

Edital

N.º 01/GRCH/2025

Sentido provável de intimação para obras de conservação – Audiência Prévia

Fernanda Manuela Almeida Pésinho, Vereadora do Pelouro do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico da Câmara Municipal do concelho de Palmela, faz saber que, por se ter revelado infrutíferas as diligências tendentes a apurar o número e identidade dos herdeiros do edifício sito na **Rua Serpa Pinto nº.64 e 66, localizado no Centro Histórico de Palmela, freguesia e concelho de Palmela**, nos termos do disposto na alínea d) do n.º.1, do art.112º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo DL. n.º.4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, e/ou caso se fruste a notificação postal, **ficam por este meio notificados os herdeiros da herança aberta por óbito de Manuel Joaquim Rodrigues Caleira, bem como todos os interessados no presente procedimento, nos seguintes termos:**

1. Por meu despacho exarado em 04/11/2024, foi determinada, ao abrigo do disposto nos art.ºs 89.º e 90.º do DL n.º 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) na sua atual redação, uma vistoria oficiosa para verificação das condições de segurança, salubridade e o estado de conservação do prédio urbano;
2. A vistoria oficiosa realizou-se no dia 14/01/2025, constatando-se, de acordo com o auto de vistoria n.º 01/GRCH/2025, a necessidade de executar um conjunto de trabalhos que visam restabelecer as condições mínimas de segurança, salubridade e arranjo estético. Foi igualmente apurado o estado de conservação do imóvel através da determinação do nível de conservação, de acordo com o disposto no art. 5º do DL 266-B/2012, de 31 de dezembro, e Portaria n.º.1192-B/2006, de 3 de novembro, tendo sido determinado o estado de conservação "Péssimo", conforme Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios. Ambos documentos se anexam ao presente edital dele fazendo parte integrante;
3. Assim, em conformidade com o meu despacho exarado em 23/01/2025, no exercício de competência subdelegada por despacho n.º.75/2021, de 26/10, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica de 23/01/2025, do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, e de acordo com o n.º 2, do art.º 89.º, do RJUE, **é intenção deste Município determinar a execução das obras preconizadas no Auto de Vistoria n.º 01/GRCH/2025**, que deverão ter início no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados a partir da data de receção da notificação a enviar para o efeito, e executadas num prazo de 60 (sessenta) dias úteis;
4. **Previamente à tomada de decisão final, conforme previsto nos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo DL n.º.4/2015 de 07/01, dispõem de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de afixação do presente edital, para se pronunciarem sobre o assunto**, por escrito, em sede de audiência prévia, podendo, para qualquer esclarecimento adicional, recorrer à consulta, por marcação, do respetivo processo e/ou marcação de atendimento técnico durante o nosso horário de expediente, das 8:30 às

12:00h e das 13:00 às 16:30h, nas instalações do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, na Rua Heliodoro Salgado nº.5, 2950-241 Palmela.

Informa-se que, o eventual incumprimento da intimação que possa vir a ser determinada pela Câmara Municipal, é passível de procedimento contraordenacional, previsto e punido no art.º 98º, nº.1 al. s) e nº.4, do RJUE, podendo este Município proceder à execução das obras coercivamente, a expensas dos proprietários, tomando posse administrativa do imóvel, conforme estabelecido nos artigos 91.º, 107.º, 108.º e 108.º-B do mesmo diploma legal.

A decisão final de intimação que eventualmente seja proferida no âmbito do presente procedimento é, após a sua eficácia, passível de registo predial promovido oficiosamente pela Câmara Municipal, nos termos do nº.5 do artigo 89º do RJUE.

Por último, se informa que o imóvel reúne as condições para merecer apoio financeiro, nos termos do nº.1 do art.3º do regulamento do programa de Financiamento Municipal de Obras de Conservação – FIMOC. O programa é um instrumento de apoio financeiro a obras que visem a conservação e recuperação de imóveis, bem como a melhoria das suas condições de habitabilidade, acessibilidade e arranjo estético. Poderá saber mais informações no sítio online do município, em [Regulamentos - CM Palmela \(cm-palmela.pt\)](http://cm-palmela.pt), ou agendar atendimento técnico no Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, através do telefone 212 336 647.

