Câmara Municipal de Viana do Castelo

EDITAL

----------JOAQUIM LUÍS NOBRE PEREIRA, VEREADOR NO USO DA COMPETÊNCIA SUBDELEGADA PELO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO----------

----------Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d), nº 1 e 3 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, **notifica-se, no âmbito do Processo de Determinação de Obras n.º 272/16 (VDO 272/16), a senhora Maria Gabriela Barros de Passos, com última residência conhecida na Quinta das Areias, Lote 11, 4º andar Traseiras, freguesia de Darque, concelho de Viana do Castelo, na qualidade de comproprietária do prédio sito na Estrada da Papanata, da União das Freguesias de Santa Maria Maior, Monserrate e Meadela, concelho de Viana do Castelo, do teor do meu despacho de 2017-08-21**, proferido com fundamento no Auto de Vistoria e na informação técnica de 2017-08.03, ambos em apenso, no qual foi determinado:

----------**1.A intenção da determinação de realização das obras indicadas no auto de vistoria,** nos termos e para os efeitos dos n.os 2 e 4 do artigo 89.º do Dec.-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, tendo sido concedido para o efeito o **prazo de 30 dias, para início dos trabalhos, acrescidos de outros 30 dias para a sua conclusão.**----------

----------**2. É dado o prazo de 10 dias (úteis), contados a partir da data da afixação do presente edital, para exercer o direito de Audiência Prévia conforme o preceituado nos Artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo.**----------

----------Mais se informa de que é da responsabilidade do dono de obra proceder ao prévio licenciamento das obras, de acordo com o Dec.-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação. E, bem assim, que qualquer intervenção a levar a cabo no edifício deverá observar o disposto na legislação em vigor aplicável, nomeadamente o Plano de Urbanização da cidade de Viana do Castelo, publicado no D.R nº 136/08 de 16 de Julho, II Série..----------

----------A não conclusão das obras no prazo fixado constitui, por força da alínea s) do n.º 1 do artigo 98.º do R.J.U.E., ilícito de mera ordenação-social, punido com coima entre o mínimo de € 500 e o máximo de € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 250 000, no caso de pessoa colectiva. Do mesmo modo, o teor do artigo 91º do R.J.U.E., o qual determina que quando o proprietário não inicie as obras que lhe sejam determinadas, ou não as conclua dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a Câmara Municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, sendo, nos termos do artigo 108.º, o proprietário responsável por todas as despesas a que houver lugar, as quais serão cobradas judicialmente em processo de execução fiscal.----------

----------Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados em lugares públicos do estilo, do concelho de Viana do Castelo.----------

----------E eu, Isabel Rodrigues, Directora do Departamento de Ordenamento do Território e Ambiente, da Câmara Municipal de Viana do Castelo, o subscrevi.----------

----------Paços do Concelho de Viana do Castelo, 05 de Setembro de 2017----------

O VEREADOR DA ÁREA FUNCIONAL DO PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA,

Luís Nobre

Passeio das Mordomas da Romaria • 4904-877 Viana do Castelo • tlf. 258 809 300 • fax 258 809 347 • www.cm-viana-castelo.pt • cmviana@cm-viana-castelo.pt • NIF 506 037 258

DIVISÃO GESTÃO URBANISTICA

SECTOR DO CENTRO HISTÓRICO

Informação Técnica

Processo N.º: 272/16	**Data de Abertura:** 2016/09/01
Requerimento N.º:1209/17	**Data de Entrada:** 2017/02/20
Designação do Requerimento: Vistoria prévia nos termos dos art.º 89 e 90 DL 555/99, de 16/12	
Requerente Principal: MONTELARGO - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA.	
Localização da Obra: ESTRADA DA PAPANATA	**Envio para Parecer:** 2017/08/03

Nome do Técnico: ANA MARIA CARVALHO MAGALHAES	
Data da informação: 2017/08/03	Dias úteis: 0

Assunto: **Proposta de decisão após auto de vistoria**

A. Em 2017.07.06, foi realizada, ao edifício referenciado em epígrafe, a vistoria prevista no artigo 90.º do Decreto – Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação.

B. A vistoria foi realizada somente à ESTRUTURA PORTANTE/ ENVOLVENTE EXTERIOR DO EDIFÍCIO/ ESPAÇOS INTERIORES COMUNS.

C. Da análise do auto de vistoria para determinação de obras constante no processo é possível verificar que:

Ao nível da **ESTRUTURA PORTANTE/ ENVOLVENTE EXTERIOR DO EDIFÍCIO/ ESPAÇOS INTERIORES COMUNS**:

a) De acordo com os QUESITOS 2º e 3º, oferece más condições de segurança para os utilizadores do espaço público;

b) De acordo com os QUESITOS 5º, oferece más condições de salubridade para as construções vizinhas;

c) De acordo com os QUESITOS 7º, apresenta o arranjo estético prejudicado.

