



Henderson  
Andrade  
12/04/2022

Cadeias  
Bento  
Cadeias

município  
**tavira**

## Auto de Vistoria nos termos do Artigo 90.º do

### Dec.-Lei n.º 555/1999, de 16 de Dezembro

De 06 de abril de 2022

---Na data supra, os peritos nomeados que constituíram a Comissão de Vistoria: o Eng.º Paulo Pereira, a Arq.º Carla Paramés e o Fiscal Luís Branco, em representação da Câmara Municipal de Tavira, procederam à vistoria ao edifício sito no nº 47, da rua Ilha da Abóbora, em Cabanas de Tavira, na União das Freguesias de Conceição e Cabanas de Tavira, neste Município, para verificação das condições de segurança e salubridade, ao abrigo do Artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, com a vigésima primeira alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro.

---A vistoria foi requerida pela firma Winderproperty – Gestão Imobiliária, SA, que se encontra a administrar o condomínio do prédio sito na Ilha da Abóbora, nº47, em Cabanas de Tavira, e se fez representar pelo Sr. Alfredo Vaz, o qual esteve presente durante o ato, acompanhando a Comissão e permitindo o acesso à cobertura do edifício e as partes comuns do edifício.

--- Na vistoria estiveram, ainda, presentes, alguns dos proprietários das frações que permitiram o acesso ao interior das mesmas.

.....PARECER.....

---1. Da inspeção ao imóvel, pôde-se observar o seguinte:

-----1.1. O acesso à cobertura do edifício é efetuado através de uma claraboia existente na área de circulação comum do piso 2º piso.

-----1.2. Ao nível da à cobertura verificou-se que:

-----1.2.1. A cobertura foi utilizada para a instalação das maquinas dos aparelhos de ar condicionado e dos equipamentos de AQS (painéis solares com termossifão).

-----1.2.2. A existência de algumas intervenções no sistema de impermeabilização da cobertura.

-----1.2.3. A cobertura aparenta não dispor de uma pendente com inclinação mínima que permita o escoamento nas devidas condições das águas pluviais que caem na mesma.-----

-----1.2.4. A armadura de fibra utilizada no sistema de impermeabilização apresenta empolamento em algumas áreas, encontrando-se inclusive visível, e descolada, sem que tivesse sido efetuado o recobrimento adequado da mesma em algumas áreas da cobertura.-----

-----1.2.5. O sistema de impermeabilização, não se encontra executado de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates com os muretes e com os tubos de queda existentes.-----

-----1.2.6. A tubagem dos equipamentos de ar condicionado e dos sistemas de AQS que "circula" pela cobertura, dificulta o escoamento das águas pluviais.-----

-----1.2.7. Os sistemas de AQS encontram-se com parte dos apoios fixados diretamente na cobertura, comprometendo o sistema de impermeabilização.-----

-----1.2.8. O isolamento térmico das tubagens de gases florados dos equipamentos de ar condicionado, apresentam, igualmente, em alguns dos equipamentos deficientes condições de aplicação.-----

-----1.2.9. As coretes/chaminés apresentam orifícios/aberturas nas paredes laterais, sem sistema de resguardo ou a execução de pingadeiras que evitem o escoamento/entrada de águas pluviais para o interior do edifício.-----

-----1.2.10. A existência de cabelagem elétrica sem a devida proteção.-----

-----1.2.11. A existência de resíduos de construção, na cobertura, (cabelagem elétrica, palete).-----

-----1.2.12. A cabelagem das ligações elétricas de alguns aparelhos de ar condicionado encontram-se visíveis, colocando em causa as condições de funcionamento em segurança dos equipamentos. O isolamento térmico das tubagens de gases florados de alguns aparelhos de ar condicionado, apresentam, igualmente deficiências, nas ligações às maquinas.-----

-----1.2.13. O remate das tubagens dos aparelhos de ar condicionado para o interior das coretes/chaminés, na sua maioria, foi executado com poliuretano expansivo, que propicia a condução de água e humidade para o interior do edifício.-----

-----1.3. Ao nível do interior do edifício verificou-se:-----

-----1.3.1. A existência de infiltrações no teto falso da fração "Q".-----

-----1.3.2. Vestígios de infiltrações no teto falso da fração "N".-----

-----1.3.3. O sistema de impermeabilização de alguns terraços de uso exclusivo das frações, que serve de apoio ao pavimento sobrelevado, apresenta deficientes condições de execução em que a fibra utilizada, encontra-se visível e aparenta não ter sido executada de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates com os paramentos exteriores das paredes, muretes e com os tubos de queda existentes.-----

-----1.3.4. Vestígios de humidade em algumas paredes no interior da fração "P" e fração "N".-----

-----1.3.5. No terraço coberto da fração "A" encontra-se uma caixa de recolha de águas pluviais para ligação dos tubos de queda dos andares superiores, que não se encontra impermeabilizada. Face à sua proximidade do muro da cave poderá propiciar a infiltração de águas para a cave.-----

---1.4. Ao nível da cave para estacionamento automóvel verificou-se:

---1.4.1. A existência de inúmeras áreas com vestígios de humidade ao nível dos paramentos interiores e da laje de cobertura da cave.

