



CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA
EDITAL

José Carlos Martins Rolo, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira:-----

-----Faz Público que, pelo presente, fica o proprietário do prédio urbano sito na Rua Alves Correia, nº 70, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, notificado de que, na sequência de procedimento administrativo em curso (09/2021/71616), referente ao estado de conservação, segurança e salubridade do supra indicado prédio, e em cumprimento da deliberação, tomada em reunião camarária de 4 de outubro de 2022, foi deliberado homologar o auto de vistoria nº 19/2022 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 26/09/2022, devendo dar início e conclusão, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do presente edital, as medidas preconizadas no auto de vistoria supra referenciado.-----

-----Deverá o proprietário ser advertido de que, se as medidas preconizadas não forem concluídas no prazo fixado, poderá estar a incorrer na prática de um crime de desobediência (conforme o disposto no artigo 100º do RJUE - nº.4 do artigo 89º do RJUE), na prática de um ilícito contraordenacional (de acordo com o disposto na alínea s), do nº 1, do artigo 98º do RJUE), e de que a Câmara Municipal de Albufeira poderá tomar posse administrativa do local a fim de dar execução ao determinado, ficando as quantias relativas às despesas realizadas com a execução coerciva por conta do proprietário (cf.o disposto no artigo 91º do RJUE - com remissão para o artigo 108º também do RJUE);-----

-----Esta forma de notificação (edital) é utilizada de acordo com o disposto no nº2 do artigo 90º do Decreto-Lei nº 555/99, na sua redação dada pelo Decreto-Lei nº 66/2019, devido ao desconhecimento da identidade do proprietário. Pelo que se considera este notificado - alínea d), nº 1 do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo.-----

-----Para constar e para que não se alegue desconhecimento se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ser fixados nos lugares públicos do estilo e no edifício em análise. -----

Paços do Município de Albufeira, 17 de outubro de 2022

O Presidente
da Câmara Municipal de Albufeira

- José Carlos Martins Rolo -

ASSUNTO APRECIADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 04/10/2022

Requerimento (s) n° (s): SGDCMA/71616 de 28.10.2021 e SGDCMA/84512 de 30.12.2021

Processo n°: 09/2021/71616

Requerente: Rosa Maria Silva Monteiro

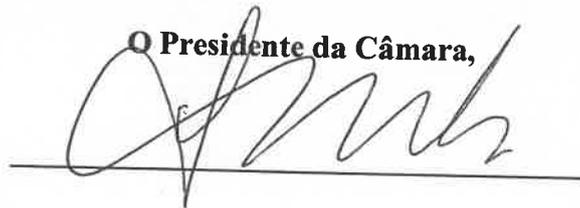
Local da Obra: Rua Alves Correia n°70 Freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Pedido de Vistoria de Conservação do Edificado

DELIBERAÇÃO

Foi deliberado homologar o auto de vistoria n°19/2022 e mandar proceder conforme sugerido no parecer da DFV de 26.09.2022.

○ Presidente da Câmara,



Handwritten signature and initials in the top right corner.

Auto de Vistoria n.º 19 / 2022

Verificação das condições de conservação e salubridade do edificado

(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

PROCESSOS: 09/2021/71616 | SGDCMA/2021/71616

Aos vinte dias do mês de setembro de dois mil e vinte e dois, pelas doze horas, em cumprimento do despacho de 05/01/2022 do Senhor Presidente (etapa n.º 5 da distribuição n.º SGDCMA/2021/71616), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos Técnico Superior, Eng.º, António Azevedo, Técnico Superior, Arqº Hugo Aires e o Assistente Técnico, Humberto Martins, a uma moradia unifamiliar sito em Rua Alves Correia n.º70, freguesia de Albufeira e Olhos D'Água - Albufeira, para verificação das condições de conservação e salubridade.

1. Identificação do Proprietário

O proprietário da moradia unifamiliar sito em Rua Alves Correia n.º70, freguesia de Albufeira e Olhos D'Água - Albufeira não foi atempadamente identificado, e a sua notificação ocorreu por edital e não compareceu na data e hora indicada.

