



MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

EDITAL

RUI CELESTINO DOS SANTOS CRISTINA, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, faço saber que-----

No âmbito do procedimento referente ao prédio sito na Avenida da Liberdade (Proc. : 747/1985), em Albufeira, foi proferido despacho pelo Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, datado de 13 de maio de 2026 a determinar a notificação dos proprietários – Maria José Neves Pontes da Silva Pinheiro Agostinho, Pedro Miguel Neves Ribeiro Paulo, João Paulo Neves Ribeiro Paulo, Lisete Pires Neves Ribeiro Paulo e Victor Manuel Gonçalves Ribeiro Paulo, e Henrique Neves Pontes Silva e Celeste Maria Mateus dos Santos Pontes Silva – para, no prazo de trinta dias a contar da receção da notificação, promoverem as obras urgentes, devidamente identificadas no Auto de Vistoria N.º 07/2026, que se anexa ao presente, tendentes à reposição das condições de salubridade e segurança do edificado, bem como para exercerem o direito de audiência de interessados, nos termos do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 89.º, n.º 2, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor.-----

Tendo os referidos proprietários sido regularmente notificados, decorreu o prazo concedido sem que tenham sido promovidas as obras determinadas. -----

Considerando que no âmbito das notificações efetuadas, vieram alguns dos supra notificados, apresentar pronuncia informando não serem detentores de qualquer direito real sobre o imóvel. -----

Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) n.º 1 e alínea a) do n.º 3 , ambos do Artigo 112ª do Código do Procedimento Administrativo, na incerteza das pessoas a notificar, ficam pelo presente, notificados todos os proprietários e demais detentores de qualquer direito real sobre o prédio para, no prazo de **trinta dias** a contar da data de afixação do presente edital, dar início à execução das obras urgentes para reposição das condições de salubridade e segurança do imóvel sito na Avenida da Liberdade que deverão estar concluídas no prazo de sessenta dias, nos termos do artigo 89.º, n.º 2, e do artigo 91.º, n.º 1, ambos do RJUE, e conforme Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, datado de 13 de maio de 2026 , que se anexa ao presente, -----

Adverte-se que o não cumprimento do determinado, no prazo indicado, constituirá crime de desobediência, punível nos termos do artigo 348.º, n.º 1, do Código Penal, sem prejuízo de a Câmara Municipal de Albufeira proceder à posse administrativa do edificado para a execução coerciva das obras, ficando as despesas inerentes a cargo dos proprietários, nos termos do artigo 108.º, ex vi artigo 91.º, n.º 2, do RJUE. -----

E, para constar, lavrou-se o presente Edital que será afixado nos locais de costume, no prédio ao qual respeita a presente notificação e publicitado na página da Câmara Municipal de Albufeira, www.cm-albufeira.pt.

Albufeira, 02 de Setembro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke, is written over a thin horizontal line.

Rui Cristina

Auto de Vistoria nº 07 / 2026

Registo SPO nº184/2026

Verificação das condições de conservação e salubridade do edifício
(Artigo 89 e 90.º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação – RJUE)

PROCESSO: 09/2026/13 |SGDCMA/2026/25787

Ao decimo sétimo dia do mês de abril de dois mil e seis, pelas dez horas, em cumprimento do despacho do Senhor Presidente datado de 08/04/2026 (SGDCMA/2026/25787), deslocou-se a presente comissão de vistorias, constituída pelos técnicos, Arq.º Marco Carriço, Eng.ª Tânia Guerreiro, e Assistente Humberto Martins, à Avenida da Liberdade, para verificação do estado de conservação, salubridade e condições de segurança de um imóvel devoluto.

Além dos técnicos da DPGU/DFV supra mencionados, foram convocados e estiveram presentes na vistoria o Eng.º Paulo Pereira (Chefe da DPGU/DFV), elementos da DPGU/DFV-FM, Divisão da Ação Social (DDESC/DAS), Proteção Civil (SMPC), Polícia Municipal (DPMV) e Guarda Nacional republicana (GNR).