---1.4.2. A aplicação de impermeabilização em algumas áreas dos paramentos interiores das paredes da cave.

---1.4.3. A existência de escorrências no paramento interior da casa das máquinas, onde se encontram fixada a tubagem da rede de abastecimento de água e tratamento da piscina.

---1.4.4. Os paramentos dos muros laterais da rampa de acesso à cave apresentam degradação da pintura com esfoliação e descamação desta.

---1.4.5. Os muros exteriores, que delimitam a área da cave, encontram-se executados em blocos de cimento, sem que seja visível a aplicação de qualquer sistema de impermeabilização no paramento exterior.

---1.4.6. A existência de restos de cofragem no topo das paredes junto à laje da cave.

---1.5. Ao nível dos arranjos exteriores verifica-se:

---1.5.1. A degradação da pintura com esfoliação e descamação desta nos muretes confinantes com a via pública.

---1.5.2. No acesso sul ao logradouro onde se encontra a piscina:

---1.5.2.1. Existem abatimentos do terreno.

---1.5.2.2 A tubagem de drenagem de águas pluviais dos terraços cobertos do alçado posterior drena diretamente para o terreno, sem que tenha sido efetuada a ligação à caixa de recolha existente.

---1.5.2.3. O terreno envolvente à caixa de recolha de águas pluviais, junto ao paramento exterior da parede da cave, apresenta um abatimento substancial.

---1.5.2.4. Encontram-se visíveis, algumas dos blocos de cimento, da parede da cave, junto ao terreno.

---1.5.3. A caixa de recolha de águas pluviais, da área de arranjos exteriores, junto ao alçado norte, onde se encontra aplicado calhau rolado, apresenta a tampa em grelha, a uma cota superior à envolvente, o que inviabiliza a drenagem das águas pluviais através da grelha.

---2. Face ao exposto, a Comissão de Vistoria considera que os fenómenos patológicos na cobertura, no interior das frações, ao nível da cave e dos arranjos exteriores, conforme descrito, denunciam claramente um estado patológico ao nível da salubridade, e segurança que compromete a qualidade do edifício que se exige. Muito embora com os meios disponíveis para a realização da vistoria não tenha sido possível comprovar o verdadeiro nexo de causalidade dessas anomalias verificadas, é, pela sua natureza, localização dos fenómenos constatados que estejam relacionados com as deficientes condições de drenagem e impermeabilização, da cobertura e dos terraços das várias frações e pela inexistência de impermeabilização dos paramentos exteriores das paredes exteriores da cave.

---3. Deste modo, considera-se crucial que sejam corrigidas as patologias existentes no interior do edifício e no seu exterior, que foram detetadas de acordo com o acima descrito, passando pela realização de obras ao abrigo das regras gerais da boa construção, por forma a retribuir o exigido nível de qualidade de utilização.

---4. Assim e de acordo com o parágrafo 4 do Artigo 90º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a vigésima primeira alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro, os trabalhos possíveis de promover, como consequência do que foi possível averiguar, situam-se no domínio da correção da impermeabilização da cobertura e dos terracos afetos ao uso exclusivo das frações do edifício, impermeabilização das paredes da cave reposição das condições nos apartamento, e correção dos espaços exteriores nomeadamente:

-----4.1. Na cobertura do edifício:-

-----4.1.1. Remoção de todas as fixações diretas à cobertura, dos sistemas de AQS, que comprometem o sistema de impermeabilização.

-----4.1.2. Execução de ensaios de drenagem na cobertura de modo a se verificar a existência de um correto escoamento das águas.

-----4.1.3. Execução de impermeabilização de toda a área da cobertura, de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates com os muretes e com os tubos de queda existentes.

-----4.1.4. Criação de apoios para toda tubagem dos aparelhos de AQS e ar condicionado de modo a que estas não fiquem assentes diretamente em cima da cobertura e impeçam a correta drenagem das águas pluviais.