2. Antecedentes

A presente vistoria teve origem em reclamação da Sra Rosa Maria da Silva Monteiro, em 17/08/2021, aí mandatada por Dra Ana Freixinho com morada de correspondência em Rua Marquês Sá da Bandeira, n.º488 – Sala 6, 400-217 Mafamude.

A reclamante refere que a sua habitação, sob o n.º68, “...apresenta diversas infiltrações com origem no n.º70, que esta está bastante degradada, com telhas partidas, e o telhado a ruir, as paredes tem fissuras, e apresenta sinais de nítido abandono. ...”

A reclamante considera ainda que tem prejuízos na sua habitação e que há necessidade urgente de proceder a obras cujo contrato de empreitada já adjudicou.

Como antecedentes processuais foi apenas possível apurar as seguintes distribuições:

- SGDCMA/2021/63768;
- SGDCMA/2021/66370;
- SGDCMA/2021/71616;
- SGDCMA/2021/84512.

3. Vistoria

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento, foi possível verificar, por parte desta comissão o seguinte:

No nº70 da Rua Alves Correia:

Trata-se de uma moradia unifamiliar em banda, construção inicial anterior a 1951, com 2 pisos, 2 fachadas exteriores (Rua Alves correia e Rua dos Telheiros), paredes em alvenaria de pedra, com os seus vãos exteriores encerrados e as coberturas parcialmente em ruína existindo assim risco iminente de desmoronamento deste elemento para o interior da propriedade.

O imóvel apresenta sinais de abandono não tendo sido possível aceder ao seu interior aquando da presente vistoria.

No nº68 da Rua Alves Correia:

Trata-se de uma moradia unifamiliar em banda, com 2 pisos, 3 fachadas exteriores (Rua Alves correia, Travessa dos Pereiras e Rua dos Telheiros), de construção mais recente e em perfeito estado de conservação.

O imóvel, na presente data, não apresenta sinais de infiltrações tendo a reclamante informado que fez recentemente trabalhos de reparação com gesso cartonado e pintura.

Estado de Conservação do Imóvel

Ao abrigo do n.º5 do artigo 90.º do RJUE, o estado de conservação do imóvel (nº70), na zona dos telhados, é classificado de **MAU** resultante de um nível de **ANOMALIAS GRAVES**, conforme consta no item «C. Anomalias de Elementos Funcionais» da «Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios» (Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro).

A
HLS

Registo Fotográfico



Foto n.º1 – Fachada tardoz – nº70



Foto n.º2 – Fachada entrada – nº70



Foto n.º3 – Coberturas – nº70

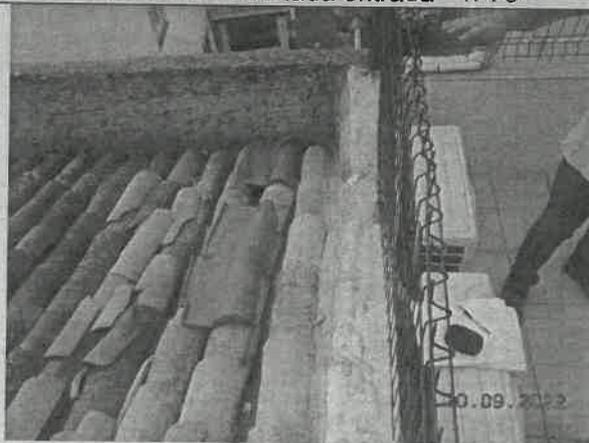


Foto n.º4 – Coberturas – nº70

4. CONCLUSÃO

De referir, que ao abrigo do disposto nos art.ºs 89 e 89-A do RJUE é dever dos proprietários de edificações a sua conservação com recurso a obras pelo menos uma vez a cada período de oito anos, de modo a garantir a segurança, salubridade e arranjo estético das mesmas. Mais, não podem os proprietários, dolosamente, provocar ou agravar qualquer situação de falta de segurança ou salubridade.

Obras Preconizadas

Face à situação exposta anteriormente, propõe-se ao proprietário do nº70:

- a) Intervenção no âmbito das obras de reconstrução previstas no RJUE, que assegure a estabilidade do telhado;
- b) Intervenção no âmbito das obras de conservação previstas no RJUE, que assegure o arranjo estético da fachada exterior (Rua dos Telheiros) nomeadamente através de reboco e pintura em cor branca.