D. Face ao exposto propõe-se – para os efeitos dos n.ºs 2 e 4 do artigo 89.º do D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na atual redação – que se determine a execução da obra descrita no referido auto de vistoria, concedendo o prazo de **30 dias** para o início dos trabalhos e **30 dias** para a sua execução.

E. Em virtude, desta vistoria se restringir, apenas, à envolvente exterior (note-se que não foi facultado o acesso ao interior das unidades) não foi elaborada a ficha de avaliação do nível de conservação do edifício, de acordo com o previsto na Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

À consideração superior,

O(a) Técnico(a),

Ana Magalhães

Concordo.
À consideração do Sr. Vereador Luís Nobre.

Por José Luís Pereira Esteves
em 04-08-2017

desp.:
notifique-se nos termos propostos.

Por Luis Nobre em 21-08-2017 às 00:20:45

AUTO DE VISTORIA

(art.º 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação)

Processo N.º: 272/16

Localização do Edifício: Estrada da Papanata

Data da Vistoria: **2017.07.06**

Obs.: ----------

IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

1. Quarteirão / Lote Q **98** L **01**
2. Nº Identificador **3100**
3. Partes vistoriadas **ESTRUTURA PORTANTE/ ENVOLVENTE EXTERIOR DO EDIFÍCIO/ ESPAÇOS INTERIORES COMUNS**

PRESENTES NA VISTORIA

4. Peritos nomeados pela Câmara Municipal
   Adriana Brochada Novo, Arq.ª
   Lúcio Rodrigues Parente, Arq.º
   Ana Maria de Carvalho Magalhães, Eng.ª civil

5. Perito indicado pelo proprietário
   ----
6. Proprietário
   Francisco Abreu passos, comproprietário. ----------
7. Inquilino
   ----
8. Outro

Na data e local acima indicados compareceram os Peritos designados a fim de procederem à vistoria prevista no art.º 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Da referida vistoria e para constar se lavrou auto, que se consubstancia na resposta aos quesitos apresentados, o qual vai ser assinado por todos os peritos intervenientes:

9. Peritos nomeados pela Câmara Municipal

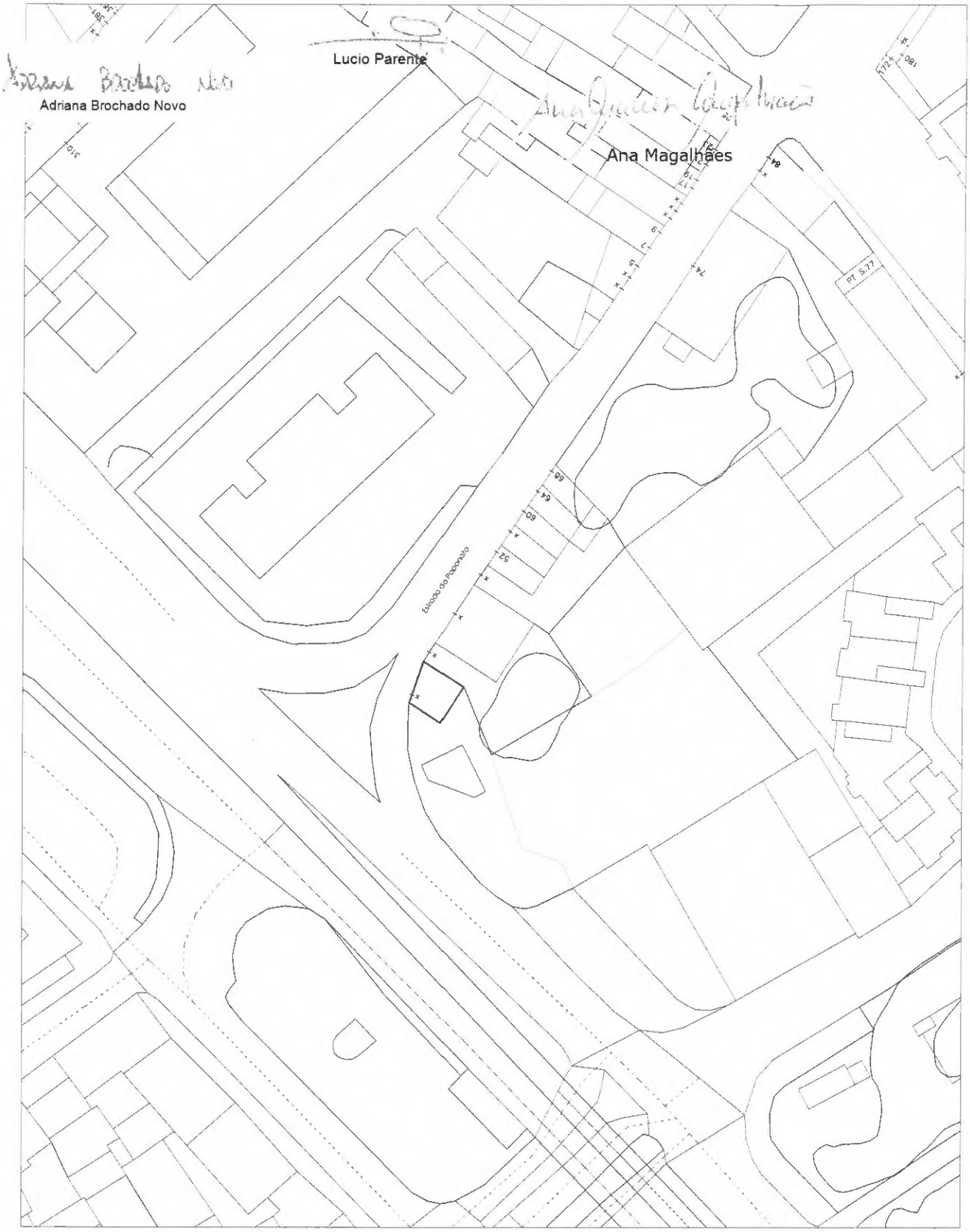
Adriana Brochado Novo | Lucio Parente | Ana Magalhães