-----4.1.5. Criação de apoios para fixação dos equipamentos existentes, que não coloquem em causa o sistema de impermeabilização da cobertura.

-----4.1.6. Impermeabilização das ligações das tubagens dos aparelhos de AQS e ar condicionado às coretes/chaminés de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates de modo a evitar o escorrimento de águas para o interior das mesmas.

-----4.1.7. Deverão ser corrigidos os orifícios/aberturas existentes nas coretes/chaminés com a execução de proteções aos mesmos, que evitem o escoamento de águas pluviais para o interior do edifício.

-----4.2. Nos terraços de uso exclusivo das frações:-

-----4.2.1. Execução de ensaios de drenagem de modo a se verificar a existência de um correto escoamento das águas.

-----4.2.2. Execução de impermeabilização adequada das áreas dos terraços, de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates com os paramentos exteriores das paredes, muretes e tubos de queda existentes.

-----4.3. No interior das frações afetadas:-

-----4.3.1. Substituição das áreas do teto falso danificadas, finalizando com a pintura de toda a área do teto.

-----4.3.2. Realização de trabalhos a incidir nas superfícies lesadas das paredes e tetos das referidas frações, caracterizados pela decapagem e limpeza, tratamento contra infiltrações e humidades e pintura.

-----4.3.2.1. Como medida suplementar, aconselha-se que durante a utilização trabalhos nos apartamentos se proceda à frequente ventilação e arejamento dos seus compartimentos interiores.

-----4.3.3. Impermeabilização da caixa de recolha de águas pluviais no terraço coberto da fração "A",  
incluindo a execução dos remates entre a caixa e as tubagens, de acordo com as boas práticas de construção.

-----4.4. Ao nível da cave:

-----4.4.1. Execução de impermeabilização em toda a área dos paramentos exteriores das paredes exteriores da cave, com contato direto com o exterior, de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates de modo a evitar infiltrações e o surgimento de humidades, para o interior da cave, conforme previsto em projeto de licenciamento.

-----4.4.2. Impermeabilização das ligação exterior das tubagens existentes com a parede da cave, em contato direto com o terreno, de acordo com as boas práticas de construção, com os devidos remates de modo a evitar o escorrimento de águas e o surgimento de humidades, para o interior da cave.

-----4.4.3. Realização de trabalho a incidir nas superfícies lesadas dos paramentos dos muros laterais da rampa de acesso à cave, caracterizados pela decapagem e limpeza, tratamento contra humidades e pintura.

-----4.4.4. Execução de sistema de drenagem de águas pluviais, nas áreas de arranjos exteriores, existentes no tardoz dos muros da rampa de acesso à cave, complementado com impermeabilização dos muros.

-----4.4.5. A remoção dos restos de cofragem, com o preenchimento das aberturas resultantes com argamassas com características técnicas apropriadas para o efeito.

-----4.5. Nas áreas de arranjos exteriores:

-----4.5.1. Execução de ligação entre a tubagem de drenagem de águas pluviais dos terraços cobertos do alçado posterior e a caixa existente, no logradouro a sul.

-----4.5.2. Correção da caixa de recolha águas pluviais, na área de arranjos exteriores, junto ao alçado norte, de modo a permitir que a grelha possa efetuar a drenagem das águas.

-----4.5.3. Realização de trabalhos a incidir nas superfícies lesadas dos paramentos dos muros exteriores, caracterizados pela decapagem e limpeza, tratamento contra humidades e pintura.

---5. Compulsado o processo de licenciamento da obra P159/2018, verifica-se que:

-----5.1. Rede Pluvial:

-----5.1.1. A rede pluvial não se encontra executada de acordo com o projeto entregue para efeitos de licenciamento.

-----5.1.2. A rede prevê a drenagem para caleiras perimetriais, quer não nível da cobertura, quer ao nível dos terraços de usos exclusivo das frações, que não se encontram executadas.

-----5.1.3. Os tubos de queda não apresentam os diâmetros previstos no projeto.

-----5.1.4. A localização dos tubos de queda não se encontra executada de acordo com o projeto.

-----5.2. Projeto de estabilidade:

-----5.2.1. O projeto de estabilidade entregue para efeitos de licenciamento prevê a execução dos muros de suporte da cave em betão armado, encontrando-se estes executados em blocos de cimento, em desconformidade com o projeto aprovado.

-----5.2.2. O projeto de estabilidade prevê no "pormenor tipo de drenagem de muros" o sistema de drenagem e impermeabilização a executar no tardoz do muro de suporte, confinante com o terreno.

