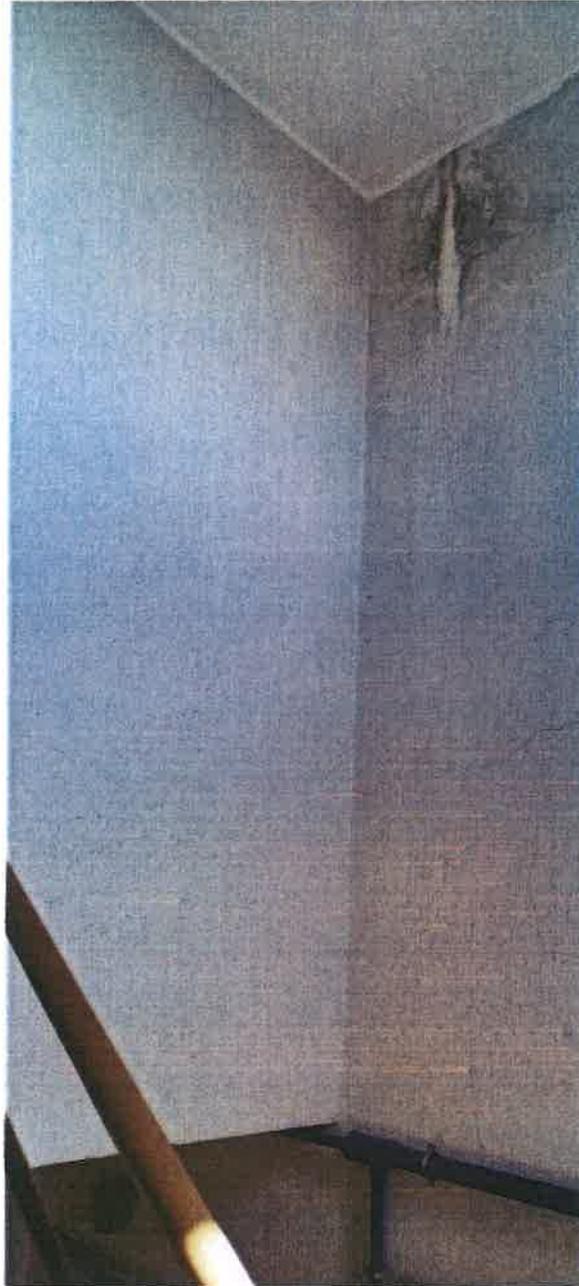
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 5 – Caixa de escadas/zona acesso à cobertura - infiltrações



(cont./...)

8/12

[Handwritten signature]

SS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 6 – Caixa de escadas/zona acesso à cobertura - fissuras nas paredes

