

Edital

N.º 09/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, tendo-se revelado infrutíferas as diligências tendentes a apurar o número e identidade dos herdeiros do edifício sito na **Travessa do Arrabalde n.º 12, gaveto com a Rua da Saboaria n.º 21, localizado no Centro Histórico de Palmela, freguesia e concelho de Palmela**, sendo a sua identidade incerta, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1, do art. 112.º 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 Élio Augusto da Costa e dos eventuais herdeiros de Ramiro do Nascimento Costa**, bem como todos os interessados no presente procedimento, nos seguintes termos:

1. Por meu despacho exarado em 29/07/2025, 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 16/09/2025, constatando-se, de acordo com o auto de vistoria n.º 23/2025, 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 01/10/2025, 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 29/09/2025, 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 23/2025**, 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 n.º.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, n.º.1 al. s) e n.º.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 n.º.5 do artigo 89º do RJUE.

Por último, se informa que o imóvel reúne as condições para merecer apoio financeiro, nos termos do n.º.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:

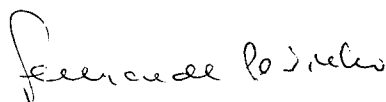
Auto de Vistoria n.º 23/2025

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, 02 de outubro 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.º 23/2025

(DL n.º 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na sua atual redação)

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

Local: Travessa do Arrabalde n.º.12, gaveto com a Rua da Saboaria n.º.21, Palmela

Aos DEZASSEIS dias do mês de SETEMBRO do ano de DOIS MIL E VINTE E CINCO, pelas 10:00h horas, deslocou-se ao edifício sito na Travessa do Arrabalde n.º.12, gaveto com a Rua da Saboaria n.º.21, localizado no Centro Histórico de Palmela, propriedade dos herdeiros da herança aberta por óbito de Élio Augusto da Costa e dos eventuais herdeiros de Ramiro do Nascimento Costa, a Comissão de Vistorias composta por Jorge Moura (Arquitecto), Carlos Rocha (Arquitecto) e Inês Fernando (Arquitecta), 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 29/07/2025.

Os proprietários do imóvel foram notificados para a realização da vistoria oficiosa através do Edital 06/GRCH/2025, não tendo comparecido ninguém titulado como proprietário do imóvel ou sido indicado perito para intervir na vistoria e formular quesitos, conforme previsto no artigo 90º, n.º.3, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O edifício em questão tem data de construção anterior ao ano de 1951, e destina-se a habitação. É composto por rés-do-chão, primeiro andar e um logradouro com acesso pela Rua do Arrabalde.

Segundo a descrição constante na caderneta predial urbana, o imóvel tem cinco divisões, uma área coberta de 123 m² e um quintal com 100 m².

O sistema construtivo caracteriza-se por uma estrutura de paredes exteriores resistentes em alvenaria de pedra irregular, com separação entre os pisos e cobertura em estrutura de madeira. As paredes interiores são de tabique. Embora parte da cobertura já tenha colapsado, o edifício possui ainda uma cobertura de 4 águas e outra de 2 águas de menor dimensão, ambas revestidas a telha cerâmica.

Devido ao estado de degradação do edifício e à necessidade de desmatação, têm sido apresentadas várias queixas (NIPG 30283/2024, NIPG 44861/2023). Estas deram origem a intervenções de limpeza promovidas pela Câmara Municipal. Em 2017, foi feita uma tentativa de notificação dos proprietários para a realização de obras, mas o processo não avançou por dificuldades em identificar e notificar os mesmos (Processo AD 1191/2017).

Na Conservatória do Registo Predial foram feitas pesquisas para obter informação sobre o imóvel. O resultado foi uma certidão negativa, emitida a 08/07/2025.

J. V.
ca.
A.

ANOMALIAS

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

- Ausência de reboco em grandes áreas da superfície aparente dos paramentos existentes, 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 verificando-se, inclusive, a existência de alguns vazios, o que origina instabilização e redução de resistência dos paramentos;
- Vãos abertos, sem caixilharia ou com caixilharia danificada, permitindo o depósito de lixos e a entrada indesejada de pessoas e animais;
- Existência de fissuras com expressão acentuada nos paramentos de fachada e fratura da laje da varanda;
- Crescimento de herbáceas no topo das paredes e presença de musgos, potenciando a degradação do reboco/revestimento.

Embora não tenha sido possível aceder ao interior do edifício, por não estarem reunidas as condições de segurança e permanência, a observação a partir do exterior permitiu concluir que se encontra em mau estado de conservação. Verificam-se as seguintes anomalias:

- Degradação acentuada das paredes de tabique e deterioração dos elementos de madeira visíveis, evidenciando deficientes condições de segurança e estabilidade;
- Deterioração das argamassas de revestimento, desagregação e destruição, bem como o destacamento da pintura;
- Acumulação de lixo no interior do prédio, potenciando situações de insalubridade e risco de incêndio e impactos negativos no ambiente;

Não foi possível verificar o estado de conservação da estrutura das coberturas existentes.

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:

- 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 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;
- Encerramento dos vãos de porta, 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.

Atendendo ao estado geral de degradação do edifício, não se mostram reunidas as condições de acesso e permanência no seu interior. Assim, qualquer intervenção que implique entrar no imóvel deve incluir medidas de segurança adequadas, como o escoramento dos elementos estruturais fragilizados ou a remoção daqueles que apresentem risco de queda.

