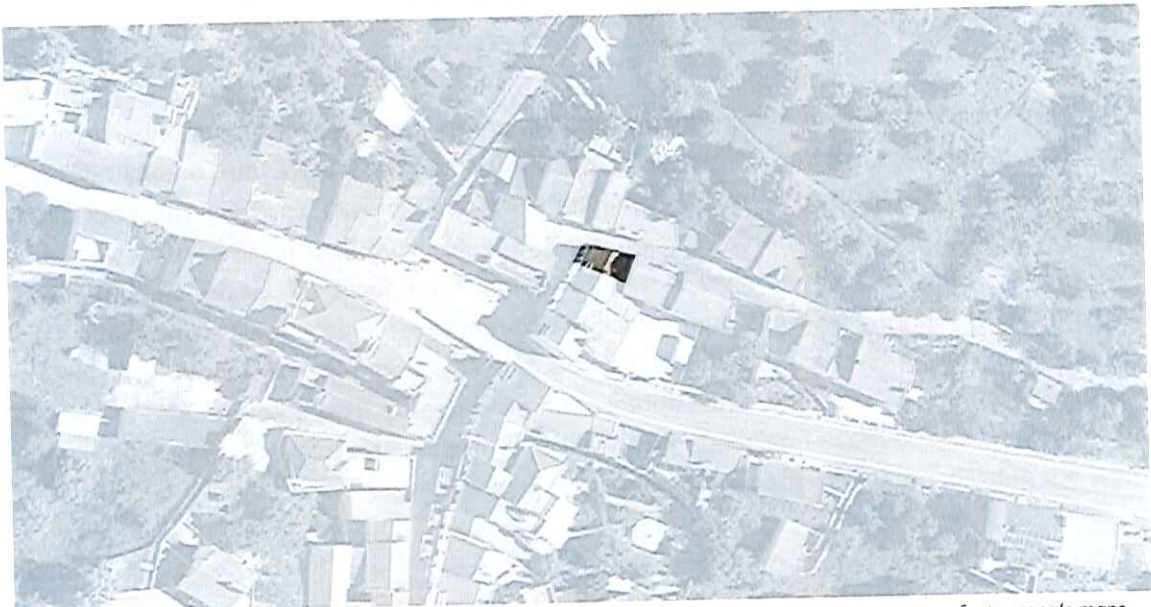


RELATÓRIO DE VISTORIA

Aos dez dias do mês de novembro de dois mil e vinte e dois, realizou-se uma vistoria ao prédio sito nos n.ºs 10 e 12 da Rua Joaquim Pereira Cachola, em Brotas, para aferição das condições de segurança, salubridade e arranjo estético do mesmo, conforme previsto na atual redação dos artigos 89.º e 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. A ação surge na sequência de requerimento apresentado por Henrique Joaquim Nunes de Matos que, na qualidade de proprietário do prédio contíguo, sito nos n.ºs 8 e 14 da mesma rua, reclama do estado de conservação do edifício em apreço, por considerá-lo gerador de prejuízos nos revestimentos interiores da sua habitação, que a ele se encosta, além de constituir perigo para a saúde pública e penalizar a estética urbana do centro histórico em que se insere.

Na impossibilidade de identificar proprietários ou de confirmar informação matricial, foi colocado edital na porta de entrada a publicitar o presente ato, não tendo comparecido qualquer interessado.



ortofotomapa do local

fonte: google maps

[Handwritten signatures]

O vetusto imóvel vistoriado, constituído por dois pisos encaixados no gaveto de uma calçada de longa existência, encontra-se devoluto há várias décadas e evidencia, de modo convincente, o fardo da idade e da incúria. A implantação do edifício esgota a área total do prédio e as paredes exteriores, que não confrontam com a via pública, são inteiramente adjacentes ao edificado do reclamante.



gaveto com ambas as fachada do prédio (Rua Joaquim Pereira Cachola)

Foi possível verificar que a construção, pela prolongada degradação das alvenarias, da cobertura e dos vãos, perdeu consistência estrutural e capacidade de impermeabilização, o que concorre para apressar o seu arruinamento. O telhado está parcialmente colapsado, permitindo abundante entrada de águas pluviais, que se acumulam no interior do prédio e escorre até ao piso inferior, de nível bastante mais baixo do que a soleira da rua. O facto da porta desse piso e da janela posicionada acima estarem destruídas, agrava a vulnerabilidade do edifício às intempéries e à entrada de animais, que aí podem encontrar indesejado abrigo. As paredes exteriores contíguas à rua, apresentam preocupante fissuramento junto aos vãos e ao cunhal, indiciando grave fragilidade estrutural com probabilidade efetiva de derrocada para o espaço público, pondo em risco a segurança de pessoa e bens.



cobertura parcialmente arruinada



desagregação da ombreira da porta



fissuramento profundo junto aos vãos exteriores





piso inferior, visto através da porta de entrada



fachada principal (poente)



fachada lateral (norte)

Atendendo ao exposto, pode concluir-se que as condições físicas do imóvel em avaliação têm consequências danosas nas construções vizinhas, no caso, as do reclamante, e atingiram um tal grau de irrecuperabilidade que confere ao edifício o carácter de ameaça real para a saúde pública.