-----5.2.3. O muro da cave, executado em blocos de cimento, aparenta não dispor de sistema drenagem e não apresenta impermeabilização conforme projeto de estabilidade.

---5.3. A edificação dispõe de autorização de utilização (AU n.º 40/2020), tendo sido apresentando, à data, para a emissão da mesma:

-----5.3.1. Termo de responsabilidade emitido pelo diretor de obra (Eng. Hugo Sérgio Casimiro Paulino Monteiro), que a obra "...foi executada em conformidade com os projetos de arquitetura, das especialidades e de arranjos exteriores aprovados ou apresentados, com os condicionantes da licença, com a utilização prevista no alvará de licença ou título de comunicação prévia, e que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com normais legais e regulamentares que lhe são aplicáveis..."

-----5.3.2. Termo de responsabilidade emitido pelo diretor de fiscalização (Arq.º Rúben André da Silva Martins) "...que a obra localizada em Rua da Ilha da Abóbora, União das Freguesias da Conceição e Cabanas, à qual foi atribuído o alvará n.º 52/2019, cujo titular é Silva Simões & Filhos, Lda., se encontra concluída desde 31 de Março de 2020, em conformidade com o projeto aprovado ou apresentado, com os condicionantes da licença, com a utilização prevista no alvará de licença ou título de comunicação prévia, e que as alterações efetuadas ao projeto estão em conformidade com normais legais e regulamentares que lhe são aplicáveis".

---5.4. De acordo com a alínea f) do n.º1 da arte 98º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, com a vigésima primeira alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação as falsas declarações no termo de responsabilidade do diretor de obra e do diretor de fiscalização de obra ou de outros técnicos relativamente:

-----5.4.1. À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da licença ou da comunicação prévia apresentada.

-----5.4.2. À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

---5.5. De acordo com o n.º2 da arte 100º do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, com a vigésima primeira alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro, "as falsas declarações ou informações prestadas pelos responsáveis referidos nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 98.º, nos termos de responsabilidade ou no livro de obra integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal".

---5.6. De acordo com o n.º2 da arte 100ºA do Decreto-Lei n.º 555/1999 de 16 de Dezembro, com a vigésima primeira alteração introduzida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro "relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido desenvolvidas em violação das condições previstas na licença, comunicação prévia ou autorização, consideram -se solidariamente responsáveis os empreiteiros, os

*diretores da obra e os responsáveis pela fiscalização, sem prejuízo da responsabilidade dos promotores e dos donos da obra, nos termos gerais”.*

-----CONCLUSÃO-----

-----Para a execução dos trabalhos descritos na cobertura do edifício, nos terraços de uso exclusivo das frações, ao nível da cave e nas áreas de arranjos exteriores, que se revestem de carácter de máxima urgência, preconiza-se um prazo de **Dois Meses** para o início e de **Seis Meses** para a subsequente conclusão dos mesmos.

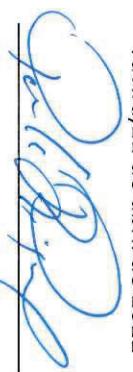
---Para a execução dos trabalhos descritos no interior das frações afetadas, que se revestem de carácter de urgência, preconiza-se um prazo de **Dois Meses** para o início e de **Três Meses** para a subsequente conclusão dos mesmos.

---Face á natureza dos trabalhos a realizar sugere-se que se realizem primeiro os trabalhos de impermeabilização e correção no exterior do edifício, antes de serem promovidos os trabalhos de reparação no interior das frações, de molde a evitar o surgimento de novas infiltrações.

---Sugere-se que sejam solicitados esclarecimentos ao diretor técnico da obra e ao diretor de fiscalização sobre as discrepâncias detetadas entre os projetos de estabilidade e o projeto da rede pluvial apresentados e as divergências detetadas no edifício, concedendo-se para o efeito um prazo não inferior a 10 dias para o efeito, nos termos do n.º1 do artº 122º do Código de Procedimento Administrativo aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro

Em anexo constam 68 (sessenta e oito) fotografias.

