

Edital

N.º 11/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 a identidade e paradeiro do(s) proprietário(s) do edifício sito na **Rua Coronel Galhardo nº.8, localizado no Centro Histórico de Palmela, freguesia e concelho de Palmela**, nos termos do disposto na alínea d) do nº.1, do art.112º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo DL. nº.4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação, **ficam por este meio notificados os proprietários, demais titulares dos direitos reais e todos os interessados sobre o prédio urbano em apreço**, nos seguintes termos:

1. Por meu despacho exarado em 31/07/2025, 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 nº. 25/2025, 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 nº.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 nº.75/2021, de 26/10, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica de 01/10/2025, 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 25/2025**, 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 nº.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 sitio online do município, em [Regulamentos - CM Palmela \(cm-palmela.pt\)](http://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:

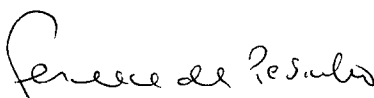
Auto de Vistoria n.º 25/2025

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 25/2025

(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: Rua Coronel Galhardo nº.8, Centro Histórico de Palmela

Aos DEZASSEIS dias do mês de SETEMBRO do ano de DOIS MIL E VINTE E CINCO, pelas 11:00h horas, deslocou-se ao edifício sito na Rua Coronel Galhardo nº.8, localizado no Centro Histórico de Palmela, propriedade de titulares de identidade e paradeiro desconhecidos, 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 em 31/07/2025.

Os proprietários do imóvel foram notificados para a realização da vistoria oficiosa através do Edital 08/GRCH/2025, tendo comparecido no local a Sr.ª Ângela Cardoso, que se identificou como herdeira de Domingos Manuel Cardoso da Costa (falecido), proprietário do edifício.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O prédio urbano possui uma única fachada pública, em alvenaria de tijolo rebocada, de construção inacabada há décadas, cuja cércea está alinhada com o edifício adjacente a sul. No local existia anteriormente um edifício de dois pisos, de construção antiga.

No âmbito da vistoria foi possível verificar que no seu interior, possui uma construção precária em alvenaria mista e madeira, com cobertura em chapa, bem como um telheiro encostado ao paramento da fachada. Verificou-se ainda a permanência da parede meeira com o edifício adjacente a norte.

Na Conservatória do Registo Predial foi obtida uma certidão negativa, emitida a 08/07/2025, sendo o prédio urbano igualmente omissa na matriz urbana.

ANOMALIAS

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

- Manchas de humidades, escorrências e sujidades no paramento da fachada;
- Fissuração do revestimento da fachada e sua erosão, devido à falta de remates, acabamentos e impermeabilização;

- Vãos do 1º andar encontram-se abertos, sem os devidos remates e acabamentos;

Ao nível do interior:

- Ausência de reboco na pano interior da parede de fachada;
- Degradação acentuada das paredes e deterioração dos elementos de madeira, comprometendo a segurança e estabilidade da construção precária existente;
- Deterioração das argamassas de revestimento, desagregação e destruição, bem como o destacamento da pintura;
- A demolição da parede lateral sul deixou a descoberto a parede de empena do edifício adjacente, potenciando a infiltração de águas e a degradação da mesma;
- Não se afigura assegurado o devido escoamento das águas pluviais do interior do edifício, devido à existência de vegetação, acumulação de lixos e precariedade das construções existentes no seu interior;
- Acumulação de lixo no interior do prédio, potenciando situações de insalubridade e risco de incêndio e impactos negativos no ambiente.

CAUSAS DA ANOMALIAS

As anomalias registadas resultam, sobretudo, do facto de o edifício nunca ter atingido a fase de proteção final (rebocos, pinturas, impermeabilizações, acabamentos e caixilharias), mantendo-se como uma obra inacabada, sem condições de habitabilidade e em completo abandono há diversos anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O prédio urbano em apreço encontra-se inacabado e sem condições de habitabilidade.

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

Atendendo ao estado do prédio urbano, considera-se necessária a execução dos seguintes trabalhos, de carácter preventivo e provisório, para restabelecer 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 das paredes de fachada e contíguas com edifícios vizinhos, com consolidação das zonas sem reboco, procedendo à execução de reboco com argamassas compatíveis com o suporte dos paramentos, de forma a evitar a erosão e desgaste, bem como a infiltração de águas, trabalhos que incluem a consolidação e proteção dos topos das mesmas paredes de modo adequado e garantindo a sua estanquidade;

- Realização dos trabalhos necessários ao reforço/estabilização da construção precária existente no interior do prédio urbano.