1. Identificação do Proprietário

Herdeiros de José Bento, dos quais foram notificados a sra. Lisete Pires Neves Ribeiro, sr. Victor Manuel Gonçalves Ribeiro Paulo, sr. João Paulo Neves Ribeiro Paulo, Pedro Miguel Neves Ribeiro Paulo, sra. Maria José Neves Pontes da Silva Pinheiro Agostinho, sr. Henrique Neves Pontes Silva e sra. Celeste Maria Mateus dos Santos Pontes Silva, dos quais nenhum compareceu à presente vistoria nem nomearam nenhum representante.

2. Antecedentes

Para o edifício construído está atribuído o Processo de Obras com o nº01/1979/517.

Foram identificadas as seguintes distribuições:

- SGDCMA/2023/67490

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

- SGDCMA/2023/68566
- SGDCMA/2024/35164
- SGDCMA/2024/60541
- SGDCMA/2025/41507
- SGDCMA/2025/52519
- SGDCMA/2025/54000
- SGDCMA/2025/55152
- SGDCMA/2025/61315
- SGDCMA/2024/35164
- SGDCMA/2023/67490
- SGDCMA/2025/84500
- SGDCMA/2022/59869 - Que deu origem ao Auto de Vistoria nº28/2023

3. Vistoria

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

- O imóvel em causa encontra-se inacabado e devoluto há vários anos, sendo composto por 48 fogos de habitação e 11 unidades destinadas a comércio e indústria.
- No piso térreo funcionam várias lojas de comércio, contudo os fogos de habitação dos pisos superiores encontram-se devolutos e vandalizados.
- Existe uma entrada para o interior do imóvel que é usada por indivíduos sem abrigo e toxicodependentes.
- O interior dos pisos superior encontra-se num estado de sujeira extrema, falta de higiene e condições doentes que prejudicam a saúde física e mental. É um ambiente que é nocivo, impuro e insalubre.
- O mau odor sente-se nas imediações na via pública.
- O interior encontra-se infestado de insetos de várias espécies bem como nas imediações na via pública.
- Verificou-se nas lajes, vigas e pilares o destacamento de betão de recobrimento, devido a corrosão de armaduras e estas visíveis em grande parte da estrutura.
- Os vãos da fachada encontram-se desguarnecidos, estando o interior à mercê das condições meteorológicas.
- A fachada na situação que se encontra não dignifica e valoriza esteticamente o edifício, principalmente numa zona de grande valor de turismo.

