

B162.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 27/2022
Realizada em 21/12/2022

PROPOSTA

Nº 890/2022/DURB/DIGU
DELIBERAÇÃO Nº 4287/2022

Assunto: Processo N.º 36/22 **Titular do Processo:** ANTÓNIO MANUEL COPIO GUERREIRO
Requerimento N.º: 8941/22
Requerente: ANTÓNIO MANUEL COPIO GUERREIRO
Local: RUA DE MALACA, N.º 3
Freguesia: UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL

O Técnico: SANDRA ISABEL PARREIRA CHAINHO

Data: 29/11/2022

PROPOSTA DE: Homologação do auto de vistoria

Na sequência do pedido de vistoria, solicitado pelo requerente António Guerreiro, na qualidade de administrador do condomínio do prédio, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 28/11/2022 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 de Malaca n.º 3, em regime de propriedade horizontal, licenciado através do PO 245/99.

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 nº 3 do art.º 57º da Lei n.º 75/2013.

O TÉCNICO

Sandra Chainho

O CHEFE DE DIVISÃO

Dora Leira

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

Josco Raimundas da Silva

O PROPONENTE

M. Copio

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

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto dos 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

[Signature]

O PRESIDENTE DA CÂMARA

[Signature]



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

CÂMARA MUNICIPAL

AUTO DE VISTORIA

VI 36/22

1 - INTRODUÇÃO/SUPORTE da VISTORIA:

--- No dia 28/11/2022, no edifício localizado na Rua de Malaca, n.º 3, da União de freguesias de Setúbal deste concelho, compareceram os Técnicos: Sandra Chainho, Jorge da Silva, e Benjamim Ferreira, 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 8941 de 19/10/2022, de forma a averiguar a proveniência das anomalias detetadas, nomeadamente o estado da junta de dilatação do edifício e as fissuras existentes nas paredes da cave, indiciando um assentamento do edifício. À vistoria compareceu o Sr. ° António Guerreiro em representação da administração do condomínio. -----

2 - APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO:

--- No local, constou-se que o edifício é composto por seis pisos habitacionais, com 17 fogos, cinco lojas no rés-do-chão e cinco garagens em "boxes" na cave, aparentemente edificado em betão armado com paredes em alvenaria de tijolo cerâmico, licenciado através do PO 245/99, o qual possui licença de utilização n.º 523/02. -----

(cont./...)

1/10

(.../cont.)

--- Através de inspeção visual, verificou-se a necessidade de se proceder a obras de conservação do edifício, tendo-se detetado a presença das seguintes anomalias, que o debilitam:

- a) Existência de várias fissuras nas paredes interiores, na zona da cave do edifício, com prevalência nas zonas comum e na zona da garagem 2, com alguma relevância. Deverá ser feita a respetiva limpeza, reparação, pintura e demais trabalhos necessários;
- b) Empolamento e destacamento do revestimento exterior da fachada, na zona da junta de dilatação do edifício. Deverá ser feita a respetiva limpeza, reparação, pintura e demais trabalhos necessários;
- c) Alguma sujidade generalizada do revestimento exterior das fachadas. Deverão ser feitas as limpezas, reparações e pinturas das fachadas do edifício;
- d) Degradação 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. -----

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**. -----

4 - CONCLUSÃO:

--- Considera-se que o atual estado de conservação do edifício, classificado como **médio**, verificando-se a existência das patologias anteriormente enunciadas nas alínea a) a d), 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. -----

(cont./...)

2/10



(.../cont.)

--- Devido à complexidade do processo de diagnóstico das referidas anomalias (fissuras nas paredes interiores na zona da cave e a 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, contactar 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 d);
- 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. -----

6 - DIVERSOS:

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

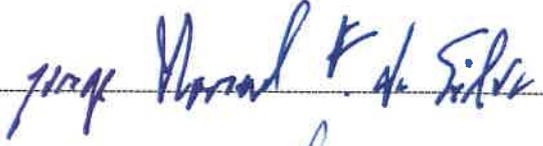
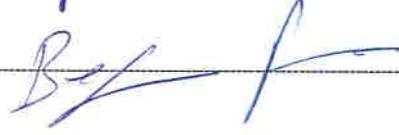
--- E por nada mais haver a tratar, do exposto foi lavrado o presente auto de vistoria, que vai ser assinado pelos técnicos da C.M.S., e posteriormente deverá ser notificado do seu teor, ao **condomínio** do edifício e à **DIF** para os fins tidos como convenientes. -----

(cont. /...)



