

Edital

N.º 14/GRCH/2025

Intimação para Obras de Conservação – Rua Heliodoro Salgado nº 23, Palmela

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 Heliodoro Salgado nº.23, 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

- a. o nº.1, do artigo 89º do DL n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), determina que as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético;
- b. nos nºs 2 e 3, do Artigo 89º do RJUE, comete às Câmaras Municipais a competência para determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético e a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas;
- c. o nº.5 do artigo 89º e nº.1 do artigo 90º do RJUE, determinam que os atos referidos atrás são eficazes a partir da notificação do proprietário e as respetivas deliberações são precedidas de vistoria;
- d. no nº.1 do artigo 91º, do RJUE, se o proprietário do imóvel não realizar as obras exigidas ou não cumpra o prazo para as concluir, ou quando não apresenta os elementos instrutórios no prazo fixado ou estes forem rejeitados, a Câmara municipal pode tomar posse administrativa do imóvel para dar execução imediata às obras determinadas, sendo aplicável com as devidas adaptações do disposto nos artigos 107º, 108º e 108º-B;
- e. por despacho da Sr.ª Vereadora, datado de 30/07/2025, foi determinada a realização de vistoria oficiosa ao edifício sito na morada em epigrafe, ao abrigo do disposto nos art.ºs 89.º e 90.º RJUE, efetuada no dia 16/09/2025, tendo-se, de acordo com o auto de vistoria nº. 24/2025, constatado a necessidade de executar obras de correção/recuperação de modo a que sejam restabelecidas as condições mínimas de segurança e salubridade e de conservação necessárias à melhoria do 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

fm
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;

- f. pelo Edital n.º 10/GRCH/2025 foram notificados os proprietários e demais titulares dos direitos reais e todos os interessados sobre o prédio urbano em apreço, da determinação do sentido provável de intimação, iniciando-se, nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, o período de audiência prévia;
- g. nada resultou do período de audiência prévia que fizesse reverter o sentido da decisão de intimação para a execução das obras preconizadas no Auto de Vistoria n.º 24/2025, uma vez que os proprietários não se pronunciaram.

Assim, em conformidade com o meu despacho exarado em 18/12/2025, no exercício de competência subdelegada por despacho n.º. 25/2025, de 10/11, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica de 17/12/2025, do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, e de acordo com o n.º 2, do art.º 89.º, do RJUE, **ficam V. Ex.ª notificados para a execução das obras preconizadas no Auto de Vistoria n.º 24/2025, que deverão ter início no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data da sua notificação, devendo as mesmas estar concluídas no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.**

Mais se informa que, o eventual incumprimento dos prazos concedidos para a realização das obras, sem que as mesmas tenham sido iniciadas ou concluídas, é passível de procedimento contraordenacional, previsto e punido na al. s), n.º.1 e n.º.4 do art.98º do RJUE, na sua redação atual, com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 100 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 250 000, no caso de pessoa coletiva, constituindo ainda crime de desobediência, previsto pelo artigo 100º, n.º.1 do RJUE, e punido pela alínea a) do n.º.1 do art.º. 348º do Código Penal, 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.

Nos termos do n.º.5, do art.89º do RJUE, decorrente do ato de determinação das obras previstas no auto de vistoria será ainda emitida certidão de intimação sendo a mesma averbada ao registo predial do imóvel. O registo referido será cancelado através de exibição de certidão emitida pelo município a atestar a conclusão das obras, pelo que, após finalização das mesmas, deverá solicitar a emissão da certidão.

Informa-se ainda da necessidade de, aquando do início das obras, dar conhecimento aos serviços camarários, bem como aquando da finalização das mesmas, através do grch@cm-palmela.pt.

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 (RUEMP), no Balcão Único dos Serviços Online, em <https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online-62>.

Sem prejuízo do exposto, deve continuar a zelar para garantir as condições mínimas de segurança, sendo responsável por qualquer ocorrência decorrente do mau estado de conservação do imóvel.

Caso pretenda esclarecimentos adicionais, atendimento ou consultar o processo em epigrafe, o mesmo se encontra disponível, no Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, aconselhando -se marcação prévia, através do contacto 21 233 66 47.

Em anexo:

Auto de Vistoria n.º 24/2025

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, 22 de dezembro de 2025.

A Vereadora



Fernanda Pésinho

*(no exercício de competência (sub) delegada por
despacho n.º 25/2025 de 10 de novembro)*

Auto de Vistoria N.º 24/2025

(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 Heliodoro Salgado n.º.23, Centro Histórico de Palmela

Aos DEZASSEIS dias do mês de SETEMBRO do ano de DOIS MIL E VINTE E CINCO, pelas 10:30 horas, deslocou-se ao edifício sito na Rua Heliodoro Salgado n.º.23, em Palmela, propriedade dos eventuais herdeiros de Emília Augusta Ferreira, 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 30/07/2025.

Os proprietários do imóvel foram notificados para a realização da vistoria oficiosa através do Edital 07/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 a 1951, é composto por rés-do-chão e primeiro andar, destinado a habitação. Segundo a descrição constante na caderneta predial urbana, o imóvel tem cinco divisões, uma área coberta de 84 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 e o edifício possui uma cobertura inclinada de 3 águas, revestida a telha de aba e canudo.

De acordo com o Plano Geral de Urbanização de Palmela (PGU), publicado em Diário da República em 19/12/1989, e mantido nos termos do artigo 35º do Plano Diretor Municipal de Palmela, em tudo aquilo que não contrarie as suas disposições, a fachada pública está classificada na categoria C2 – Imóvel com fachada a manter admitindo alterações controladas, desde que não resulte na modificação significativa do traçado original.