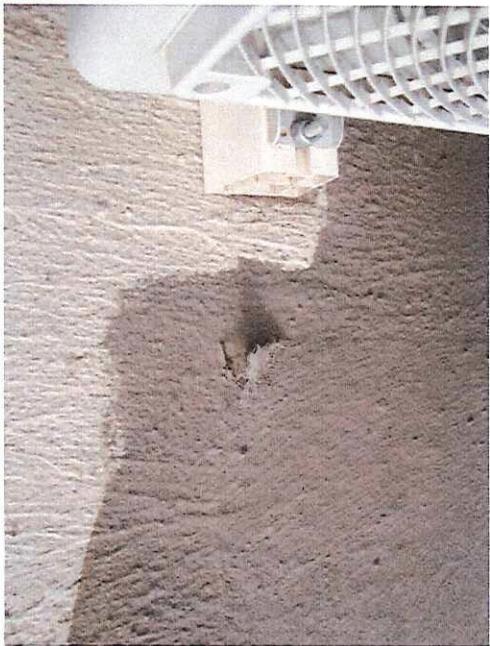
Tavira, 11 de abril de 2022

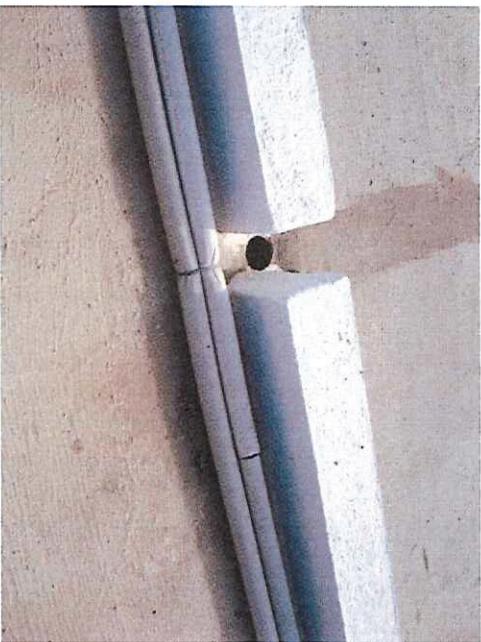


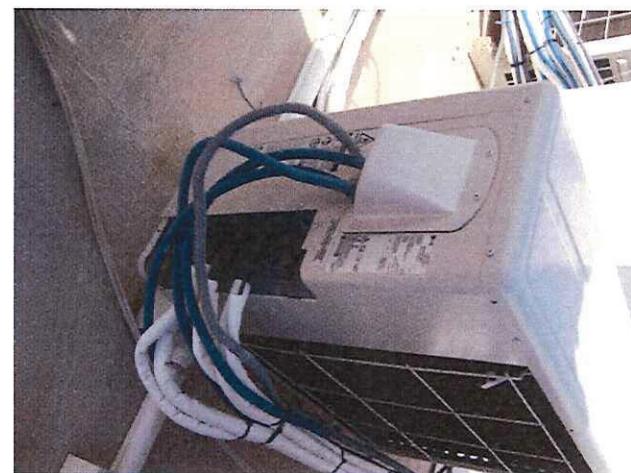
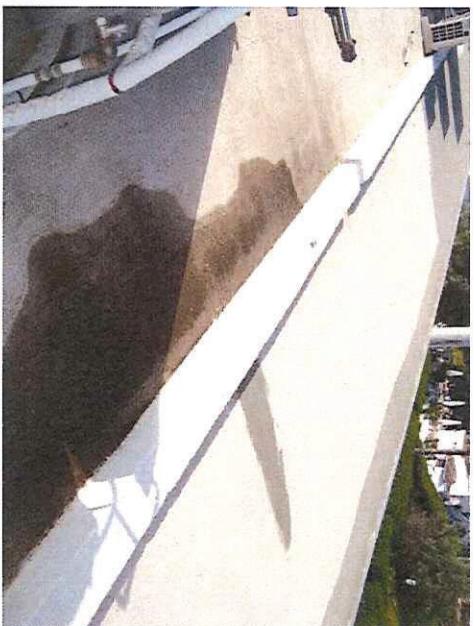
*Paula Pissarro*