Por prevenção, deverá ser feita uma avaliação de eventuais necessidades de consolidação e estanquidade dos telhados existentes, promovendo os trabalhos que se mostrem necessários para a devida impermeabilização e estabilização.

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 (sessenta) dias após a notificação e estarem concluídas no prazo de 60 (sessenta) 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 o edifício

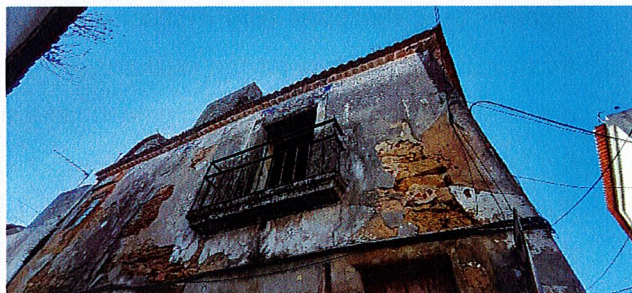


Foto 2 – Vista sobre a fachada confinante com a Tv. do Arrabalde



Foto 3 – Ausência de reboco em grandes áreas da superfície aparente dos paramentos existentes. Fratura da laje da varanda.



Foto 4 – Desagregação acentuada da alvenaria



Foto 5 – Caixilharia danificada

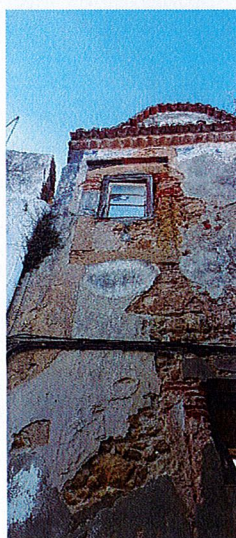


Foto 6 - Ausência de reboco, destacamento, fissuração e desagregação do revestimento



Foto 7 – Paredes de tabique em deficientes condições de segurança/estabilidade

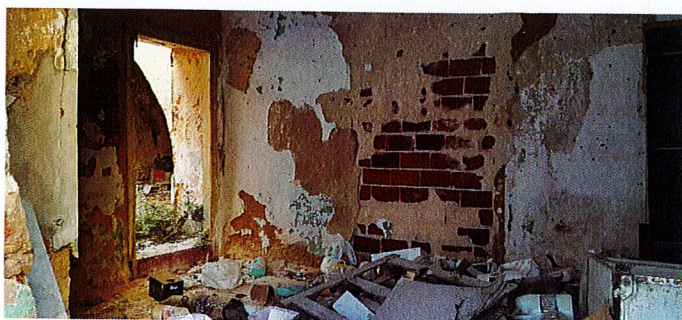
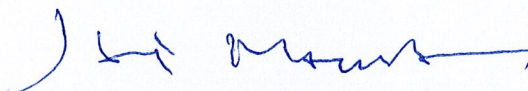


Foto 8 – Fendilhação acentuada, degradação dos revestimentos das paredes

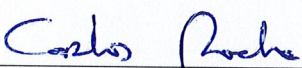
E, para constar, elaborou-se o presente auto, que vai assinado pelos técnicos da Comissão de Vistorias que estiveram presentes.

Palmela, 16 de setembro de 2025

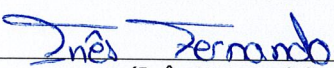
Os/As Técnicos/as,



(Jorge Moura)



(Carlos Rocha)



(Inês Fernando)



A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Travessa da Arrabalde n.º 22 Rua da Sobrosa n.º 21
Número: Setúbal Andar: 1.º Localidade: Palmela Código postal: 2950 Palmela
Distrito: Setúbal Concelho: Palmela Freguesia: Palmela
Artigo matricial: V-171 Fracção: — Código SIG (facultativo): —

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos
do edifício
10/21

N.º de unidades
do edifício
1/1

Época de
construção
Anterior a 1959

Tipologia
estrutural
Alvenaria mista

N.º de divisões
da unidade
1/15

Uso da
unidade
Habituação

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>—</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>—</u>
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☒	☐	x 1 =	<u>1</u>
17. Instalação de evacuação de lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☒	x 1 =	<u>—</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>—</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>—</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

(a)

90

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

90

Índice de anomalias

(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

1 a 37 Assência de reboco em grandes áreas da superfície aparente dos paramentos de fachada, destacamento, fissuração e desagregação do revestimento;
Acentuada desagregação da alvenaria;
Vãos abertos, sem caixa-lama ou com caixa-lama danificada;
Fissuras com expressão acentuada nos paramentos e fatura da pedra da varanda;
Devido à degradação parcial da cobertura, não se afugura assegurado o completo escoamento das águas pluviais;
Acumulação de lixo e proliferação de vegetação no interior do prédio;
Embora não tenha sido possível aceder ao interior do edifício, por não estarem reunidas as condições de segurança e permanência, a observação a partir do exterior permitiu concluir que se encontra em mau estado de conservação. Verifica-se fendilhagem acentuada, degradação dos revestimentos e elementos (proteção, escadas e paredes do tabique em deficientes condições de estabilidade e segurança. Instalações de infraestruturas básicas inexistentes e/ou 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 localo 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

A observação do interior apenas foi possível através dos vãos de porta que se encontram abertos. Não foi possível efectuar a inspecção visual directa das coberturas ainda existentes, tendo sido considerado, no âmbito da sua avaliação, o estado geral de conservação do edifício.

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Inês Fernando

Data de vistoria: 16/09/2025

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 localo acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)