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.

ANOMALIAS

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

- Manchas de humidade, sujidade e eflorescências no paramento da fachada;
- Existência de fissuras no paramento;
- Cantarias com sujidades e desgaste, com fendilhação acentuada na verga da porta de acesso ao edifício;
- Caixilharia degradada e danificada, com vidros partidos, permitindo a entrada de água no edifício e a consequente aceleração da degradação dos elementos interiores;
- Crescimento de herbáceas e telhas de beirado danificadas, potenciando a degradação do reboco/revestimento, bem como a infiltração de águas nos paramentos;
- Telhado com acentuada deformação estrutural;

Embora não tenha sido possível aceder ao interior do edifício, por este se encontrar encerrado, a observação a partir do exterior (vão de porta) permitiu concluir que se encontra em mau estado de conservação. Verificam-se as seguintes anomalias:

- Degradação acentuada das paredes de tabique;
- Deterioração das argamassas de revestimento, desagregação e destruição, bem como o destacamento da pintura;
- Apodrecimento e deterioração dos elementos de madeira, nomeadamente das vigas de madeira da estrutura de separação entre os pisos do RC e 1º andar e respetivas tábuas de pavimento;
- 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 da inexistência de obras de conservação ao longo de vários anos, assim como um completo abandono do prédio urbano em apreço.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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 1.19, 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:

- 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 eficaz dos vãos, 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;
- Trabalhos de reforço que se mostrem necessários para estabilização da verga do vão de porta de acesso ao edifício;
- Os trabalhos necessários na cobertura que reponham, de forma tão uniforme quanto possível, a inclinação das águas, incluindo, se necessário, a reparação ou substituição de elementos do sistema construtivo e a colocação de escoramentos;
- Deverá ser feita uma avaliação das necessidades de estanquicidade do telhado, promovendo os trabalhos de remate e impermeabilização que se mostrem necessários e procedendo à limpeza dos elementos de recolha de águas pluviais.

Atendendo ao estado geral de degradação do edifício, não se mostram reunidas as condições de acesso e permanência no seu interior, sobretudo ao nível do 1º andar. 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 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 sobre a fachada pública – Rua Heliodoro Salgado

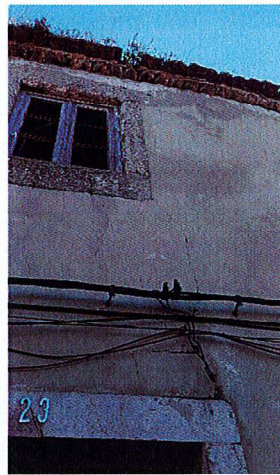


Foto 2 – Existência de fissuras no paramento



Foto 3 – Telhas de beirado danificadas

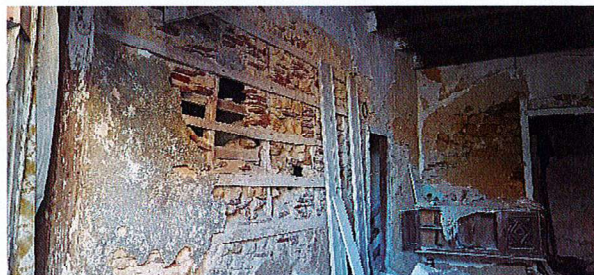


Foto 4 – Degradação acentuada das paredes de tabique



Foto 5 – Apodrecimento e deterioração dos elementos de madeira



Foto 6 – Acumulação de lixo no interior do prédio



Foto 7 – Deformação da estrutura da cobertura

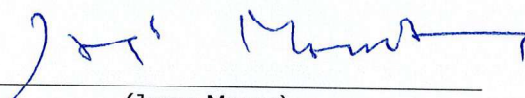


Foto 8 – Crescimento de herbáceas

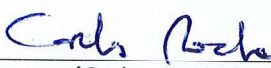
E, para constar, elaborou-se o presente auto, que vai assinado pelos técnicos da Comissão de Vistorias que estiveram presentes.

Palmela, 16 de setembro de 2025

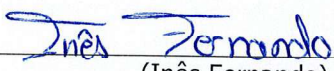
Os/As Técnicos/as,



(Jorge Moura)



(Carlos Rocha)



(Inês Fernando)



A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua Belicadora, Salgado
Número: 23 Andar: 1 Localidade: Palmela Código postal: 2550-241 Palmela
Distrito: Setúbal Concelho: Palmela Freguesia: Palmela
Artigo matricial: U-75 Fração: - Código SIG (facultativo): -

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício: 10/12/1 N.º de unidades do edifício: 10/11/1 Época de construção: < 1959 Tipologia estrutural: Alvenaria mista N.º de divisões da unidade: 10/15/1 Uso da unidade: Habitagem

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a) 107

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b) 90

Índice de anomalias

(a/b) 1.19

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	Manchas de humidade, secura e eflorescências no pavimento de fachada; Existência de fissuras. Cantarias com fissuras, desgaste e fendilhação acentuada no verga da porta de entrada.	
	Caixa-lua degradada e danificada, com vidros partidos; Telhas do beirado danificadas; Crescimento de herbáceas no topo das paredes.	
	Telhado com acentuada deformação estrutural.	
	Degradação acentuada das paredes de tabique;	
	Deterioração das argamassas de revestimento interiores, desagregação e deslaminção;	
	Apodrecimento e deterioração dos elementos estruturais de madeira (visíveis);	
	Acumulação de lixo no interior do prédio;	
	Infraestruturas básicas imperfeitas e/ou 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

A observação do interior apenas foi possível através do vão de porta.

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Eng. 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)