10. Perito indicado pelo proprietário

Obs.: (art.º 90.º n.º 5, do D.L. n.º 555/99 de 16 de dezembro, na atual redação)

Junta-se em anexo os seguintes documentos:

☒	Planta de localização	ANEXO I
☒	Quesitos apresentados pela Câmara Municipal	ANEXO II
☐	Quesitos apresentados pelo perito a indicar pelo proprietário	ANEXO III
☒	Reportagem fotográfica	ANEXO IV
☐	Outros:	ANEXO V
☐	Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (Port. 1192-B/2006. de 3 de Nov.)	ANEXO VI



esc: 1/1000

planta de localização

id 3100

Estrada da Papanata

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO II

Ana Magalhães

Nota introdutória: **Esta vistoria foi espoletada pelos nossos serviços por se ter constatado que o edifício oferecia más condições de segurança para a via pública e más condições de salubridade para as construções vizinhas. O edifício encontra-se desocupado. Como não foi possível aceder ao interior do edifício, não foram clarificadas quantas unidades de utilização existem.** ----------

ESTRUTURA PORTANTE/ ENVOLVENTE EXTERIOR DO EDIFÍCIO/ ESPAÇOS INTERIORES COMUNS

QUESITO 1º

Que tipo de obras necessita?

Estrutura portante	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura da cobertura	☐	☐	☐
Estrutura das paredes	☐	☐	☐
Estrutura dos pisos	☐	☐	☐
Estrutura das escadas	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Cobertura	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Forro	☐	☐	☐
Revestimento	☒ **(1)**	☐	☐
Beirais	☐	☒	☐
Rufos	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção inclui o levantamento e reassentamento das telhas, tarefa necessária para intervir ao nível do beiral. ----------

Cornijas	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura	☒ **(1)**	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção corresponde à limpeza das cantarias, incluindo a substituição da argamassa das juntas. ----------

Chaminé	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura (1)	☒	☐	☐
Revestimento (exterior) (1)	☐	☐	☒
Revestimento (interior)	☐	☐	☐
Pintura (1)	☐	☐	☒
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção inclui o chapéu da chaminé. ----------

Clarab. / Lanternins (caixilharia)	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Caixilharia	☐	☐	☐
Vidros	☐	☐	☐

Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.:----------

Mansardas (cobertura)	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Forro	☐	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.:----------

Mansardas (paredes)	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Revestimento (exterior)	☐	☐	☐
Revestimento (interior)	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.:----------

Fachadas	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Revestimento	☐	☒ **(1)**	☐
Cantarias	☒ **(2)**	☐	☐
Impermeabilização	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☒ **(1)**
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção corresponde a todas as paredes exteriores, incluindo o muro de vedação do logradouro; (2) – A intervenção corresponde à limpeza das cantarias, incluindo a substituição da argamassa das juntas. ----------

