



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO Nº 03/2023  
Realizada em 01/02/2023

PROPOSTA

Nº 82/2023/DURB/DIGU  
DELIBERAÇÃO Nº 374/2023

**Assunto:** Processo N.º 38/22 **Titular do Processo:** CARLA ALEXANDRA DUARTE PEREIRA ROSA  
**Requerimento N.º:** 9571/22  
**Requerente:** CARLA ALEXANDRA DUARTE PEREIRA ROSA  
**Local:** AV. INFANTE D. HENRIQUE 39  
**Freguesia:** SÃO SEBASTIÃO

**O Técnico:** SANDRA ISABEL PARREIRA CHAINHO

**Data:** 2023/01/20

**PROPOSTA DE: Homologação do auto de vistoria**

Na sequência do pedido de vistoria, solicitado pela requerente Carla Rosa, na qualidade de proprietária da fração H (3.º direito) do edifício, ao abrigo do art.º 90.º (vistoria prévia) do RJUE, foi realizada vistoria no dia 19/01/2023 e redigido o respetivo auto que se encontra em anexo, com o objetivo de averiguar a proveniência das anomalias detetadas no edifício, sito na Av. Infante D. Henrique, n.º 39, em regime de propriedade horizontal.

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, 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

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**

**VI 38/22**

**1 - INTRODUÇÃO:**

--- No dia 19/01/2023, no edifício localizado na Av. Infante D. Henrique, n.º 39, da freguesia de São Sebastião pertencente a deste concelho, compareceram os Técnicos: Sandra Chainho, Jorge da Silva, 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 9571 de 25/11/2022, de forma a averiguar a proveniência das deficiências existentes no interior da fração H (3.º Direito) e das fissuras existentes nas fachadas do edifício.

À vistoria compareceu o Sr. ° Carlos Alberto Santos Romão, na qualidade de administrador do condomínio e a Sr.ª Maria de Lurdes Duarte Pereira Rosa, em representação da atual proprietária da fração H (Sr.ª Carla Alexandra Duarte Pereira Rosa), ambos convocados por ofício. -----

**2 - APRESENTAÇÃO do EDIFÍCIO e ESTADO de CONSERVAÇÃO:**

--- No local, constou-se que o edifício é composto por quatro pisos habitacionais, com 8 fogos, com orientação Nascente/Poente, com a área de 165m<sup>2</sup>, constituído em propriedade horizontal, aparentemente edificado em betão armado com paredes em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura de telha em duas águas, licenciado através do PO 94/64. -----

(cont./...)

1/13

(.../cont.)

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

- a) Degradação da pintura de acabamento e sujidade generalizada do revestimento exterior das fachadas. Deverá ser feita a respetiva limpeza, e pintura das fachadas e demais trabalhos necessários;
- b) Diversas fissuras nas fachadas nascente e poente do edifício. Deverá ser feita a limpeza e o preenchimento das fissuras com material adequado e a sua respetiva impermeabilização;
- c) Na zona da claraboia, localizada sobre a escada de acesso aos vários pisos do edifício, verifica-se a existência de sujidade generalizada e sinais de escorrência de águas pluviais nas paredes interiores, proveniente sobretudo de vidros partidos que constituem a claraboia e a oxidação da estrutura de apoio/suporte dos vidros. Deverá ser feita a reparação dos materiais danificados (estrutura de suporte e vidros) ou a sua substituição por uma solução semelhante, que assegure a segurança dos proprietários das frações do edifício e de terceiros, confira a iluminação natural e em simultâneo a impermeabilização do respetivo espaço;
- d) Existência de humidades, sobretudo nos tetos das várias divisões da fração H (3.º direito), cozinha, quartos e instalação sanitária. Estas anomalias provêm da falta de manutenção da cobertura do edifício, que constitui parte comum do edifício, não tendo sido possível a esta comissão o acesso à mesma durante a vistoria.
- e) Foi apresentado pela requerente, registo fotográfico, onde é evidente o avançado estado de degradação da cobertura do edifício, onde são visíveis as seguintes anomalias:
  - i. Degradação da estrutura de suporte da cobertura (asna), em madeira e dos seus pontos de assentamento/fixação ao edifício. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(cont./...)

(.../cont.)