Em anexo:

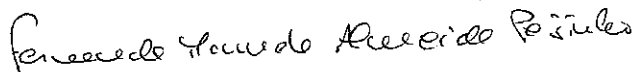
Auto de Vistoria n.º 01/GRCH/2025

Ficha de avaliação do estado de conservação

Para constar e para os devidos efeitos legais se publica o presente Edital que vai ser afixado nos lugares públicos de uso e costume e no local visado.

Palmela, 27 de janeiro de 2025.

A Vereadora



Fernanda Pésinho

*(no exercício de competência (sub) delegada por
despacho n.º 75/2021 de 26 de outubro)*

AUTO DE VISTORIA N.º01/GRCH/2025

(Artigo 90º do DL. N.º.555/99, de 16/12, na sua atual redação)

A.
en.
P

Assunto: Verificação das condições de segurança e /ou salubridade e o estado de conservação do prédio urbano

Local: Rua Serpa Pinto n.º.64 e 66, Centro Histórico de Palmela

No dia 14 do mês de janeiro do ano de 2025, pelas 10:00 horas, deslocou-se ao edifício sito na Rua Serpa Pinto n.º.64 e 66, em Palmela, propriedade dos herdeiros da herança aberta por óbito de Manuel Joaquim Rodrigues Caleira, a Comissão de Vistorias composta por Ricardo Carvalheiro (Engenheiro civil), Carlos Rocha (Arquiteto) e Inês Fernando (Arquiteta), com a finalidade de verificar as condições de segurança, salubridade e o estado de conservação do prédio urbano.

A vistoria, realizada ao abrigo do disposto nos art.ºs 89.º e 90.º do DL n.º 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) na sua atual redação, foi determinada, no âmbito da missão de desenvolvimento da estratégia integrada para a Requalificação do Centro Histórico, por despacho exarado pela Sr.ª Vereadora do Pelouro em 04/11/2024.

Tendo-se revelado infrutíferas as diligências tendentes a apurar o número e a identidade dos herdeiros da herança aberta por óbito de Manuel Joaquim Rodrigues Caleira, a notificação dos herdeiros, bem como de todos os interessados, foi efetuada através do Edital nº06/GRCH/2024, afixado nos lugares públicos de uso e costume e no local visado de 11/12/2024 a 27/12/2024.

No local não compareceu qualquer titular de direito, seu representante ou perito para intervir na vistoria e formular quesitos, conforme previsto no artigo 90º, nº.3, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício de dois pisos e de construção anterior a 1951, que de acordo com a descrição que consta na caderneta predial urbana é constituído por 7 divisões, destinado ao uso habitacional, com área de implantação de 72m2, e inscrito na matriz urbana sob o art. 4068.

Edifício de gaveto com 2 fachadas públicas detentoras de características construtivas e arquitetónicas de interesse, confinantes com a Rua Serpa Pinto e Travessa Hermenegildo Capelo. Os materiais de construção utilizados e ainda visíveis, são essencialmente a alvenaria mista. O edifício encontra-se desprovido de cobertura, bem como da estrutura de separação entre pisos, encontrando-se num estado de ruína.

Da análise das informações elaboradas no ano de 2021, é possível concluir que em resultado de um pedido de vistoria às condições do edifício, a Câmara Municipal determinou a realização de uma vistoria oficiosa, ao abrigo do dever da conservação, que decorreu no dia 16/03/2021, da qual resultou o auto de vistoria nº.02/GRCH/2021, que preconiza um conjunto de trabalhos provisórios que visam a prevenção quanto a possíveis danos em construções vizinhas. Foram promovidas várias tentativas de notificação do cabeça de casal da herança de Manuel Joaquim Rodrigues Caleira, sobre

o teor do auto e determinação de sentido provável de intimação para a realização de obras, que se revelaram infrutíferas, mantendo-se até à data a necessidade de execução dos trabalhos.

ANOMALIAS

Verificaram-se, na presente vistoria, as seguintes anomalias:

- Ausência de reboco em grandes áreas da superfície aparente dos paramentos, destacamento, fissuração e desagregação do revestimento, decorrentes da aceleração do processo de degradação, existindo risco de queda de detritos para a via pública;
- Acentuada desagregação da alvenaria, potenciando a redução de resistência e estabilidade dos paramentos de fachada;
- Degradação acentuada das caixilharias existentes com vidros partidos ou removidos, possibilitando a entrada indesejada de pessoas/animais no seu interior;
- Verifica-se a existência de lixos, resíduos resultantes de derrocadas e de vegetação no interior do edifício, situação potenciadora de situações de insalubridade e risco de incêndio, com impactos negativos no ambiente;
- Devido à inexistência de cobertura, não se afigura assegurado o devido escoamento das águas pluviais.