Estado de Conservação do Imóvel

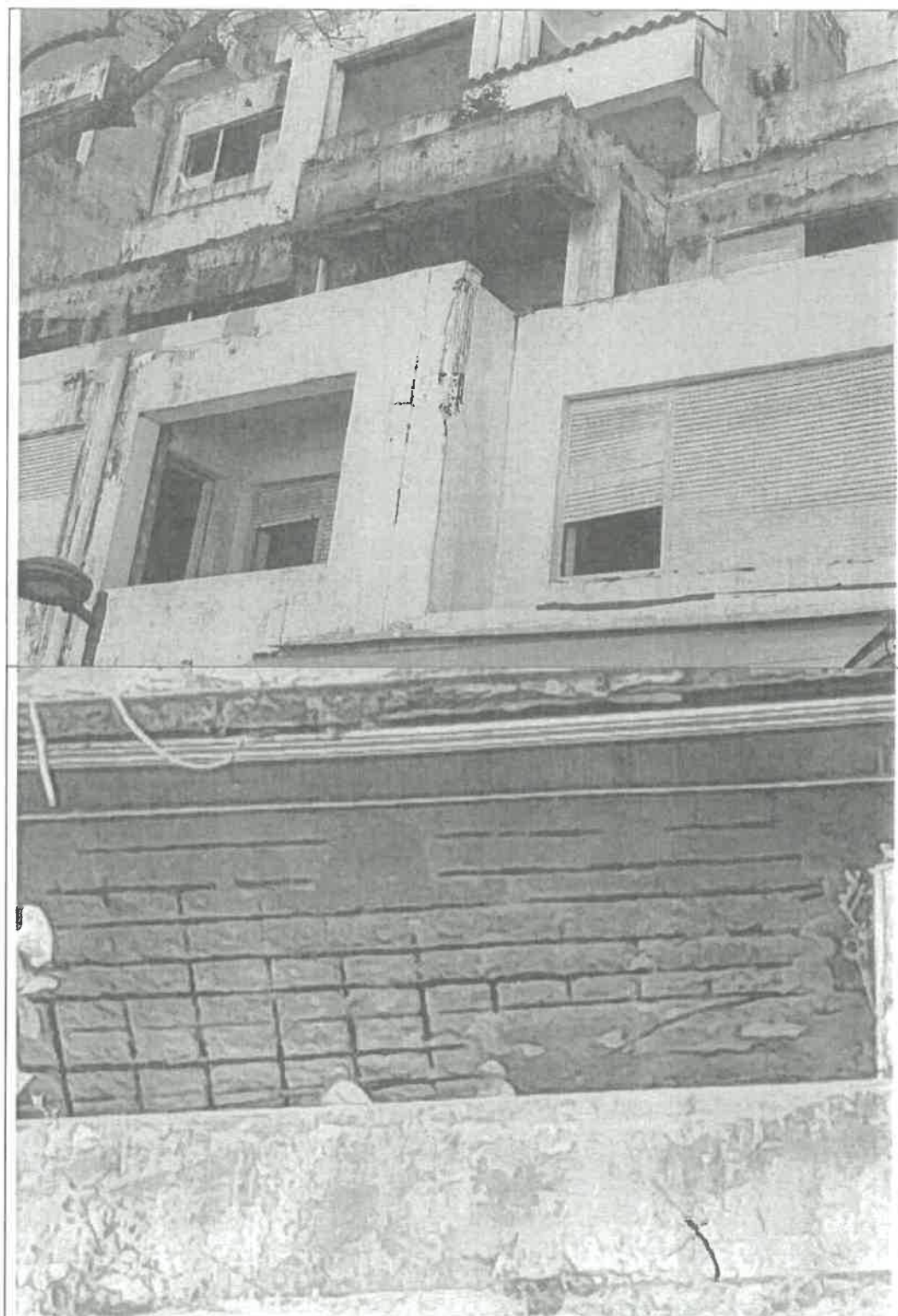
Ao abrigo do nº5 do artigo 90.º do RJUE, o estado de conservação do imóvel é classificado de **PESSIMO** resultante de um nível de **ANOMALIAS MUITO GRAVES**, conforme consta no item «C. Anomalias de Elementos Funcionais» da «Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios» (Portaria nº1192-B/2006, de 3 de novembro).