Varandas e palas	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura	☒	☐	☐
Revestimento	☐	☒	☐
Guarda	☐	☒	☐
Pintura	☐	☐	☒ **(1)**
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção corresponde à pintura do revestimento das paredes/guardas e das guardas. ----------

Vãos exteriores	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Caixilharias (1)	☐	☒ **(2)**	☐
Vidros	☐	☒ **(3)**	☒ **(4)**
Dispositivos de oclusão (1)	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☒ **(5)**
Fecho dos vãos	☐	☐	☒ **(6)**

Obs.: (1) – A intervenção corresponde à remoção do que resta dos caixilhos, guarnições, estores exteriores, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro fora do local; (2) – A intervenção corresponde aos vãos da fachada principal e inclui peitoris e guarnições exteriores; (3) - A intervenção corresponde à substituição dos betumes falidos e dos fixadores dos vidros; (4) – A intervenção corresponde à colocação dos vidros em falta e à substituição dos vidros partidos; (5)

– Pintura das caixilharias existentes e dos painéis de fecho dos vãos exteriores; (6) - Tratando-se de um edifício devoluto, em avançado estado de degradação, aceita-se a colocação de painéis fixos, nos vãos exteriores, que à data da vistoria não têm caixilharia. Contudo, a solução a adotar para fecho dos vãos exteriores deverá ser, previamente, aprovada pelo sector do centro histórico da Câmara Municipal. ----------

Outros elementos	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
----------	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Pavimento	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
(espaços interiores comuns)			
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Paredes	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
(espaços interiores comuns)			
Estrutura (paredes divisórias)	☐	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Tectos	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
(espaços interiores comuns)			
Estrutura	☐	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Escadas comuns	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
(espaços interiores comuns)			
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
Guarda	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.:----------

Vãos comuns	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
(espaços interiores comuns)			

Caixilhos	☐	☐	☐
Vidros	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede eléctrica (espaços interiores comuns)	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Tubagem	☐	☐	☐
Equipamento	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.:----------

Rede de águas pluviais	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Caleiras interiores	☐	☐	☐
Caleiras de beiral (1)	☐	☐	☐
Tubos de queda (1)	☐	☐	☐
Câmaras de inspeção	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: (1) – A intervenção corresponde a remoção dos elementos soltos, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro fora do local. ----------

Rede de águas residuais	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Tubagem	☐	☐	☐
Câmaras de inspeção	☐	☐	☐
Ligação à rede pública	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede de abastecimento de água	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Tubagem	☐	☐	☐
Acessórios	☐	☐	☐
Caixa de contador	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Logradouro

Limpeza Sim ☒ Não ☐

Obs.: A intervenção deve incluir o transporte dos produtos resultantes da limpeza do logradouro, a vazadouro fora do local. ----------

QUESITO 2º

Há perigo de queda de elementos para a via pública e/ou para as partes comuns (interior do edifício)? Sim ☒ Não ☐

Porquê? Há perigo de queda para a via pública: de áreas de reboco; elementos do revestimento da cobertura; elementos do beiral; elementos das caixilharias e estores exteriores. ----------

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO II

Ana Magalhães

QUESITO 3º

Oferece perigo para a segurança dos utilizadores? Sim ☒ Não ☐

Porquê? Pelo exposto no Quesito 2.º, oferece perigo para os utilizadores do espaço público. --------

QUESITO 4º

Oferece perigo para as construções vizinhas? Sim ☐ Não ☒

Porquê? ----------

QUESITO 5º

Cria más condições de salubridade para as construções vizinhas? Sim ☒ Não ☐

Porquê? Os escombros resultantes da degradação do edifício e a acumulação de material lenhoso, no logradouro, propiciam o desenvolvimento de espécies infestantes e, consequente, más condições de salubridade para as construções vizinhas. ----------

QUESITO 6º

Cria más condições de salubridade para o interior do edifício? Sim ☐ Não ☐

Porquê? O edifício encontra-se desocupado. ----------

QUESITO 7º

O arranjo estético do edifício encontra-se prejudicado? Sim ☒ Não ☐

Porquê? Devido ao mau estado de conservação: do revestimento e acabamento das paredes exteriores; do revestimento e acabamento da chaminé; das caixilharias dos vãos exteriores; da pintura das guardas da varanda e da escada exterior; da rede de drenagem de águas residuais pluviais. E, ainda, devido à sujidade das cantarias. ----------

QUESITO 8º

O edifício ameaça ruína? Sim ☐ Não ☐

Porquê? Prejudicado por não ter sido possível avaliar a estrutura do edifício. ----------

---

UNIDADE DE OCUPAÇÃO VISTORIADA

QUESITO 9º

Possui cozinha? Sim ☐ Não ☐

Porquê? ----------

QUESITO 10º

Possui casa de banho? Sim ☐ Não ☐

Obs.: ----------

QUESITO 11º

Possui as seguintes infraestruturas?