A comissão de vistorias não teve acesso ao interior do edifício.

CAUSAS DA ANOMALIAS

As anomalias registadas, resultam sobretudo da inexistência de obras de conservação ao longo de vários anos, assim como um completo abandono do prédio urbano em apreço.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O prédio urbano em apreço, face às anomalias verificadas, possui péssimas condições de segurança, salubridade e arranjo estético.

Nos termos previstos do artigo 5º do Decreto-Lei nº.266-B/2012, de 31 de dezembro, o índice de anomalias ponderado dos elementos observados é de 1, a que corresponde ao estado de conservação Péssimo.

TRABALHOS PRECONIZADOS

Em face do estado do prédio urbano, entende a comissão de vistorias presente no local que se deverá proceder à realização dos seguintes trabalhos, de carácter preventivo/provisório, de modo a que sejam restabelecidas as condições mínimas de segurança, salubridade e arranjo estético:

- Após limpeza integral do interior do edifício, deverá ser criado um sistema de drenagem de águas pluviais que evite a acumulação de águas no seu interior e consequentemente infiltrações nas habitações contíguas;
- Limpeza e consolidação de todas as paredes de alvenaria, procedendo à execução de reboco com argamassas compatíveis com o suporte dos paramentos, de forma a evitar a erosão/desgaste e a diminuição considerável

da sua espessura, trabalhos que incluem a consolidação e proteção dos topos das mesmas paredes de modo adequado e garantindo a sua estanquidade;

- Remoção de todos os elementos salientes que se encontrem em risco de queda para a via pública, de forma a minimizar eventuais danos materiais e pessoais;
- Guarnecimento dos vãos existentes ao nível do rés-do-chão, por forma a evitar a entrada de pessoas e animais indesejáveis, assim como o arremesso de lixos para o seu interior, utilizando os materiais mais adequados para o efeito, permitindo, quando necessário, o acesso ao interior para manutenção do respetivo espaço.

Por uma questão de segurança, deverão ser asseguradas visitas de rotina por forma a verificar e confirmar a estabilização do edifício, e caso necessário, promover as intervenções necessárias para garantir as condições mínimas de segurança e salubridade.

PROCEDIMENTOS E PRAZOS DE EXECUÇÃO

Atendendo à natureza das obras preconizadas, considera-se que se tratam de obras de conservação, a terem início no prazo de 60 dias após a notificação e estarem concluídas no prazo de 60 dias.

Caso se verifique, para efeitos da realização dos trabalhos, a necessidade de ocupação do espaço público, deverá a mesma ser requerida, nos termos previstos no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Palmela.

REGISTO FOTOGRÁFICO

O registo fotográfico, faz parte integrante do presente auto de vistoria.

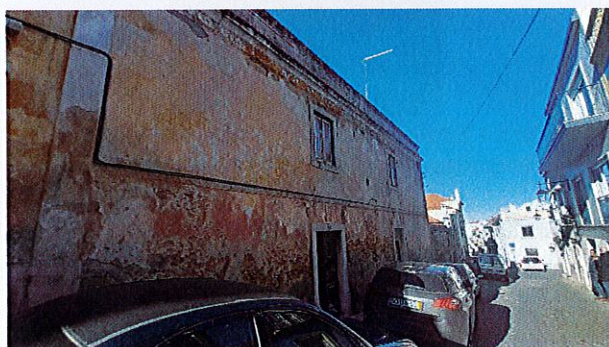


Foto 1 – Vista geral sobre a fachada confinante com a Rua Serpa Pinto

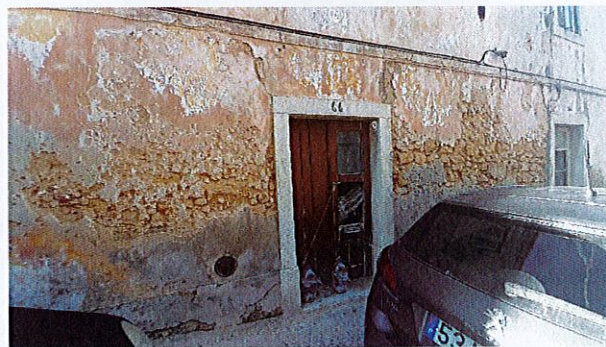


Foto 2 – Desagregação acentuada da alvenaria - fachada confinante com a Rua Serpa Pinto