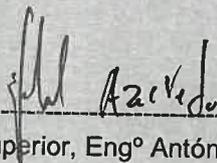
Elementos Instrutórios

A natureza das obras preconizadas, apenas, no ponto a) carecem de controlo prévio de acordo com o Artigo 4º do RJUE.

Prazos

Propõe-se a fixação do prazo de 60 dias para a execução das obras preconizadas.

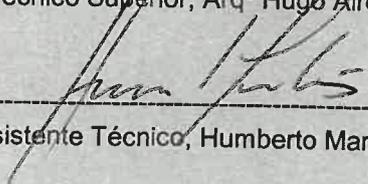
Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto, que vai ser assinado por todos os elementos da comissão de vistorias.



Técnico Superior, Engº António Azevedo



Técnico Superior, Arqº Hugo Aires



Assistente Técnico, Humberto Martins

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Fiscalização e Vistorias

Identificação do Processo:

Local: Rua Alves Correia, n.º70 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água	SGDCMA/2021/71616 2021/84512
Assunto: Vistoria de conservação do edificado – artigo 89.º e ss. do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	Proc. 09/2021/71616

Parecer do Director de Departamento (em regime de substituição, por despacho de 28/12/2018)

Concordo.
A Consideração Superior. *[Signature]*
29/09/2022

Parecer da Chefe da Divisão de Procedimento Urbanístico e de Apoio ao Investidor (em regime de substituição, por despacho de 28/12/2018)

Tendo em conta o parecer jurídico infra - como o qual entendemos a promover a renúncia do procedimento para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, tendo em conta que determina medida proceder de acordo com o superior municipal.
A Consideração Superior. *[Signature]*
29/09/2022

Parecer do Chefe da Divisão de Fiscalização e Vistorias (em regime de substituição, por despacho de 28/12/2018)

Supra Sabemos o Decisão de Câmara do auto de vistoria 19/2022 para homologação por reunião de Câmara no termo do parecer último quatro paragrafos.

A C.S. 26.9.22. *[Signature]*

Informação / Parecer

Processo n.º09/2021/71616 - recebido a 23 de setembro de 2022.

1 - No dia 20 de setembro de 2022 foi efectuada a vistoria prevista pelo n.º1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (doravante denominado por RJUE), da qual resultou o Auto de Vistoria n.º19/2022, ao n.º70 da Rua Alves Correia, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, deste município;

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Fiscalização e Vistorias

Identificação do Processo:

Local: Rua Alves Correia, n.º70 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água	SGDCMA/2021/71616 2021/84512
Assunto: Vistoria de conservação do edificado – artigo 89.º e ss. do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	Proc. 09/2021/71616

2 - O proprietário do local em análise, cuja identidade se desconhece, foi notificado por edital (cf. o n.º2 do artigo 90.º do RJUE);

3 - Do Auto de Vistoria n.º19/2022, então elaborado, consta que estiveram presentes na vistoria os senhores António Azevedo, Hugo Aires e Humberto Martins, como elementos da comissão de vistorias;

4 - A comissão de vistorias, no Auto de Vistoria n.º19/2022, refere que, no tocante ao prédio sito em Rua Alves Correia, n.º70, Albufeira, se trata de uma moradia unifamiliar em banda, de construção inicial anterior a 1951, com dois pisos e duas fachadas exteriores (para a Rua Alves Correia e para a Rua dos Telheiros), com paredes em alvenaria de pedra, com os seus vãos exteriores encerrados e as coberturas parcialmente em ruína, existindo risco iminente de desmoronamento deste elemento para o interior da propriedade;

5 - A comissão de vistorias verificou que este imóvel (Rua Alves Correia, n.º70, Albufeira) apresenta sinais de abandono, não tendo a citada comissão acedido ao seu interior aquando da vistoria;

6- Por seu turno, o prédio sito no número de polícia 68 da Rua Alves Correia, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, é uma moradia unifamiliar em banda, com dois pisos, três fachadas exteriores (para a Rua Alves Correia, Travessa dos Pereiras e Rua dos Telheiros), de construção mais recente e em perfeito estado de conservação;

7 - Não apresentando este imóvel (Rua Alves Correia, n.º68, Albufeira), na presente data, sinais de infiltrações, tendo a requerente informado a comissão de vistorias que recentemente havia realizado trabalhos de reparação, com gesso cartonado e pintura;