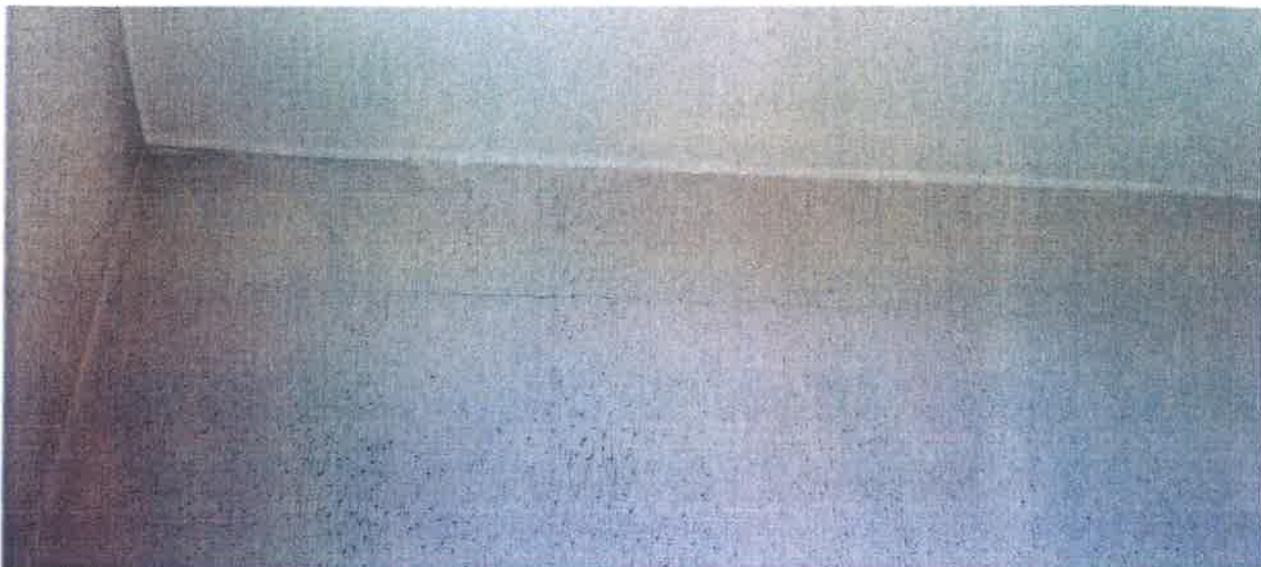
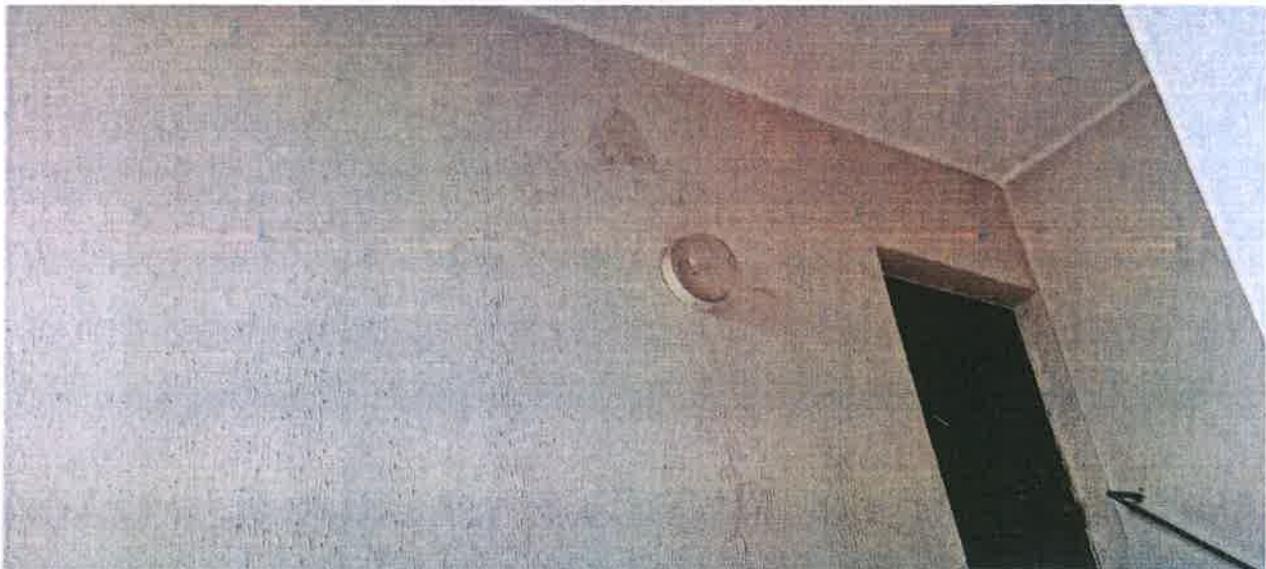


Foto 7 – Caixa de escadas/zona acesso à cobertura – fissuras nas paredes



(cont./...)