De acordo com a avaliação efetuada nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, cuja ficha se anexa, o nível de conservação do imóvel é **Péssimo**.

Determina o n.º 1 do supracitado artigo 89.º 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."* Ainda no mesmo artigo, refere o número seguinte que *"Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético."* Complementa o n.º 8 do artigo seguinte que as formalidades aí previstas *"podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoronamento ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade."*

Nesse sentido, e considerando tanto a pouca relevância arquitetónica do objeto como a situação de iminente ruína, entende-se desproporcionada, senão inviável, a recuperação da construção existente. Assim, propõe-se a demolição da totalidade do edifício, preservando-se, caso se justifique, as paredes que confinam com o vizinho. Tanto essas paredes como a área descoberta criada, deverão garantir o eficaz escoamento das águas pluviais para a via pública.

Aqui chegados, propõe a comissão encaminhar o processo para os serviços jurídicos do município, no intuito de se encontrarem as vias que melhor satisfazem a lei e os princípios regentes da administração pública, tendo presente as seguintes questões:

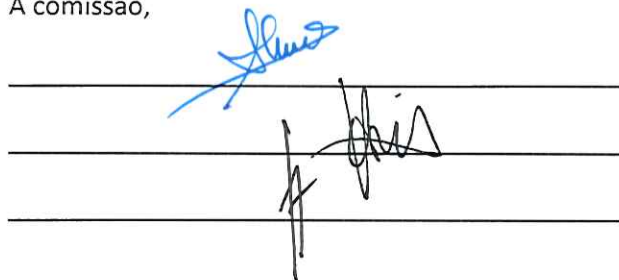
1 - Confirmando-se o enquadramento do caso na norma estabelecida pelo n.º 8 do artigo 90.º do RJUE e considerando a fundada urgência da intervenção, qual é o procedimento mais adequado que se segue? Pode o Município, sem mais, tomar posse administrativa do imóvel e proceder aos trabalhos corretivos necessários? Dadas as circunstâncias, de que modo se formaliza essa domínio patrimonial?

2 - Partindo da mesma premissa, mas sabendo tratar-se de imóvel que, de acordo com sobreposição nas plantas do PDM, está abrangido pela "Zona Geral de Proteção" respeitante ao conjunto de edificações situadas junto à igreja matriz de Brotas (classificado como imóvel de interesse público desde a publicação do Decreto n.º 8/83, DR, I Série, n.º 19, de 24 de janeiro de 1983), deve a intervenção aguardar pelo resultado de uma eventual consulta à Direção Regional da Cultura do Alentejo? Se não, deve essa entidade ser informada dos trabalhos? E em que momento?

É este o entendimento da comissão formada pelos técnicos da Câmara Municipal de Mora, António Mourão, Vítor Mendes e João Miguel Endrenço.

Mora, 10 de novembro de 2022

A comissão,



The image shows three horizontal lines representing a signature line. A blue ink signature is written across the top line. Below it, two black ink signatures are written across the middle and bottom lines.

ficha / processo 96 / 2022

data 10-11-2022

processo de obras n.º

A.1 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

nome Henrique Matos NIF
morada Rua Joaquim Pereira Cachola, n.º 8 e 14 - Brotas c. postal

A.2 PRÉDIO AVALIADO

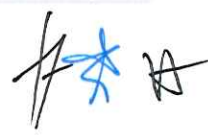
morada Rua Joaquim Pereira Cachola, n.º 10 e 12 c. postal
freguesia Brotas artigo matricial/ fração

B. CARACTERIZAÇÃO

edifício	n.º pisos	2	n.º unid.	1	idade da construção	>100	tipologia estrutural	Alvenaria
unidade	utilização	habitação	ocupação atual		devoluta		n.º de divisões	

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	anomalias					não se aplica	ponderação (multiplicador)	pontuação (produto)
	muito ligeiras (5)	ligeiras (4)	médias (3)	graves (2)	muito graves (1)			
EDIFÍCIO								
1. estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6	6
2. cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	5
3. elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	6
OUTRAS PARTES COMUNS								
4. paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
5. revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
6. tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
7. escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
8. caixilharias e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
9. dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
10. instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
11. instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
12. instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
13. instalação elétrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
14. instalação de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
15. instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
16. instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
17. instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
UNIDADE								
18. paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	5
19. paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3
20. revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
21. revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	4
22. tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	4
23. escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	4
24. caixilharias e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5	5
25. caixilharias e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	3
26. dispositivos de proteção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	2
27. dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
28. equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
29. equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
30. instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
31. instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
32. instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
33. instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0



	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
34. instalação de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
35. instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
36. instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
37. instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

47

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

44

Índice de anomalias

(a/b)

1.07

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 (anexas ao relatório)

número do elemento funcional	relato síntese da anomalia	identificação das fotografias ilustrativas (anexas ao relatório)

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, conclui-se que:

1. o estado de conservação da unidade/edifício avaliada(o) é

PÉSSIMO

2. existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim

Não

G. OBSERVAÇÕES