

Handwritten signature: *Handwritten signature*
12/04/2022

Handwritten signature: *Handwritten signature*
Cale Paredes
Banco

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.ª 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 claraoia 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 máquinas 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 máquinas.-----

-----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, encontra-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 verificou-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, denunciavam 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 terraços 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 escoamento 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 trabalhos 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 cauleiras perimetrias, 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 “por menor 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 normas 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 as 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 normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis*”.-----

---5.4. De acordo com a alínea f) do n.º 1 da artº 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.º 2 da artº 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.º 2 da artº 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.-----

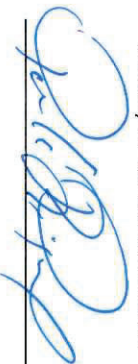
---Para a execução dos trabalhos descritos no interior das frações afetadas, que se revestem de carácter de urgência, preconiza-se um prazo de **Dois Meses** para o início e de **Três Meses** para a subsequente conclusão dos mesmos.-----

---Face à 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



Carlos Beirão

Luís Brumão



