

HOMÓLOGO

____ Folhas

Em 44 / 11 / 2022

A Presidente,



(Ana Paula Fernandes Martins)

Doc. N.º 01

Vistoria Proc.

V17 / 2022

AUTO DE VISTORIA

(Nos termos do Artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio).

Data da realização da vistoria:

02 de novembro de 2022

No seguimento do Despacho n.º 866/2022, proferido a vinte e nove de setembro de dois mil e vinte e dois, pela Exma. Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Tavira, os técnicos nomeados:-----

[N.º 1 do Art.º 90.º] o Eng.º José Carreira, a Arq.ª Carla Paramés e o Fiscal Municipal Francisco Martelo,-----
deslocaram-se, na data supra, ao prédio identificado pelo:-----

[N.º 4 do Art.º 90.º] número 58 da Rua da Porta Nova, na União das freguesias de Tavira,-----
para realização de vistoria, ao abrigo do Artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio.-----

A vistoria foi requerida pela Sr. Jovenal Américo dos Santos Costa, proprietário do edifício.-----

No ato de vistoria estiveram presentes o proprietário do edifício, o Sr. Fernando Gilberto Correia Rocha Viegas seu representante e o Eng.º Alberto Guerreiro, que acompanharam a Comissão de vistoria, permitindo o acesso ao interior do edifício.-----

Identificação do imóvel:-----

[N.º 4 do Art.º 90.º]

Trata-se de um edifício de habitação, situado em área urbana, no centro concelho principal de Tavira, cujo alçado principal confronta com a Rua da Porta Nova, constituído por dois pisos, de tipologia T2 e logradouro.-----

Descrição do estado do imóvel:-----

[N.º 4 do Art.º 90.º]

Da inspeção ao edifício, pôde-se observar o seguinte:-----

-----Alçado principal e no alçado posterior:-----

- a) Do ponto de vista exterior, as paredes das fachadas exibem algumas fissuras finas ao nível da pintura e revestimento;-----
- b) As pedras de cantaria que contornam os vãos também apresentam fissuras profundas transversais;-----

-----Uma vez no interior do imóvel, pôde-se verificar que no piso superior a parede do patamar das escadas e a parede do quarto, que são contíguas ao prédio vizinho que está em obras, apresentam fissuras finas com traçados irregulares e ramificados. Também verificou-se que a pedra da cantaria da janela do quarto exibe uma fissura transversal.-----

Nível de conservação do imóvel:-----

[N.º 5 do Art.º 90.º]

A determinação do nível de conservação do imóvel, a incluir na descrição do seu estado, foi efetuada de acordo com o disposto no artigo 5.º de Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, bem como na respetiva regulamentação, mencionada nesse diploma; resultando no documento “Doc. N.º 02”, anexo ao presente auto. Através da elaboração da “Ficha de avaliação do nível de conservação do imóvel”, os técnicos municipais nomeados estabelecem para este imóvel, identificado com o número 58 da Rua da Porta Nova:-----

- O Nível de conservação de **3**, correspondendo ao Estado de Conservação de **MÉDIO**.-----

Obras preconizadas:-----

[N.º 4 do Art.º 90.º]

--Face ao exposto, a Comissão de Vistoria considera que as anomalias detetadas no edifício, conforme descrito, denunciam um estado patológico ao nível do arranjo estético e que potenciam o surgimento de situações patológicas ao nível da insalubridade no interior da habitação.-----

--Embora a natureza e características dos fenómenos constatados sugiram que possa haver relação causal com eventuais ocorrências de ações do tipo cinemático (vibrações, assentamentos), com os meios disponíveis para a realização da vistoria não foi possível atribuir plena certeza a esse nexo de causalidade.-----

--Pese embora o descrito, a Comissão considera que o estado da habitação por agora não motiva preocupações quanto à segurança estrutural, porquanto as anomalias existentes não afetam os elementos construtivos / resistentes ao ponto de ocasionarem os seus colapsos, mesmo de algumas partes. Pelas características já descritas quanto ao calibre das fissuras e ramificações, depreende-se que as mesmas limitam-se ao nível do reboco / recobrimentos dos elementos.-----