*Bruno Branca*



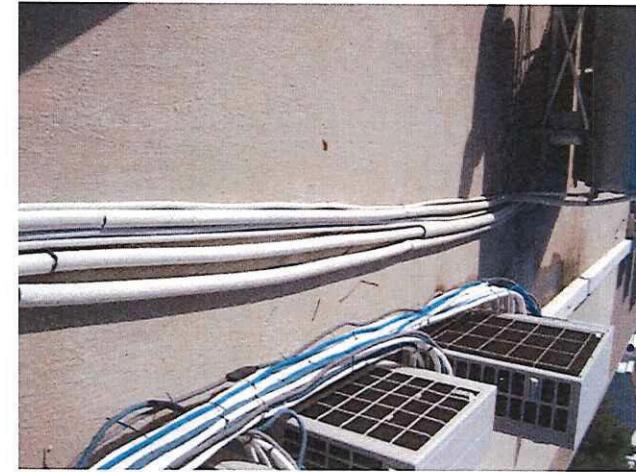


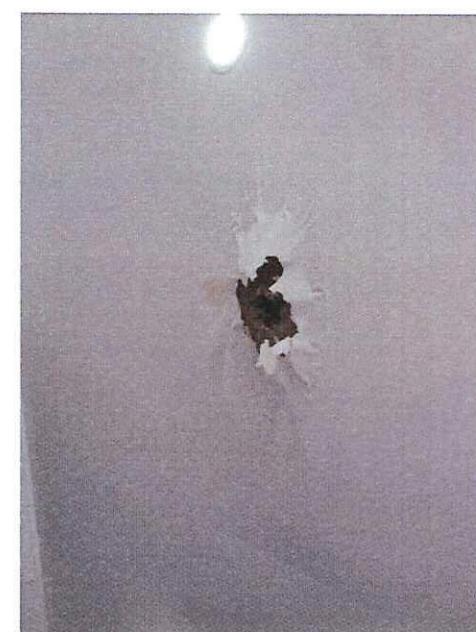
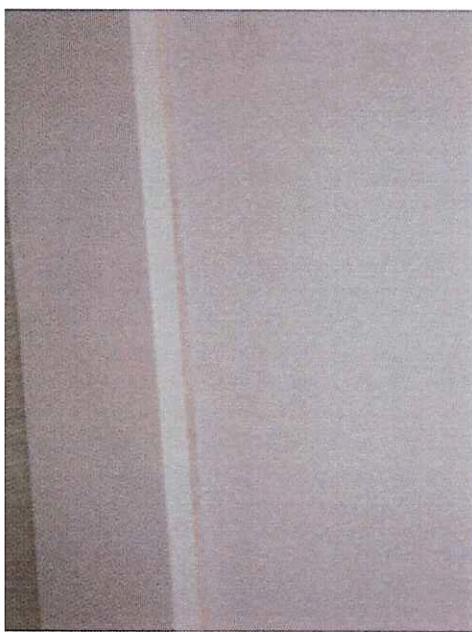
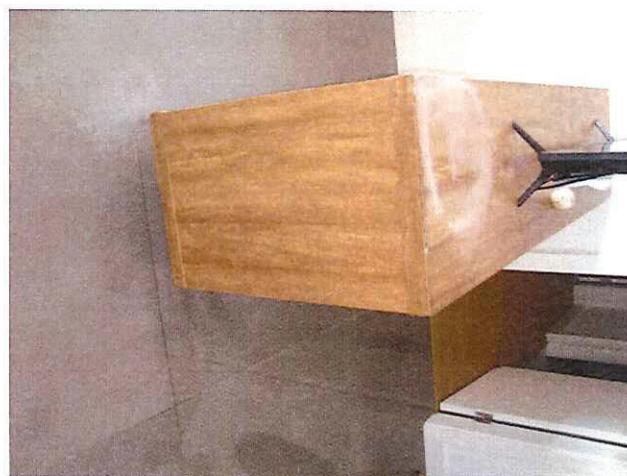
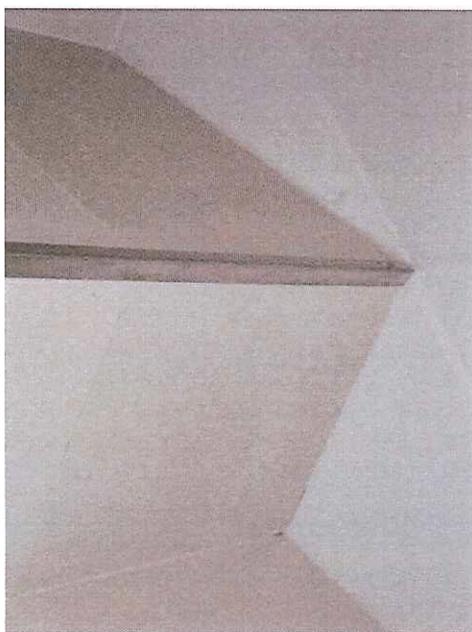