(.../cont.)

Os Técnicos da C.M.S.

DEP./DIVI./SETOR:	NOME:	ASSINATURA:
<u>DURB/DIGU/SVI</u>	<u>Sandra Cháinho</u>	<u></u>
<u>DURB/DIGU/SVI</u>	<u>Jorge Silva</u>	<u></u>
<u>DURB/DIPU/GASIG</u>	<u>Benjamim Ferreira</u>	<u></u>

(cont./...)



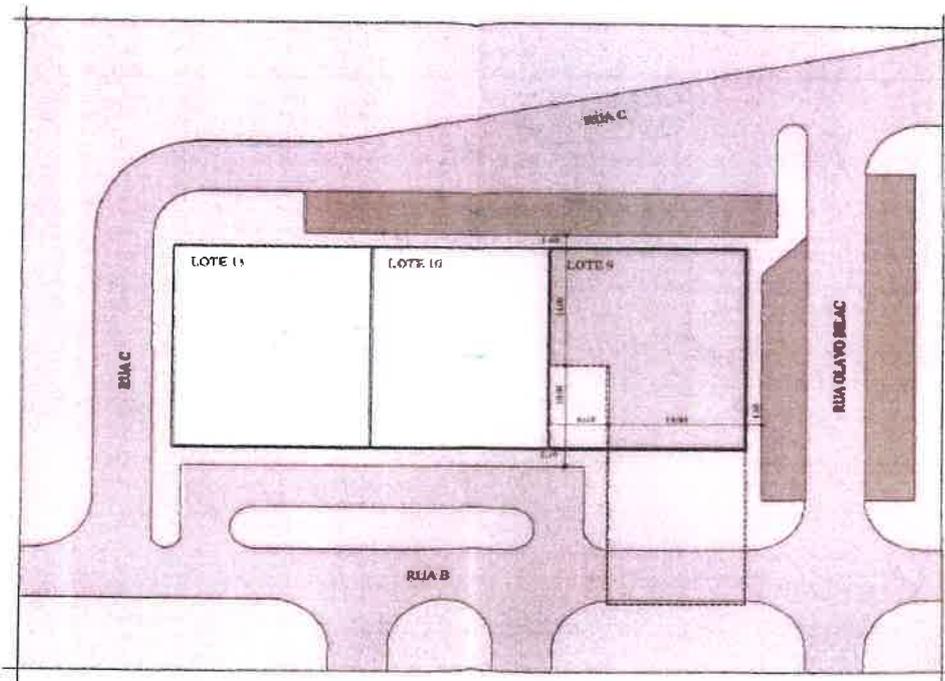
(.../cont.)

ANEXO 1 - Registro Fotográfico

Foto 1 - Planta de localização



Foto 2 - Planta de implantação (Lote 9)