Rede de abastecimento de água fria Sim ☐ Não ☐

Rede de abastecimento de água quente Sim ☐ Não ☐

Rede de drenagem de águas residuais	Sim ☐	Não ☐
Rede elétrica	Sim ☐	Não ☐

Obs.: ----------

QUESITO 12º

As infraestruturas têm ligação à rede pública?

Rede de abastecimento de água	Sim ☐	Não ☐
Rede de drenagem de águas residuais	Sim ☐	Não ☐
Rede elétrica	Sim ☐	Não ☐

Obs.: ----------

QUESITO 13º

Oferece más condições de segurança? Sim ☐ Não ☐

Porquê? ----------

QUESITO 14º

Oferece más condições de salubridade? Sim ☐ Não ☐

Porquê? ----------

QUESITO 15º

Oferece perigo para a saúde dos utilizadores? Sim ☐ Não ☐

Porquê? ----------

QUESITO 16º

Que tipo de obras necessita?

Pavimentos	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Revestimento (soalho)	☐	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
Pinturas (envernizamento)	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Paredes	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura (paredes divisórias)	☐	☐	☐
Revestimento (reboco)	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Tetos	**Reparação ligeira**	**Reparação profunda**	**Execução de novo**
Estrutura	☐	☐	☐
Revestimento	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO II

Ana Magalhães

Escadas	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Revestimento	☐	☐	☐
Guarda / corrimão	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Vãos interiores	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Caixilharias	☐	☐	☐
Vidros	☐	☐	☐
Pintura	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede de abastecimento de água	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Tubagem (água fria)	☐	☐	☐
Tubagem (água quente)	☐	☐	☐
Câmaras de inspeção	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede de esgotos residuais	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Tubagem	☐	☐	☐
Câmaras de inspeção	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede de abastecimento de gás	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Tubagem	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede elétrica	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Tubagem	☐	☐	☐
Equipamento	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Rede de exaustão ventilação	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Ventilação da cozinha	☐	☐	☐
Ventilação das casas de banho	☐	☐	☐
Exaustão do fogão	☐	☐	☐
Exaustão do esquentador	☐	☐	☐
----------	☐	☐	☐

Obs.: ----------

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO II

Ana Magalhães

Equipamento sanitário	Reparação ligeira	Reparação profunda	Execução de novo
Sanita	☐	☐	☐
Bidé	☐	☐	☐
Lavatório	☐	☐	☐
Chuveiro	☐	☐	☐
Banheira	☐	☐	☐
Torneiras	☐	☐	☐
Lava-loiça	☐	☐	☐

Obs.: ----------

QUESITO 17º

É necessário proceder à limpeza/desinfestação do interior? Sim ☒ Não ☐

Porquê? A intervenção deverá incluir a remoção dos escombros resultantes da degradação da unidade e o transporte dos produtos resultantes da limpeza a vazadouro fora do local. ----------

---

QUESITO 18º

A desocupação é necessária para a realização das obras? Sim ☐ Não ☐

Porquê? A unidade encontra-se desocupada. ----------

NECESSIDADE DE DESPEJO DO EDIFÍCIO (art.º 92º do RJUE)

QUESITO 19º

É necessário proceder ao despejo imediato do edifício? Sim ☐ Não ☒

Porquê? O edifício encontra-se desocupado. ----------

As obras devem ser iniciadas dentro do prazo de 30 dias e executadas num prazo de 30 dias.

Observações finais: Como não foi possível aceder ao interior do edifício e atendendo a que o mesmo se encontra desocupado, não foram respondidos todos os quesitos relativos às unidades.

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO IV

Ana Magalhães

Ficheiro Fotográfico:

Foto **1**

Foto **2**

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO IV

Ana Magalhães

Foto **3**

Foto **4**

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO IV

Ana Magalhães

Foto **5**

Foto **6**

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO IV

Ana Magalhães

Foto 7

Foto 8

Adriana Brochado Novo

Lucio Parente

ANEXO IV

Ana Magalhães

Foto **9**

Foto **10**

Foto **11**