Registo Fotográfico

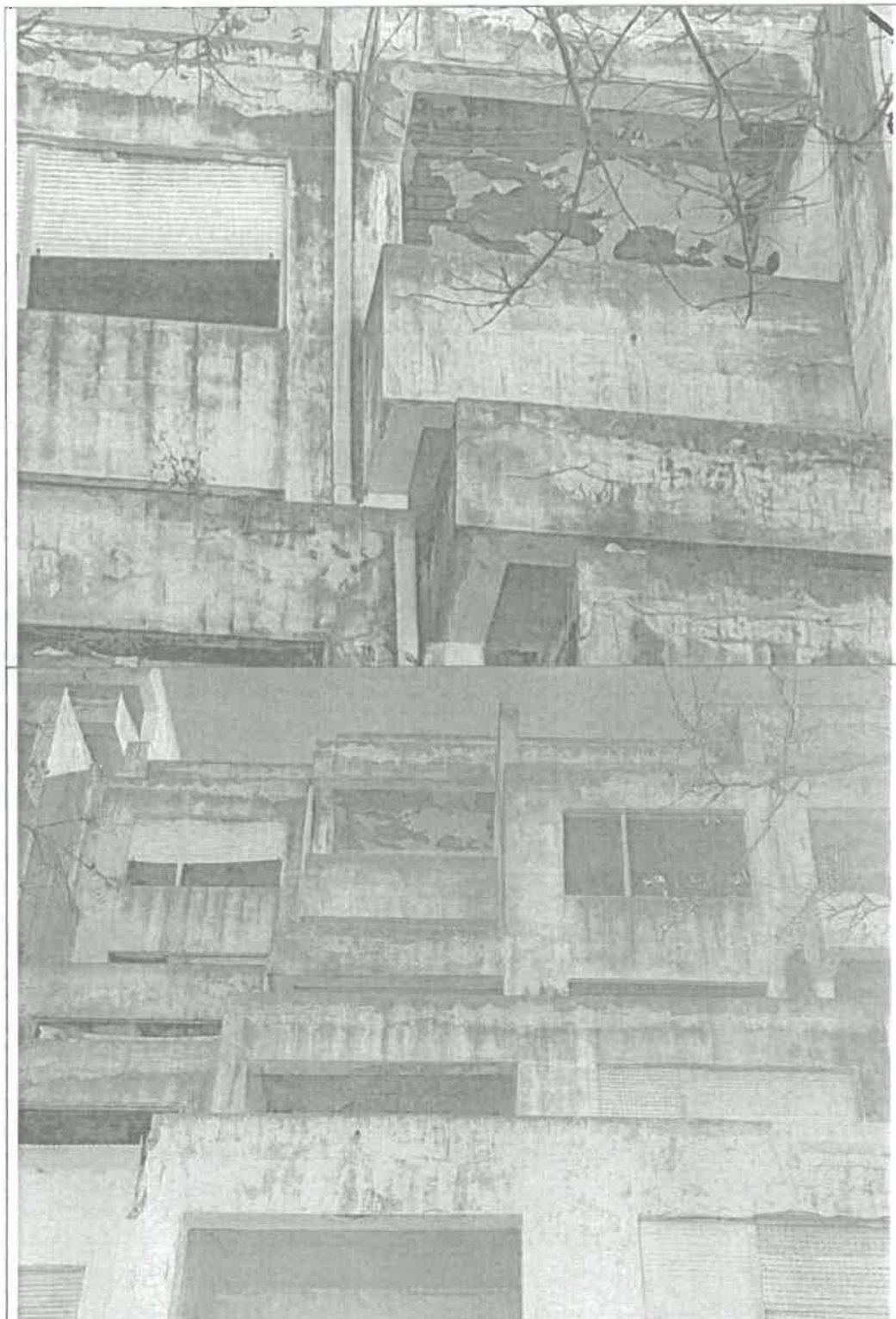


Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)





Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)



4. CONCLUSÃO

Em suma estamos perante um edifício devoluto e vandalizado com fácil acesso ao seu interior, que se encontra devoluto e bastante degradado, sendo frequentado por indivíduos sem abrigo e toxicodependentes, pelo que estamos perante uma situação grave de falta de segurança e salubridade.

Da parte do edifício devoluto, considera-se este um caso de gravidade extrema para a saúde pública, pelas condições de insalubridade no interior do edifício que é usado para diversos fins por vários indivíduos.

Verificou-se um estado de sujeira extrema, falta de higiene e condições doentias que prejudicam a saúde física e mental. É um ambiente que é nocivo, impuro e insalubre que afeta o espaço público envolvente.

Ressalva referir que se trata de uma zona turística com grande afluência de pessoas pelo que impera salvaguardar a segurança pública e imagem da cidade.

O estado de degradação do betão armado, é sem dúvida a patologia mais preocupante com a existência de múltiplas manifestações destacamento do betão de recobrimento devido à corrosão das armaduras e estas visíveis em grande parte da estrutura.

De referir, que ao abrigo do disposto nos artigos 89 e 89-A do RJUE na sua atual redação 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. Mais, não podem os proprietários, dolosamente, provocar ou agravar qualquer situação de falta de segurança ou salubridade.

Apesar de estamos perante um prédio privado, poderemos estar perante a iminência de ocorrência de acidente grave, incluído risco de incêndio, bem como um caso de gravidade extrema para a saúde pública.