- ii. Ausência de revestimento das paredes laterais, constituídas por alvenaria de tijolo, que suportam a asna de madeira;
- iii. Ausência de telhas cerâmicas, em vários locais sobre a estrutura de suporte da cobertura, que permitem a infiltração da água pluvial por toda a estrutura do edifício;
- iv. Inexistente sistema de impermeabilização da cobertura do edifício;
- v. Inadequado sistema de drenagem pluvial do edifício;

Deverá a administração do condomínio do edifício, promover as diligências necessárias, para efetuar todas as obras de reparação/conservação das partes comuns do edifício, com caráter de urgência, de forma a corrigir as anomalias detetadas, conforme o registo fotográfico em anexo, apresentado pela proprietária da fração H, podendo manter o sistema construtivo existente, ou em alternativa aplicar nova solução técnica adequada. -----

### **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**. -----

### **4 - CONCLUSÃO:**

--- Considera-se que o atual estado de conservação do edifício, classificado como **mau**, verificando-se a existência das patologias enunciadas nas alínea a) a d) do ponto 2, as quais advêm da falta de manutenção/conservação do edifício, situação potenciada pelo significativo período de vida útil do edifício, devendo ser efetuadas as todas 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./...)

3/13



(.../cont.)

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


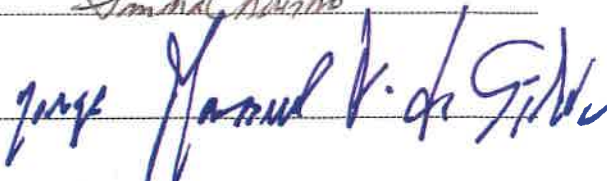

- No **prazo de 90 dias**:
  - Realizar as obras de reabilitação da cobertura, enunciadas na alínea e) do ponto 2;
- No prazo de **30 dias subsequente**:
  - Realizar as obras de reparação da claraboia, enunciadas na alínea c) do ponto 2;
- No prazo de **60 dias subsequente**:
  - Realizar as obras de reparação das fachadas, enunciadas nas alíneas a) e b) do ponto 2;
- No prazo de **90 dias subsequente**:
  - Após a conclusão das obras de reparação das anomalias do edifício, deverão realizar-se as obras de reparação no interior da fração H, enunciadas na alínea d) do ponto 2.

#### **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, à **administração do condomínio** do edifício, à **proprietária da fração H** e à **DIF**, para os fins tidos como convenientes. -----

#### **Os Técnicos da C.M.S.**

<b>DEP./DIVI./SETOR:</b>	<b>NOME:</b>	<b>ASSINATURA:</b>
DURB/DIGU/SVI	Sandra Chaínho	
DURB/DIGU/SVI	Jorge Silva	
DURB/DIF/NFU	Sara Simões	

(cont. /...)

(.../cont.)

### ANEXO 1 - Registo Fotográfico

Foto 1 - Planta de localização



(cont./...)

5/13

SS

(.../cont.)

**PARTES COMUNS DO EDIFICIO**

**Foto 2 – Alçado Nascente**



**Foto 3 – Alçado Poente**



(cont./...)

6/13

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

(.../cont.)

Foto 4 – Claraboia na zona da escada



### INTERIOR DA FRAÇÃO H

Foto 5 – Quarto 1



(cont./...)

7/13

Billie SS





(.../cont.)

Foto 6 – Teto do Quarto 1



Foto 7 – Teto do Quarto 2



(cont./...)

8/13

Filipe

SS

(.../cont.)

Foto 8 – Instalação sanitária



Foto 9 – Teto da marquise na zona da cozinha



(cont./...)