8 - O estado de conservação, fixado pela comissão de vistorias nos termos do n.º5 do artigo 90.º do RJUE, para o imóvel sito em Rua Alves Correia, n.º70, Albufeira, é classificado de Mau;

9 - Propõe a comissão de vistorias as seguintes intervenções (no n.º70 da Rua Alves Correia, Albufeira):

- Obras de reconstrução, de forma a assegurar a estabilidade do telhado;
- Obras de conservação, de forma a assegurar o arranjo estético da fachada exterior (Rua dos Telheiros), através de reboco e pintura em cor branca.

10 - As obras de reconstrução estão sujeitas a controlo prévio;

11 - As intervenções em análise deverão ser realizadas, nos termos do defendido pela comissão de vistorias, no prazo de 60 dias.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Fiscalização e Vistorias

Identificação do Processo:

Local: Rua Alves Correia, n.º70 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água	SGDCMA/2021/71616 2021/84512
Assunto: Vistoria de conservação do edificado – artigo 89.º e ss. do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	Proc. 09/2021/71616

À luz da legislação aplicável (RJUE), compete a esta edilidade indagar se o verificado pela comissão de vistorias, e expresso no Auto de Vistoria n.º19/2022, constitui risco para a segurança e/ ou para a salubridade, se ocorre uma iminência de ruína/ desmoronamento ou perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, assim como se é necessária uma melhoria do arranjo estético.

Isto porque o RJUE apenas confere às câmaras municipais especiais poderes de actuação ao nível da notificação e da interpelação dos proprietários para a conservação do edificado quando se verifique o preenchimento dos respectivos pressupostos de actuação, acima elencados.

No nosso entendimento, resulta do Auto de Vistoria n.º19/2022 a verificação dos pressupostos de que depende o accionar das medidas de conservação do edificado, estatuídos no artigo 89.º do RJUE, a saber: risco para a segurança e necessidade de melhoria do arranjo estético.

Face a tudo o exposto, sugere-se que:

- Seja a presente remetida a reunião de câmara para, nos termos do disposto no n.º2 do artigo 89.º do RJUE, deliberar homologar o Auto de Vistoria n.º19/2022, determinando que o proprietário do prédio sito em Rua Alves Correia, n.º70, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, cuja identidade se desconhece, inicie e conclua, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, contados da data da notificação da deliberação camarária, as medidas preconizadas no Auto de Vistoria supra referenciado;
- Deverá o proprietário do prédio em análise ser advertido de que, se as medidas preconizadas não forem concluídas no prazo fixado, poderá estar a incorrer na prática de um crime de desobediência (conforme o disposto no artigo 100.º do RJUE - n.º4 do artigo 89.º do RJUE), na prática de um ilícito contraordenacional (de acordo com o disposto na alínea s], do n.º1, do artigo 98.º do RJUE), e de que a Câmara Municipal de Albufeira poderá tomar posse administrativa do local a fim de dar execução ao determinado, ficando as quantias relativas às despesas realizadas com a execução coerciva por conta do mesmo (cf. o disposto no artigo 91.º do RJUE - com remissão para o artigo 108.º também do RJUE);

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Fiscalização e Vistorias

Identificação do Processo:

Local: Rua Alves Correia, n.º70 Freguesia: Albufeira e Olhos de Água	SGDCMA/2021/71616 2021/84512
Assunto: Vistoria de conservação do edificado – artigo 89.º e ss. do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.	Proc. 09/2021/71616

- Deverá, nos termos do plasmado no n.º5 do artigo 89.º do RJUE, na sua actual redacção, promover-se, para efeitos de averbamento, o registo predial da intimação para a execução das medidas preconizadas;

- Por último, sugere-se a dispensa da audiência dos interessados, por se tratar de uma decisão urgente, obstando-se também a qualquer comprometimento da execução/ utilidade da decisão - cf. as alíneas a) e c) do n.º1 do artigo 124.º do Código do Procedimento Administrativo.

É o que se nos oferece, de momento, submeter à consideração superior de V. Ex.^a.

Albufeira, 26 de setembro de 2022

O Técnico Superior,



Pedro Rodrigues