Obras Preconizadas

Para a resolução da precariedade da presente situação, de modo a garantir as necessárias condições de segurança, salubridade e saúde pública, propõe-se aos proprietários:

- Que o edifício seja alvo de uma limpeza completa e desinfeção total no seu interior.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

- Considera-se necessário que seja consultada uma empresa especializada em reabilitação e conservação de estruturas em betão armado e seja efetuada uma peritagem técnica ao estado de conservação dos elementos estruturais do edifício na sua totalidade.
- Que se proceda a obras de reparação e conservação da fachada.
- Os vão exteriores do edifício pelo menos ao nível dos pisos térreos deverão ser selados.
- Conforme o disposto na alínea a) do ponto 1 do artigo 1º da Portaria nº302/2019 de 12 de setembro, estão sujeitas à elaboração de Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade Sísmica do edifício que estabeleça a sua capacidade de resistência relativamente à ação sísmica definida na NP EN1998-3:2017 e suas posteriores atualizações, para as condições do local, sempre que se verifique a existência de sinais evidentes de degradação da estrutura do edifício.
- E por conseguinte e de acordo com o ponto 3 da mesma portaria, quando o relatório de vulnerabilidade sísmica do edifício concluir que este não satisfaz as exigências de segurança relativas a 90% da ação definida na norma NP EN1998-3:2017, é obrigatória a elaboração de projeto de reforço sísmico, ao abrigo da mesma norma.

Elementos Instrutórios

As obras preconizadas encontram-se isentas de controlo prévio, ao abrigo do artigo 6º do RJUE.

Prazos

Propõe-se a fixação do prazo de 30 dias para o início das obras preconizadas e 60 dias para o término das mesmas.

Deverá o proprietário do imóvel ser advertido de que, se as medidas preconizadas não forem realizadas no prazo fixado, poderá estar a incorrer na prática de um crime de desobediência (conforme o disposto no artigo 100º do RJUE – nº4 do artigo 89º do RJUE), na prática de um ilícito contraordenacional (de acordo com o disposto na alínea s), do nº1, 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).

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) – Divisão de Fiscalização e Vistorias (DFV)

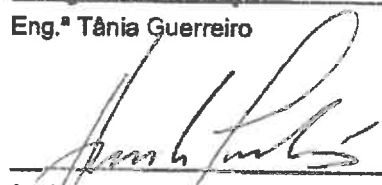
Acrescenta-se que a Câmara Municipal de Albufeira poderá tomar posse administrativa do local, conforme o disposto no nº1 do artigo 91º do RJUE, a fim de efetuar as medidas preconizadas no auto de vistoria em apreço (em falta).

Quanto a esta possibilidade, e em momento prévio a ser proferida deliberação camarária, considera-se que deverá ser aferido, pelo DPEM, se os trabalhos materiais a realizar serão efetuados por administração direta ou adjudicação.

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


Arq.º, Marco Carriço


Eng.ª Tânia Guerreiro


Assistente Humberto Martins



DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA –
DIVISÃO DE PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS E DE APOIO AO INVESTIDOR

Proc.º	Requerimento		Operação Urbanística	Pedido
	N.º	Data		
09/2026/13	5962	08/04/2026	-----	Utilização e Conservação

Requerente:	Herdeiros de José Bento
Local:	Avenida da Liberdade
Freguesia:	Albufeira e Olhos de Água

INFORMAÇÃO INTERNA	
Unidade orgânica:	Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Data:	11/05/2026

DESPACHO

Notifique-se o proprietário indicado na informação técnica que antecede para, no prazo de trinta dias a contar da data de receção da notificação, promover as obras urgentes para reposição das condições de salubridade e segurança do imóvel mencionado na mesma informação técnica, devendo comprovar o mesmo facto aos serviços e, querendo, no mesmo prazo, exercer o direito de audiência de interessados em suporte escrito, sob pena de, não o fazendo e sem necessidade de nova comunicação, a Câmara Municipal tomar posse administrativa do edificado para a execução coerciva das obras determinadas, a executar pela fiscalização municipal, nos termos do artigo 91(1) do RJUE, ficando as despesas a seu cargo, em conformidade com o artigo 108º ex vi 91(2) do RJUE.

Emita-se certidão do presente despacho e remeta-se à Conservatória do Registo Predial para os efeitos previstos no artigo 89(5) do RJUE.

Albufeira, 13/05/2026

O Presidente da
Câmara Municipal de Albufeira,


Rui Cristina