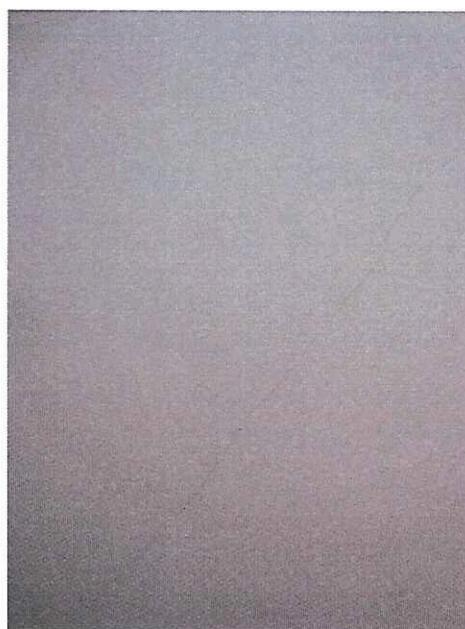
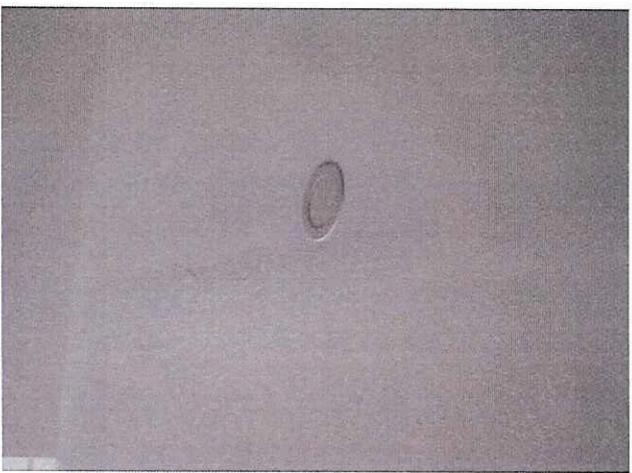


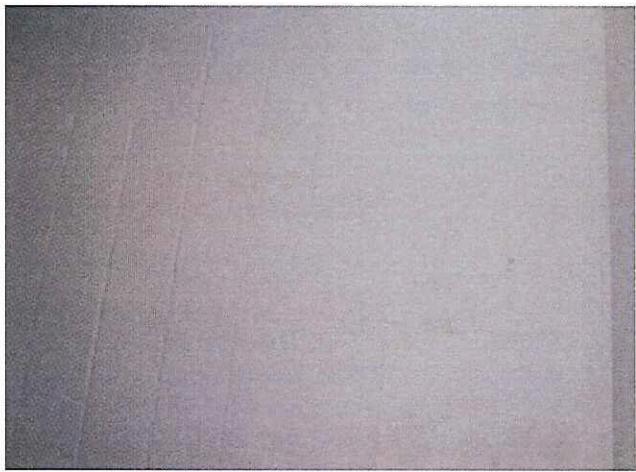
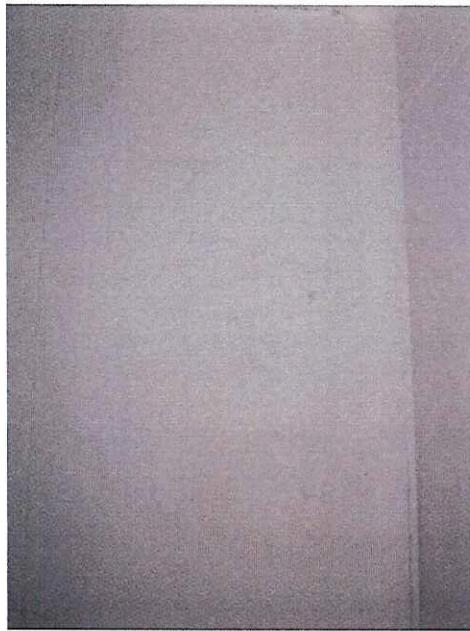
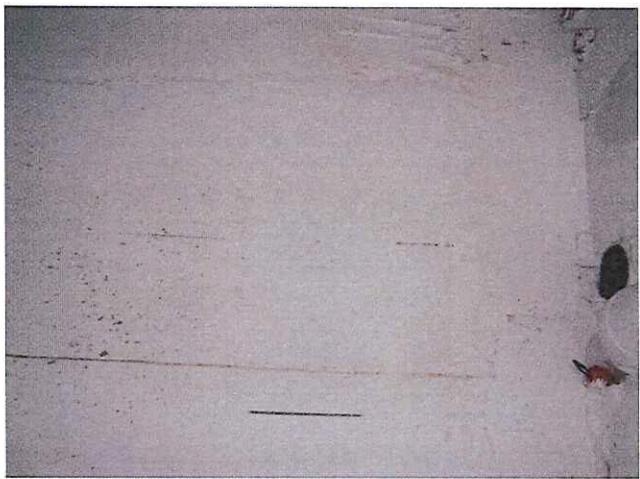
municipio  
**tavira**