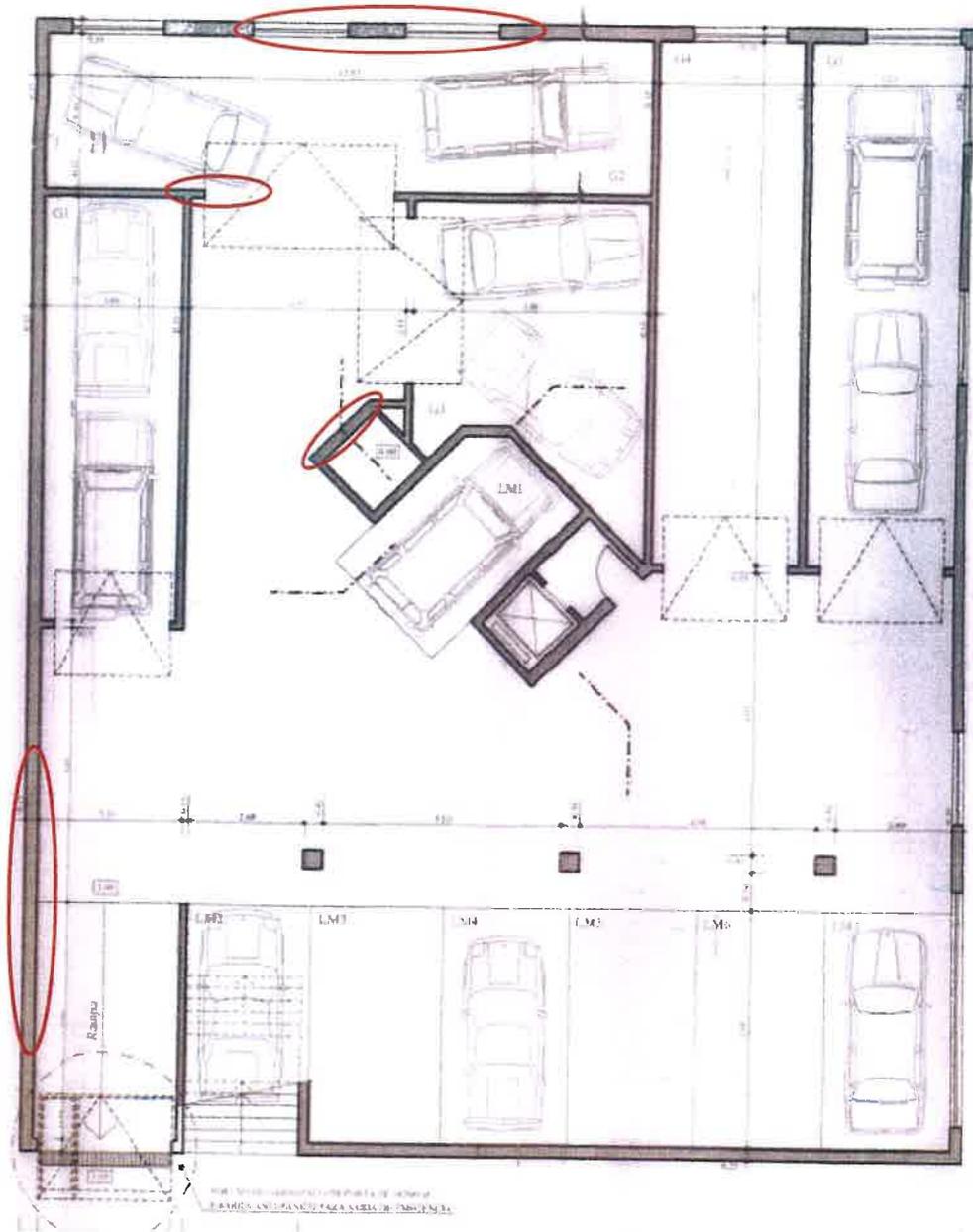
(cont./...)

5/10

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 3 - Planta da Cave – Garagens



Localização de fendas

(cont./...)

6/10

(.../cont.)

Foto 4 – Fachada tardoz



(cont./...)