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.

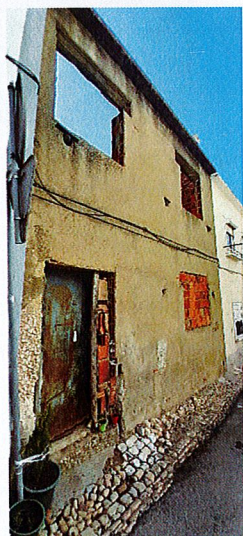


Foto 1 – Vista geral sobre a fachada pública



Foto 2 – Vista sobre o vão de acesso ao interior do edifício

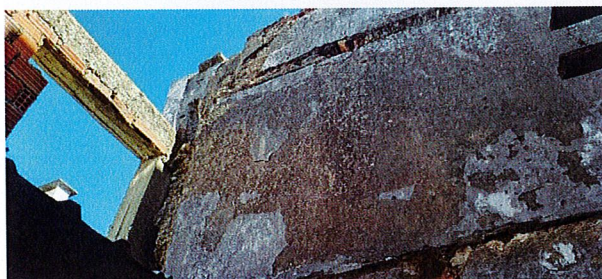


Foto 3 – Vista sobre a parede meeira (norte). Ausência de rebocos, potenciando a infiltração de águas e a degradação do paramento



Foto 4 – Fendilhação da parede meeira (norte)



Foto 5 – Vista geral sobre o paramento da fachada desprovido de revestimento



Foto 6 – Vista sobre o limite lateral do prédio urbano (sul), verificando-se que a parede de empena foi demolida deixando a descoberto a parede do edifício vizinho

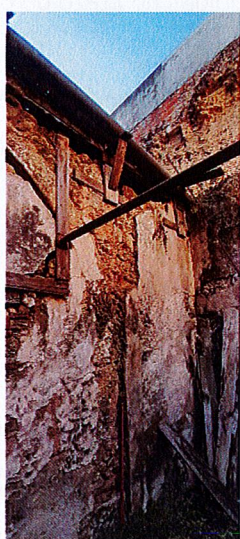


Foto 7 – Vista do interior. Destacamentos, fissuração e desagregação das alvenarias

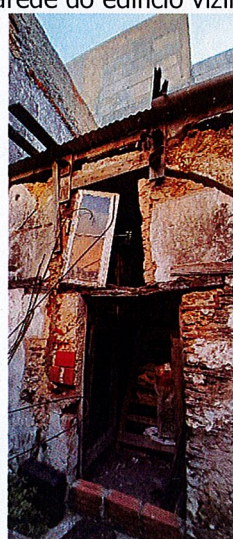
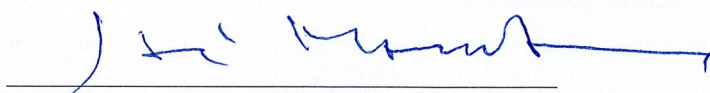


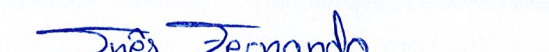
Foto 8 – Construção precária no interior do prédio urbano, em deficientes condições de segurança e estabilidade

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)



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Pc.: Rua Coronel Galhardo
Número: 8 Andar: Setor Localidade: Palmeira Código postal: 2250 Palmeira
Distrito: Setor Concelho: Palmeira Freguesia: Palmeira
Artigo matricial: Omissa Fração: - Código SIG (facultativo): -

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício 1021 N.º de unidades do edifício 1011 Época de construção - Tipologia estrutural - N.º de divisões da unidade 111 Uso da unidade -

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>2</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) 92

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b) 92

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

1a37 Ao nível exterior: manchas de humidades, exsudações e fissuras no paramento de fachada; fissuração do revestimento da fachada e erosão, devido à falta de remates, acabamentos e impermeabilização; Vãos do 1.º andar abertos, sem os devidos remates e acabamentos;

Ao nível interior: Assênsio de reboco no paramento interior da parede de fachada; Degradação acentuada das paredes e elementos de madeira, comprometendo a segurança e estabilidade da construção precária existente; Deterioração das argamassas de revestimento, das argamassas e destruição; Não se obriga assegurando o devido escoamento das águas pluviais. As anomalias decorrem do facto de o edifício nunca ter atingido a fase de proteção final, mantendo-se como uma obra inacabada.

Instalação de infraestruturas básicas inexistentes.

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 locado 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: João Fernando

Data de vistoria: 16/9/2025

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 locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____

(Validade: 3 anos)