*Branco*  
Bela Pausaria

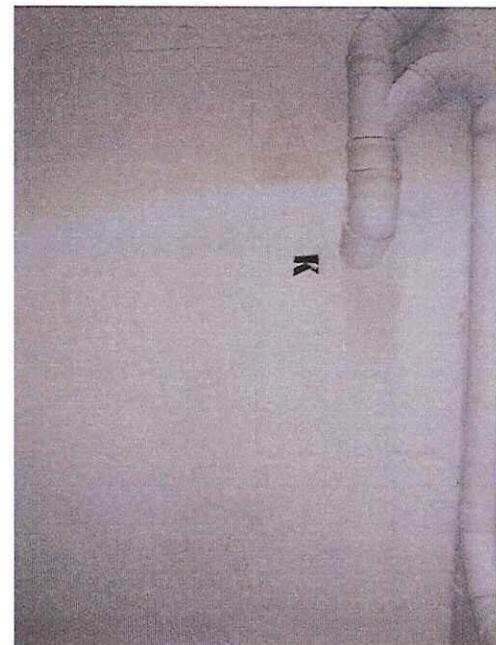
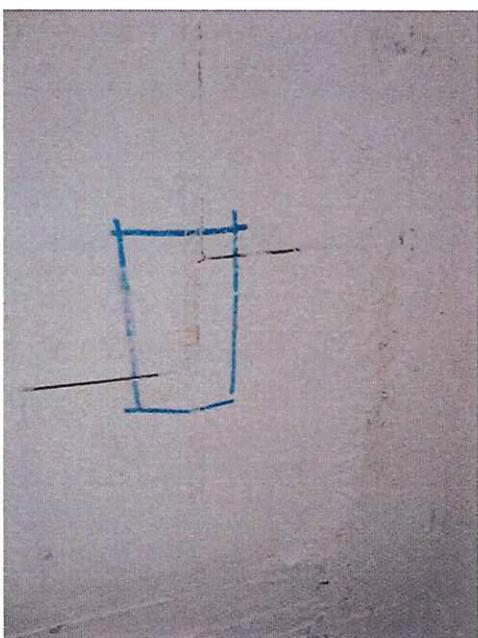
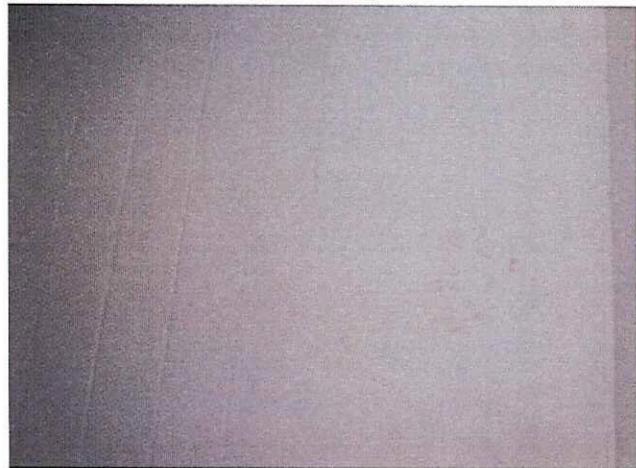








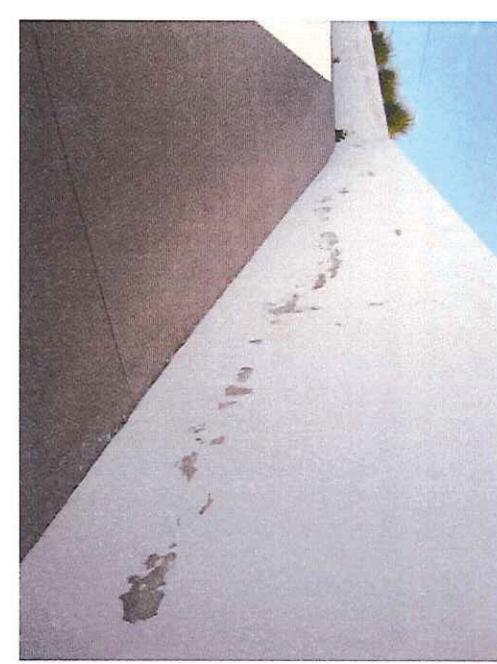
municipio  
**tavira**  
Cidade Romântica  
Branco





municipio  
**tavira**

Cidade Romana  
Lúbrica





*R*

municipio  
**tavira**  
Cidade Romana

*Tavira*