--No entanto, caso as larguras, prolongamentos ou ramificações das fissuras evoluam, poderão conduzir a situações imprevisíveis e comprometedoras para a segurança estrutural da habitação.-----

--Também a entrada de água para as fissuras poderá contribuir para a degradação acelerada e colapso de partes nessas zonas.-----

--Deste modo, considera-se crucial que sejam corrigidas as anomalias existentes na habitação, conforme foram detetadas de acordo com o acima descrito; pelo que de acordo com o parágrafo 4 do Artigo 90º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de Maio, como consequência do que foi possibilitado averiguar, a Comissão julga que as obras necessárias e possíveis de verificar se situam no âmbito da reparação dos elementos danificados, acima identificados, atuando diretamente sobre as anomalias, através da colmatação das fissuras, sucedido de pintura, segundo os critérios de cumprimento e zelo pelas regras da boa construção, no sentido da reposição do estado original daqueles elementos.-----

--Após a realização dos trabalhos de reparação, salienta-se a importância de se efetuarem regulares monitorizações, com vista à deteção de eventuais reaparecimentos / reaberturas das fissuras ou o surgimento de novas fissuras, nomeadamente em elementos de importância nevrálgica do ponto de vista da segurança.-

Para a execução dos trabalhos referidos, preconiza-se o prazo de **UM MÊS**, para o início e de **DOIS MESES**, para a subsequente conclusão dos mesmos.-----

Anexos ao Auto:

1 - Doc. N.º 02 → "Ficha de avaliação do nível de conservação do imóvel".

2 - Doc. N.º 03 → 30 (Trinta) Fotografias.

Data de emissão do Auto:

08 de novembro de 2022

[N.º 6 do Art.º 90.º]

Os técnicos nomeados pela Câmara Municipal de Tavira,

José Manuel Carvalho

Carlos Rozas

João José Veloso Pardo

Doc. N.º	03
Vistoria Proc.	
V17 / 2022	

João Almeida
Carlo Pereira

FOTOGRAFIAS

Alçado principal:

01



02



03



04



05



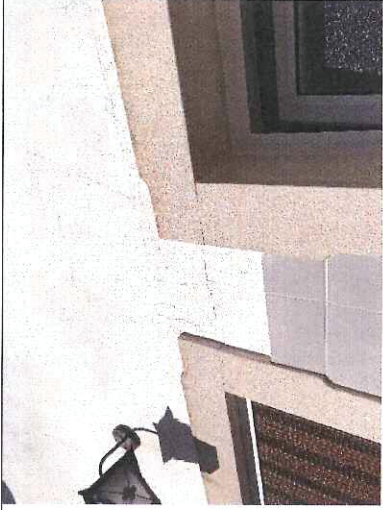
06



07		
08		

João Paulo
Colo Famoso

Alçado posterior:

09		
20		
21		

22



23



*por
Mário
Celia Pereira*

24



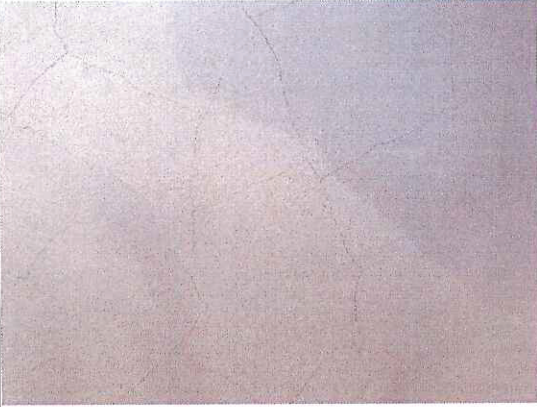
1º piso:

25



26



27				<i>Handwritten notes:</i> <i>Handido</i> <i>Jun</i> <i>Carle Raul</i>
29				

FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

(Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro)
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

tavira
município

Doc. N.º	02 - A
Vistoria Proc. Lic.	17 / 2022

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Praceta:	Rua da Porta Nova.	R/Ch, 1.º.	Localidade:	Tavira.	Cód. Postal:
N.º:	58	Andar:	Concelho:	Tavira.	Freguesia:
Distrito:	Faro		Fração:		União Freg. Tavira
Art.º Matricial:	5787				Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	2	N.º de unidades do edifício	1	Época de construção		Tipologia estrutural		N.º de divisões da unidade		Uso da unidade	
										Habituação	

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias							Ponder.	Não se Aplica	Pontuação
	Muito Ligeiras		Médias			Graves				
	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)					
Edifício										
1. Estrutura	○	○	○	○	○	✓	x	6	=	0
2. Cobertura	○	○	○	○	○	✓	x	5	=	0
3. Elementos salientes	○	○	✓	○	○	✓	x	3	=	9
Outras partes comuns										
4. Paredes	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
5. Revestimentos de pavimentos	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
6. Tetos	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
7. Escadas	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
8. Caixilharia e portas	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
9. Dispositivos de proteção contra queda	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
10. Instalação de distribuição de água	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
11. Instalação de drenagem de águas residuais	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
12. Instalação de gás	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
13. Instalação elétrica e de iluminação	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
14. Instalações de telecom. e contra a intrusão	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
15. Instalação de ascensores	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
16. Instalação de segurança contra incêndio	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
17. Instalação de evacuação de lixo	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
Unidade										
18. Paredes exteriores	○	○	✓	○	○	✓	x	5	=	15
19. Paredes interiores	○	○	✓	○	○	✓	x	3	=	9
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
21. Revestimentos de pavimentos interiores	○	○	○	○	○	✓	x	4	=	0
22. Tetos	○	✓	○	○	○	✓	x	4	=	16
23. Escadas	○	○	○	○	○	✓	x	4	=	0
24. Caixilharia e portas exteriores	○	○	○	○	○	✓	x	5	=	0
25. Caixilharia e portas interiores	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
26. Dispositivos de proteção de vãos	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
27. Dispositivos de proteção contra queda	○	○	○	○	○	✓	x	4	=	0
28. Equipamento sanitário	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
29. Equipamento de cozinha	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
30. Instalação de distribuição de água	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
31. Instalação de drenagem de águas residuais	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
32. Instalação de gás	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
33. Instalação elétrica	○	○	○	○	○	✓	x	3	=	0
34. Instalações de telecom. e contra a intrusão	○	○	○	○	○	✓	x	1	=	0
35. Instalação de ventilação	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
36. Instalação de climatização	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0
37. Instalação de segurança contra incêndio	○	○	○	○	○	✓	x	2	=	0

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
ÍNDICE DE ANOMALIAS

(a)	49
(b)	15
(a/b)	3,27

E. DETERMINAÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
<u>3</u>	Reboco partido no limite da propriedade, fissuras profundas nas cantarias de pedra que contornam os vãos.	<u>04, 06, 08 a 10, 22 e 29</u>
<u>18</u>	Fissuras finas ao nível da pintura e revestimento	<u>07, 20, 21, 24,</u>
<u>19</u>	As paredes interiores apresentam fissuras finas com traçados irregulares e ramificados.	<u>25, 26, 27, 30</u>
<u>22</u>	Algumas fissuras no teto do quarto.	<u>28</u>

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do Artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declara-se que:

- O Nível de Conservação do locado é:
5 ☐ 4 ☐ 3 ☒ 2 ☐ 1 ☐
- O Estado de Conservação do locado é:
Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☒ Mau ☐ Péssimo ☐
- O Estado de Conservação dos elementos funcionais são: Médio
(a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: ☐ Sim ☐ Não ☒

G. OBSERVAÇÕES

H. TÉCNICOS

- José Manuel Camaral
- Carlos Passos
- João Paulo Vêlo

Data da vistoria: 02 / 11 / 2012

Data da emissão: 08 / 11 / 2022

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do Artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no Artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____ / ____ / ____

(Validade: 3 anos)

