

Edital

N.º 04/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 verificado a frustração de notificação postal e revelado infrutíferas as diligências tendentes a apurar o paradeiro dos comproprietários do edifício sito na **Rua da Saboaria nºs. 14 e 16, 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 frustre a notificação postal, **ficam por este meio notificados Rosa Blanco Lopez e Secundino Dominguez Dobal, bem como todos os interessados no presente procedimento, nos seguintes termos:**

1. Por meu despacho exarado em 17/12/2024, 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 18/02/2025, constatando-se, de acordo com o auto de vistoria n.º 03/GRCH/2025, que se anexa ao presente edital dele fazendo parte integrante, a necessidade de executar um conjunto de trabalhos que visam restabelecer as condições mínimas de segurança, salubridade e arranjo estético. Não foi avaliado o estado de conservação do edifício para atribuição dos níveis de conservação, conforme disposto no artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, pelo facto da comissão de vistorias não ter tido acesso ao interior do 1º andar, pelo que a avaliação a efetuar seria apenas parcial, podendo ter como consequência a atribuição de um nível de conservação que refletisse o real estado o edifício.
3. Assim, em conformidade com o meu despacho exarado em 26/02/2025, 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 26/02/2025, 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 03/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 a 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), ou agendar atendimento técnico no Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, através do telefone 212 336 647.

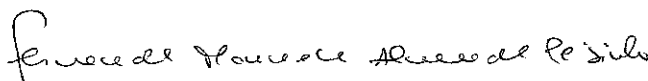
Em anexo:

Auto de Vistoria n.º 03/GRCH/2025

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 fevereiro 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.º03/GRCH/2025

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

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

Local: Rua da Saboaria n.º.14 e 16, Centro Histórico de Palmela

No dia 18 do mês de fevereiro do ano de 2025, pelas 10:00 horas, deslocou-se ao edifício sito na Rua da Saboaria n.º. 14 e 16, em Palmela, propriedade dos herdeiros das duas heranças abertas por óbito de Maria Alice Gonçalves da Costa e do António Blanco Lopez, a Comissão de Vistorias composta por Ricardo Carvalheiro (Engenheiro civil), Jorge Moura (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 17/12/2024.

Foram notificados para a realização da vistoria oficiosa através dos ofícios de notificação 12497/2024, 12503/2024, 12507/2024, 12510/2024, 12512/2024, 12514/2024, 12516/2024, 12518/2024, 12537/2024, 12538/2024, 12566/2024, os herdeiros das duas heranças abertas por óbito de Maria Alice Gonçalves da Costa e do António Blanco Lopez. Paralelamente, tendo-se revelado infrutíferas as diligências tendentes a apurar o paradeiro de Rosa Blanco Lopez e Secundino Dominguez Dobal, a sua notificação, bem como de todos os interessados, foi efetuada através do Edital n.º08/GRCH/2024, afixado nos lugares públicos de uso e costume e no local visado.

No local compareceu a Sr.ª Isabel Costa na qualidade de herdeira de Maria Alice Gonçalves da Costa, e o Dr.º Carlos Cardoso, na qualidade de representante de Dolores Blanco Lopez, herdeira de António Blanco Lopez.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício de dois pisos com data de construção que remontará ao início do século XVIII, que no ano de 1957, terá sido alvo de alterações ao nível da fachada e dos espaços interiores, o que possibilitou a criação de duas habitações, uma no rés-do-chão com acesso pelo número de polícia 14 e outra no 1º andar com acesso pelo número de polícia 16 (E-56/57). Resultado das alterações efetuadas foi emitido a 31 de maio de 1957, o alvará de licença para habitação n.º.217.

O sistema construtivo caracteriza-se por uma estrutura de paredes exteriores resistentes, em alvenaria de pedra irregular, com separação entre os pisos e coberturas em estrutura de madeira, bem como as escadas interiores. O edifício possui duas coberturas de quatro águas, revestidas a telha de aba e canudo, e um logradouro parcialmente ocupado por anexos de construção precária.

No ano de 2023, ao abrigo do dever da conservação foi realizada uma vistoria oficiosa a 04/12/2023, tendo-se, de acordo com o auto de vistoria nº.29/GRCH/2023, constatado a necessidade de executar um conjunto de trabalhos que visavam restabelecer as condições mínimas de segurança, salubridade e arranjo estético. Na sequência da vistoria realizada, para efeitos de determinação do estado de conservação conforme previsto no DL 266-B/2012 de 31/12, tendo por base a aplicação dos critérios estabelecidos em diploma e no MAEC – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios e preenchimento da ficha de avaliação publicados através da Portaria n.º 1192-B/2006 de 03/11, concluiu-se que o edifício na sua generalidade, tanto ao nível dos elementos funcionais como do locado, apresentava um “Péssimo” estado de conservação.

ANOMALIAS

Verificaram-se, na presente vistoria, as seguintes anomalias ao nível exterior:

- Destacamento e fissuração do revestimento e pintura dos paramentos de fachada, existindo zonas onde se verifica a erosão e desgaste do revestimento, decorrentes da aceleração do processo de degradação;
- Manchas de humidade, sujidade e escorrimentos nos paramentos de fachada;
- Existência de herbáceas e musgos nos paramentos;
- Caixilharia de madeira degradada e danificada, com vidros partidos, permitindo a entrada de água da chuva no edifício e a consequente aceleração da degradação dos elementos interiores. Verificou-se a entrada e saída de pombos no edifício através dos vãos de fachada existentes ao nível do 1º andar, indiciando a existência de potenciais problemas para a saúde pública derivados da proliferação de pombos e da acumulação de dejetos animais no interior do edifício;
- Oxidação dos elementos em ferro (elementos de fixação do estendal);

Ao nível dos interiores, atendendo que apenas foi possível vistoriar o rés-do-chão, pelo facto dos presentes não terem chave de acesso ao 1º andar, verificaram-se as seguintes anomalias:

- Deterioração das argamassas de revestimento, desagregação e fissuração, bem como o destacamento da pintura;
- Presença de manchas de humidade, escorrimentos e formação de bolores nos paramentos, provocando danos ao nível dos revestimentos e acabamentos;
- Deterioração dos elementos de madeira, nomeadamente dos tetos de madeira, verificando-se abaulamentos e zonas danificadas/fraturadas.

