



VISTORIA PARA OBRAS DE CONSERVAÇÃO E CORRECÇÃO DE CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E SALUBRIDADE DO EDIFICADO

- art.º 90.º do D. L. n.º 555/99, de 16/12, com redação em vigor -

AUTO DE VISTORIA

Ao décimo primeiro dia do mês de junho do ano dois mil e vinte e cinco, **a Comissão de Vistoria**, nomeada por despacho do Sr. Presidente de 28/10/2021, no uso de competência delegada, e **neste dia composta pelos membros que abaixo assinam**, procedeu à vistoria do imóvel que a seguir se indica, nos termos do disposto no art.º 90.º e para os efeitos consignados nos n.ºs 2 e 3 do art.º 89.º, todos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, com a redação em vigor.

Proc. n.º 5/2025
Req. n.º 29933/2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Requerente: Ministério Público - Procuradoria da República da Comarca de Faro -
Procuradoria do Juízo de Competência Genérica de Lagos

Localização: Rua da Verdade, n.º 8 - Freg. Odiáxere - Município de Lagos

PARECER DA COMISSÃO:

1. Na sequência do pedido de informação apresentado pelo Ministério Público, foi realizada uma vistoria conjunta ao edifício sito na localização em epígrafe, com a Autoridade de Saúde Pública - Unidade Local de Saúde de Aljezur, a fim de verificar o estado de insalubridade da moradia.
2. Efetuada a vistoria **à totalidade do edifício**, a Comissão verificou o seguinte:
 - 2.1. A edificação apresenta as seguintes deficiências:
 - a) O pátio de entrada (logradouro) encontra-se com bastante vegetação, com odor desagradável (urina) e lixo;
 - b) Exteriormente, o edifício apresenta elevada degradação ao nível da cobertura (falta de telhas em algumas zonas e colapso de parte da cobertura, sendo estas substituídas por chapas metálicas onduladas) e algumas fissuras nas paredes;

CHM

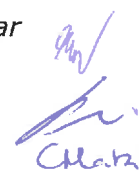
- c) Interiormente, o edifício apresenta humidades, falta de limpeza/higiene, acumulação de vários objetos (móveis, roupa, equipamentos/eletrodomésticos, entre outros), odor desagradável (bolor e dejetos humanos e animais);
 - d) Pelo interior, a cobertura apresenta infiltrações e deterioração/apodrecimento do revestimento em madeira, sendo a falta de material colmatada com revestimento plástico;
 - e) Na cozinha, verificou-se a existência de um frigorífico que não funcionava; de um esquentador e duas máquinas de lavar a roupa, não sendo perceptível se os mesmos funcionam; de uma garrafa de gás, não tendo sido possível localizar o fogão que o morador informou utilizar. Contudo, verificou-se que não existe exaustão de fumos no local;
 - f) O edifício tem rede elétrica e encontra-se a funcionar;
 - g) O edifício é habitado por dois adultos, mãe e filho, verificando-se que a mãe apresenta dificuldades motoras e o filho não apresenta um discurso coerente (de acordo com a descrito pela mãe, o filho encontra-se medicado, situação que foi confirmada posteriormente pelo serviço de Ação Social, medicação esta que decorre de doença psiquiátrica);
 - h) Verifica-se ainda a existência de gatos no interior do edifício.
- 2.2. A edificação **poderá oferecer** perigo para a saúde pública, nomeadamente infestação por parasitas (roedores, baratas, pulgas ou moscas).
- 2.3. A edificação **oferece** perigo para os ocupantes.
- 2.4. A edificação **deve** ser total / parcialmente demolida.
- 2.5. A cobertura da edificação **apresenta** risco iminente e irremediável de desmoronamento.

3. Em cumprimento do n.º 5 do art.º 90.º do RJUE, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12, e com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do art.º 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 03/11, procedeu-se à vistoria da edificação, localizada em epígrafe, tendo sido atribuído o nível de conservação 1, correspondente ao estado de conservação **Péssimo**.

4. Obras preconizadas pela Comissão de Vistorias:

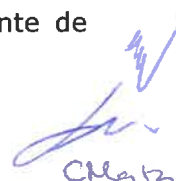
4.1. Antecedentes e considerações:

- a) Na sequência dos Autos de Vistoria realizados em 2007 (proc. n.º 02/2007/26) e 2008 (proc. n.º 02/2008/49), foram identificadas várias deficiências, como “*eminência de ruir*” o telhado e, após limpeza da edificação (interior e exterior), foram verificadas as reduzidas condições de habitabilidade da edificação onde moravam três adultos (um deles acamado), a existência de iluminação elétrica (“*não sendo possível verificar*



a instalação elétrica"), a "existência de infiltrações causadas pela degradação da cobertura" e "inexistência de sistema de extração de fumos da cozinha";