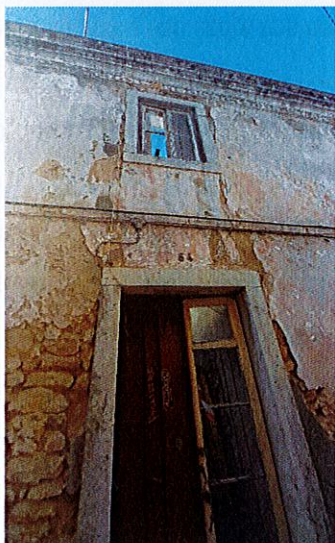


Foto 3 – Caixilharia deteriorada e com vidros partidos

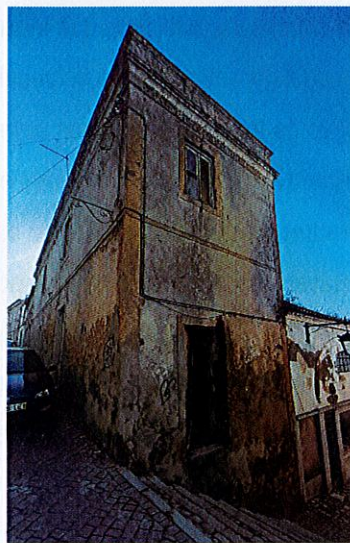


Foto 4 – Vista geral sobre a fachada confinante com a Travessa Hermenegildo Capelo

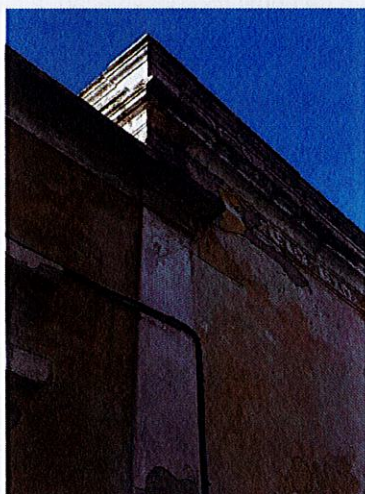


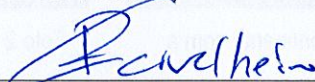
Foto 5 – Fissuração e desagregação das argamassas - platibanda



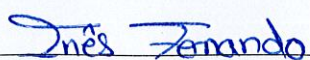
Foto 6 – Existência de lixos, resíduos resultantes de derrocadas e de vegetação no interior do edifício

E, para constar, elaborou-se o presente auto, que vai assinado pelos técnicos da Comissão de Vistorias que estiveram presentes.

Os Técnicos,


(Ricardo Carvalho)


(Carlos Rocha)


(Inês Fernando)

Palmela, 14 de janeiro de 2025

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Pc.: Rua Serpa Pinto n.º 64 e 66
 Número: _____ Andar: _____ Localidade: Almada Código postal: 2580-088 Almada
 Distrito: Setúbal Concelho: Almada Freguesia: Almada
 Artigo matricial: 1-4068 Fracção: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício: 02 N.º de unidades do edifício: 01 Época de construção: Anterior 1951 Tipologia estrutural: Avençom mb N.º de divisões da unidade: 107 Uso da unidade: Habitacão

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
 Índice de anomalias

(a) 90
 (b) 90
 (a/b) 1

E. DESCRIÇÃO 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
	Assência reboco em grandes áreas da superfície aparente dos paramentos, destacamento, fissuração e desagregação do revestimento, decorrentes da aceleração do processo de degradação, existindo risco de queda de detritos para a via pública;	
	Acentuada desagregação da alvenaria, potenciando a redução da resistência e estabilidade dos paramentos de fachada;	
	Degradação acentuada dos caixilhos e vidros portais e remidos;	
	Existência de lixo, resíduos resultantes de demarcações e de vegetação no interior do edifício;	
	Devido à inexistência de cobertura, não se figura assegurado o devido escoamento das águas pluviais.	
	Instalações de infraestrutura inexistentes e inoperacionais.	

F. AVALIAÇÃO

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

- O estado de conservação do local é:

Excelente ☐	Bom ☐	Médio ☐	Mau ☐	Péssimo ☒
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	---
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é Péssimo (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. TÉCNICO

Nome do técnico: José Fernando

Data de vistoria: 14/01/2025

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 local acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)