Não foi possível aceder ao logradouro, pelo facto de o acesso estar encerrado, contudo, através de um vão de janela foi possível verificar a existência de vegetação no logradouro e de construções precárias em mau estado.

Não foi possível efetuar a inspeção visual direta das coberturas.

CAUSAS DA ANOMALIAS

As anomalias registadas, prendem-se com o envelhecimento dos materiais, o que se justifica pelo seu tempo de vida avançado, mas também pela falta de manutenção. A presença de humidade/infiltrações, também é uma potencial causa das anomalias registadas.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não foi avaliado o estado de conservação do edifício para atribuição dos níveis de conservação, conforme disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº.266-B/2012, de 31 de dezembro, pelo facto da comissão de vistorias não ter tido acesso ao interior do 1º andar, pelo que a avaliação a efetuar seria apenas parcial, podendo ter como consequência a atribuição de um nível de conservação que refletisse o real estado o edifício.

Pese embora o referido, atendendo às anomalias detetadas e do que foi possível verificar, constata-se que o edifício não sofreu obras de conservação mantendo, na sua generalidade, as anomalias atestadas no âmbito da vistoria oficiosa realizada a 04/12/2023, bem como o péssimo estado de conservação, não reunindo, em ambos os pisos, condições de habitabilidade.

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, procurando de forma concertada e equilibrada intervir sobre anomalias identificadas, de modo a que sejam restabelecidas as condições mínimas de segurança, salubridade e arranjo estético:

- Limpeza de todas as paredes de alvenaria e remoção de qualquer elemento que se encontre em risco de queda para a via pública (ao nível dos revestimentos, caixilharias/vidros e elementos em ferro), de forma a minimizar eventuais danos materiais e pessoais. Após limpeza, caso se mostre necessário, proceder à consolidação das zonas sem reboco, com argamassas compatíveis com o suporte dos paramentos, incluindo a reparação de fissuras;
- Encerramento dos vãos que se encontrem com vidros partidos, utilizando os materiais mais adequados para o efeito, evitando a entrada das águas da chuva e/ou a entrada indesejada de pessoas e animais;
- Por motivos de saúde pública, deverão ser avaliadas eventuais necessidades de limpeza de detritos e dejetos animais acumulados no 1º andar e escada de acesso, procedendo aos trabalhos que se mostrem necessários;
- Limpeza da área do logradouro e remoção de estruturas que se encontrem em perigo de ruir.

Por prevenção, atendendo ao estado de conservação geral do edifício, deverão ser avaliadas eventuais necessidades de consolidação e estanquicidade dos telhados do edifício, promovendo, caso de mostre necessário, os trabalhos de remate e impermeabilização que se mostrem necessários e procedendo à limpeza dos elementos de recolha de águas pluviais.

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 da Saboaria - Deterioração do revestimento, manchas de humidade, musgos e sujidades no paramento



Foto 2 – Caixilharia deteriorada e com vidros partidos, permitindo a entrada da água da chuva e animais. Desgaste e erosão do revestimento

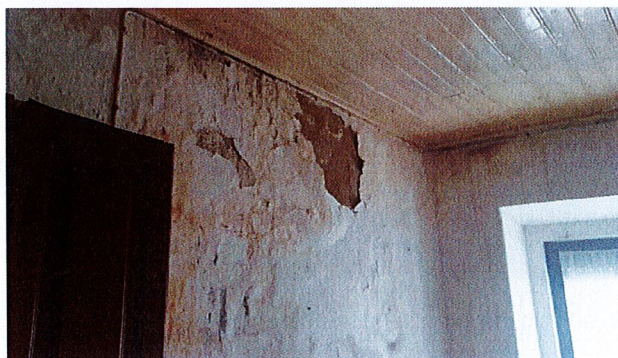


Foto 3 – Escorrimentos e manchas de humidade nos paramentos, destacamento da pintura. Abaulamento das pranchas de madeira do teto

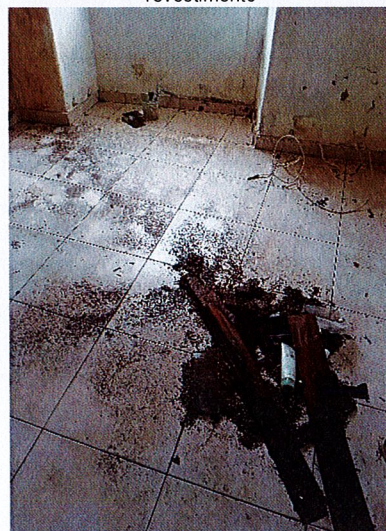


Foto 4 – Deterioração das argamassas de revestimento dos paramentos



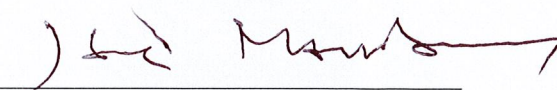
Foto 5 – Existência de vegetação no logradouro.

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

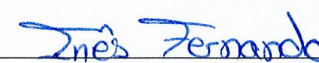
Os Técnicos,



(Ricardo Carvalho)



(Jorge Moura)



(Inês Fernando)

Palmela, 18 de fevereiro de 2025