9/12

SS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

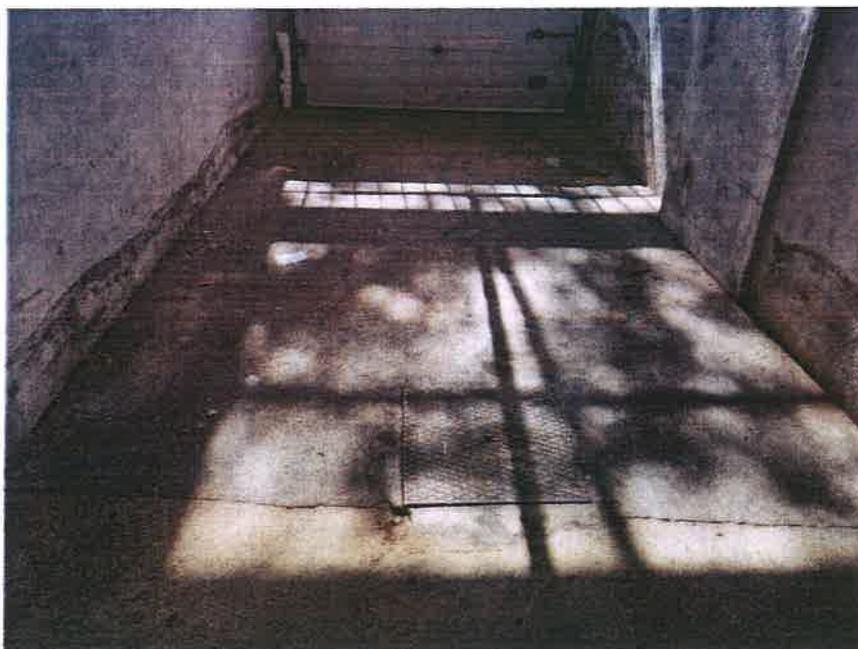
[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 8 – Cave – Piso na zona comum das garagens



Foto 9 – Cave – Paredes e piso na zona comum das garagens



(cont./...)

10/12

SS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 10 – Cobertura – Vista geral

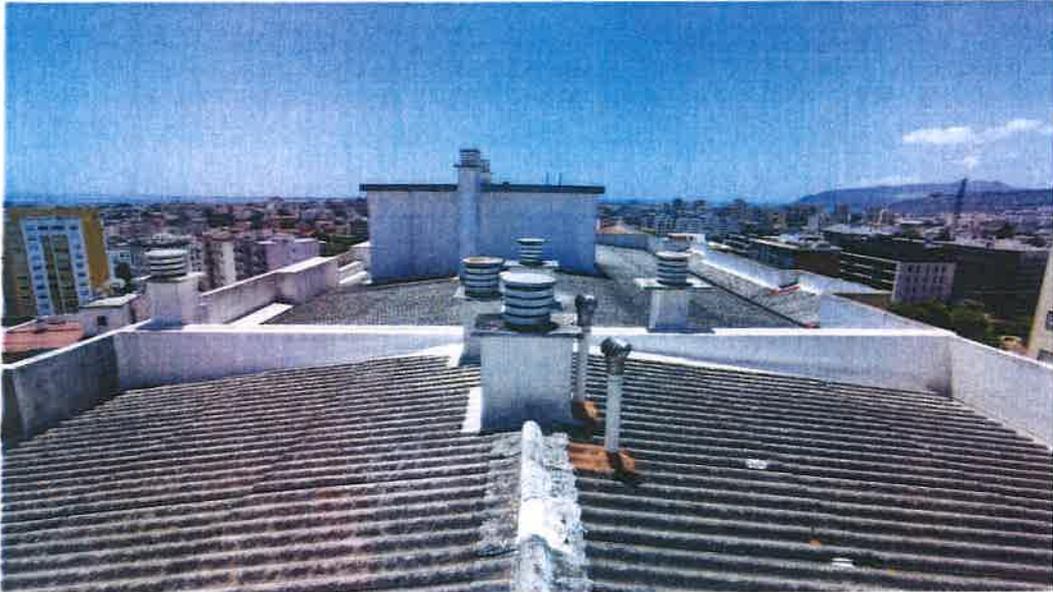


Foto 11 e 12 – Cobertura – Junta dilatação horizontal e vertical - fissuras



(cont./...)

11/12

SS

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 13 – Cobertura – Medição do desalinhamento horizontal



Foto 14 e 15 – Cobertura – Desalinhamento do edifício (horizontal e vertical)



[Handwritten signature]
SS
[Handwritten signature]