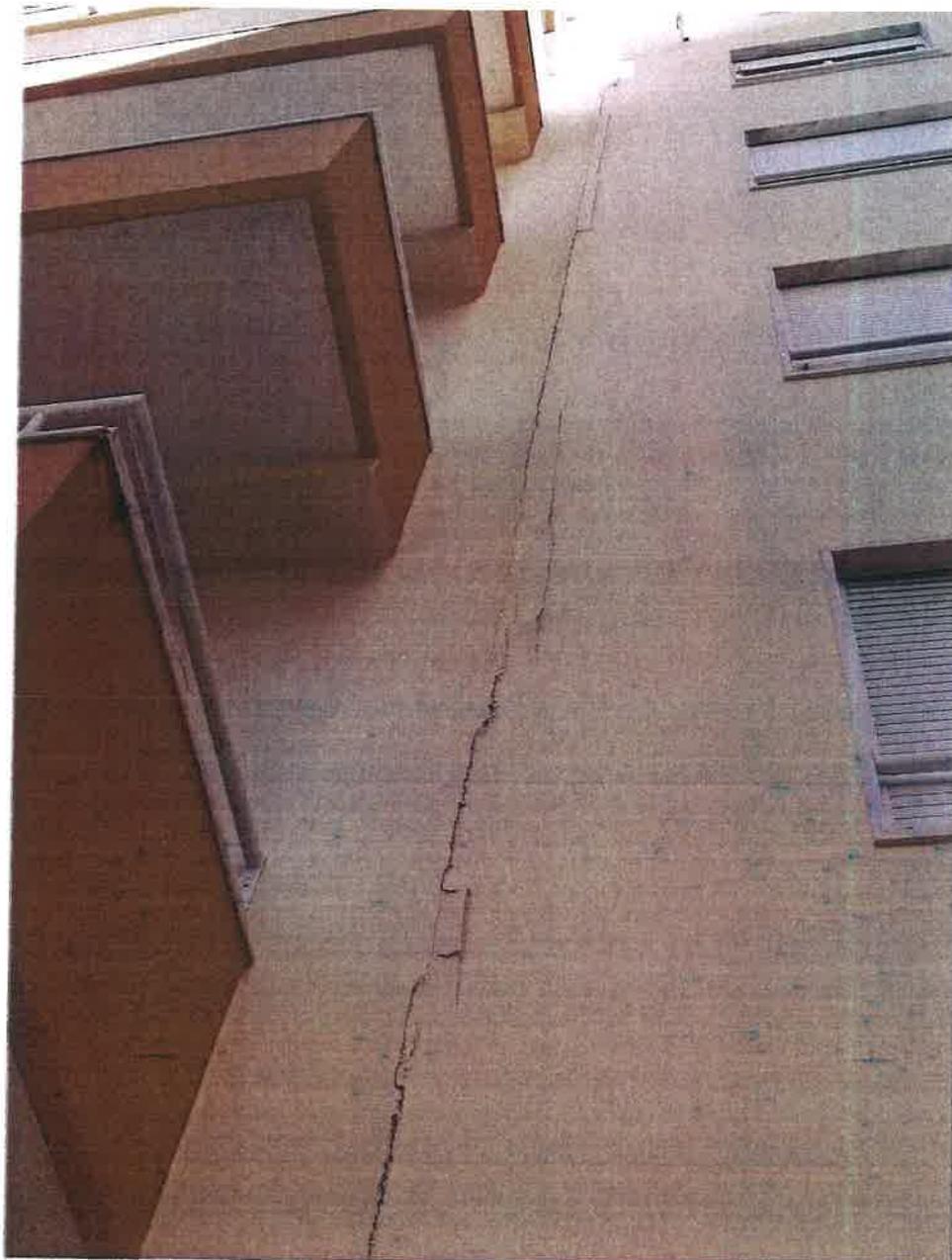
h 7110

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(.../cont.)

Foto 5 – Fachada tardoz – junta de dilatação



(cont./...)

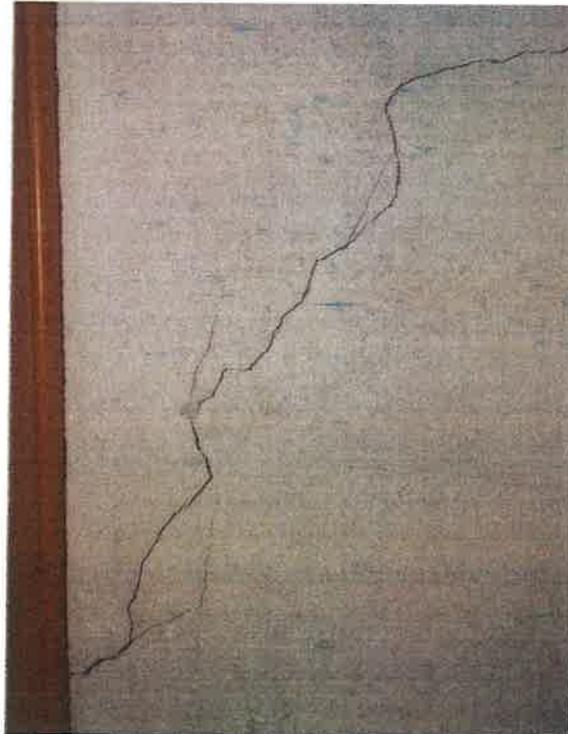
8/10

(.../cont.)

Foto 8 – Fissuras nas paredes da garagem 2 - Cave



Foto 9 – Fissuras nas paredes da garagem 2 - Cave



10/10

[Handwritten signature]

10/10
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

(.../cont.)

Foto 6 – Fissuras nas paredes interiores – áreas comuns – Cave



Foto 7 – Fissuras nos vãos de janelas da garagem 2 - Cave



(cont./...)

9/10

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom right area of the page. The signature is cursive and difficult to decipher.

Handwritten notes and signatures in blue ink. It includes the number '9/10' and several illegible signatures and initials, some with arrows pointing towards the right.

A small, handwritten mark or initials in blue ink, located in the bottom left corner of the page.