- b) Para a resolução dos problemas identificados no Auto de Vistoria de 2008, foi indicado que devia ser feita a reparação da cobertura, ser executado um sistema de exaustão de fumos na cozinha e que a limpeza efetuada deverá ser feita com periodicidade;
 - c) Conforme informação n.º 25343 de 03/08/2023, prestada pela Divisão de Habitação e Coesão Social – Unidade Técnica de Coesão Social, da Câmara Municipal de Lagos, à data encontravam-se a morar na edificação dois adultos (mãe e filho), que estavam a ser acompanhados/apoiados pelo serviço de Ação Social. Após tentativa por parte dos serviços "de sensibilizar o utente para a necessidade de promover a higiene da habitação de forma continuada", constatou-se que a habitação continuava em mau estado de higiene e salubridade;
 - d) Na presente data, a Comissão de Vistorias verificou que a situação foi amplamente agravada. No local é visível a elevada acumulação de objetos que impede a correta circulação, limpeza e higiene da edificação (exterior e interior), levando a um aumento do risco de incêndio. Verificou-se, ainda, que parte da cobertura colapsou, reduzindo o espaço habitável, tal como indicado no ponto 2.1;
- 4.2. Para resolução dos problemas identificados, a edificação necessita das seguintes obras: demolição total ou parcial da cobertura; limpeza profunda da edificação; verificação das redes existentes (elétrica, gás, abastecimento de água e saneamento).
- 4.3. As obras **não** poderão realizar-se sem grave prejuízo para os ocupantes da edificação, pelo que, deverá ser encontrada com urgência uma habitação alternativa para os moradores em causa.
- 4.4. As obras referidas **não** carecem de licença / autorização da Câmara Municipal, contudo, deverá ser comunicado à Câmara Municipal o início dos trabalhos, com cinco dias de antecedência, conforme previsto no art.º 80.º-A do RJUE.
- 4.5. Devem ser notificados os proprietários do prédio para procederem aos trabalhos indicados no ponto 4.2 supra, uma vez que se verifica que não foi garantido o dever de conservação do edificado, a que alude o artigo 89.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), atingindo um estado de conservação abaixo do limiar do aceitável para a ocupação humana, não garantindo as condições mínimas de salubridade e habitabilidade.
- 4.6. Deverá ser dado conhecimento do teor o presente Auto às Unidades Técnicas de Habitação Municipal e de Coesão Social, ambas da Divisão de Habitação e Coesão Social, face às condições higienico-sanitárias e ao risco iminente de colapso da cobertura do edifício.



CMat

- 4.7. Deverá ainda ser dado conhecimento do teor do presente Auto à autoridade presente na vistoria conjunta, designadamente Autoridade de Saúde – Unidade de Saúde de Aljezur.

5. Em anexo ao presente auto constam: Registo fotográfico

Observações:

Conforme indicado pela mãe, ela e o filho são arrendatários, e continuam a proceder ao pagamento da renda, mesmo sabendo que houve uma recente alteração dos proprietários do imóvel sob apreço.

**A COMISSÃO DE VISTORIA,
20 de junho de 2025**

Membros nomeados pela Câmara Municipal de Lagos:

A Técnica Superior, (Arquiteta) Cláudia Mata,

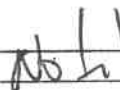
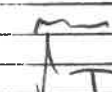
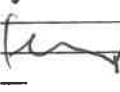
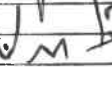
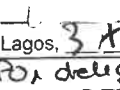
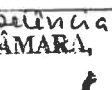
Cláudia Mata

A Técnica Superior, (Arquiteta) Susana Martins,

Susana Martins

O Técnico Superior, (Engenheiro Civil) Luís Viana,

Luís Viana

DESPACHO	
	
	
	
Lagos, 3 JUN 2025	

Por delegação de competência,
O PRESIDENTE DA COMISSÃO,

 *Coloço a
Assinatura P. Viana*

REGISTO FOTOGRÁFICO

- Logradouro e exterior da edificação



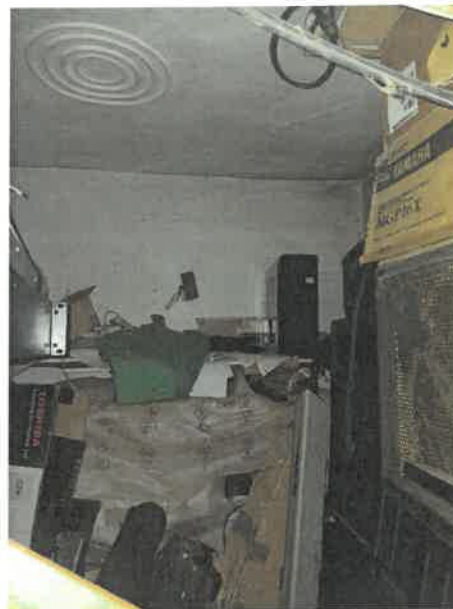
- Interior da edificação



Handwritten signature and initials in blue ink.



an
fu.
Chaz



20/11/2019
Dr.
Oslam



Handwritten signature and the word "Cham" in blue ink.



[Handwritten signature]
CPLER