9/13

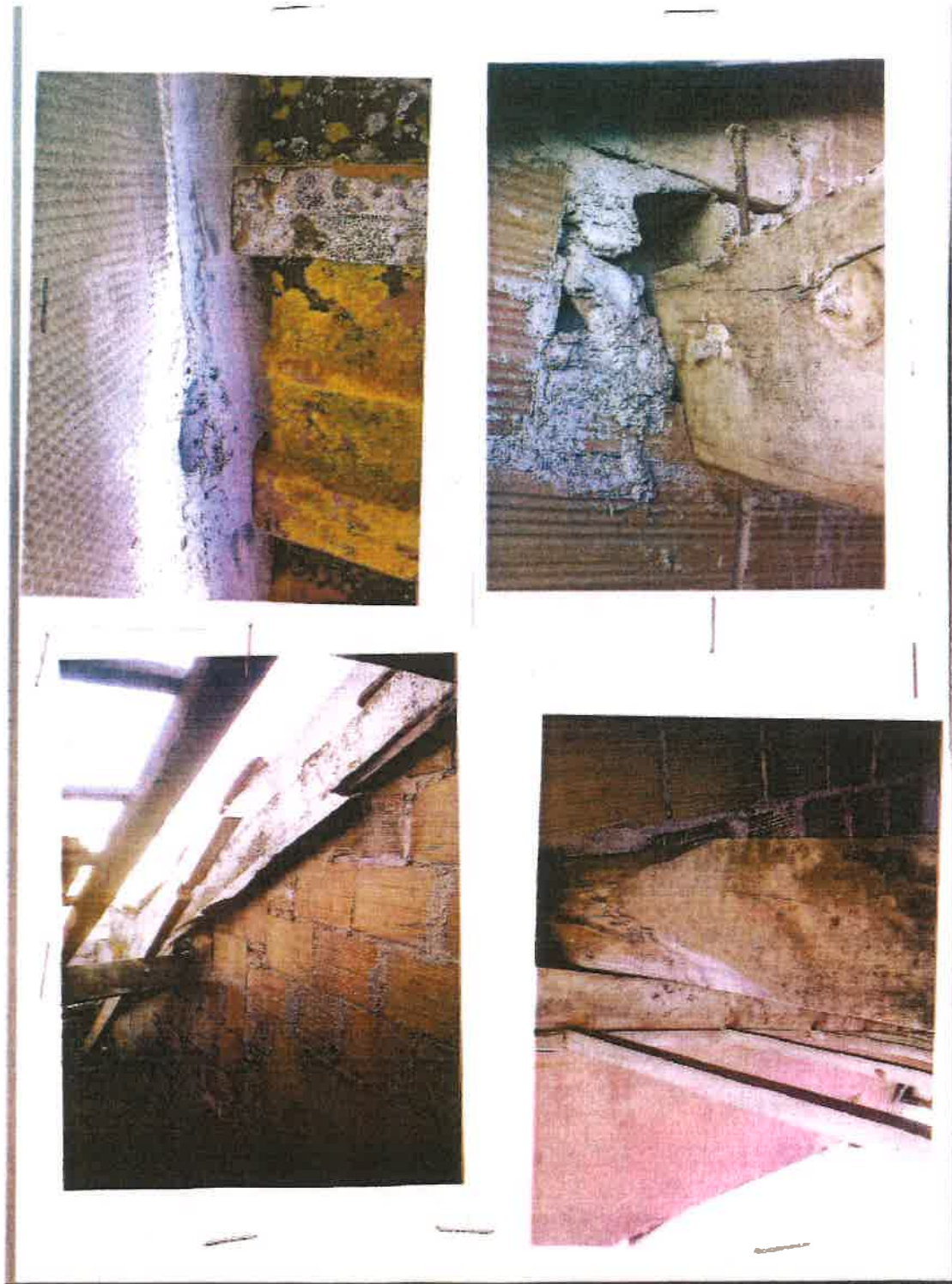
*[Handwritten signature]* SS

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

(.../cont.)

REGISTO FOTOGRÁFICO DA COBERTURA DO EDIFÍCIO, APRESENTADO PELA PROPRIETÁRIA DA  
FRAÇÃO H



(cont./...)

10/13

SS

(.../cont.)



(cont./...)

11/13

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* SS

*[Handwritten mark]*

(.../cont.)



(cont./...)

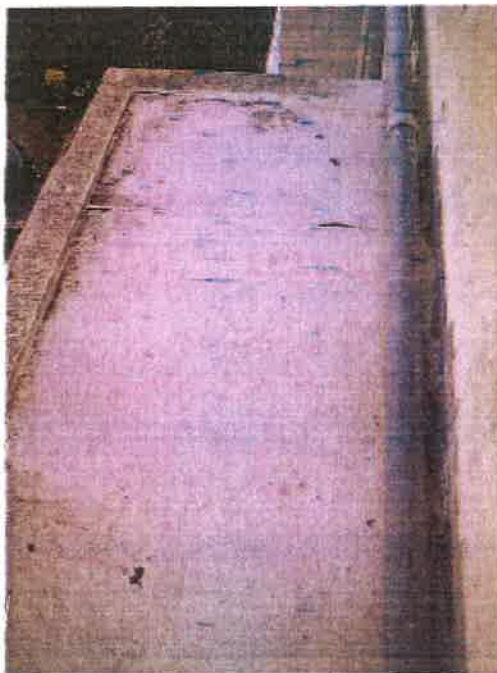
12/13

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Field

SS

(.../cont.)



Na base da  
grade de luto de lava  
debi ter a rede  
mas como se queira  
so bo  
Quanto a chaminé  
entra a agua, talvez  
sempre a casa de  
bauho e por isso  
o chaminé, e a casa  
da maneira vizinha  
que mora por baixo  
também vai a agua  
para o chão da casa  
de barro que ela  
fe me direi