

EDITAL N.º 150/2021

Notificação ao condomínio/condóminos do prédio sito no Beco do Gigante, n.º 36 - Lagos

Paulo Jorge Correia Reis, Vice -Presidente, na ausência do Sr. Presidente da Câmara

Faz publico, que, por este meio e para efeitos do disposto do artigo 89.º e 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12, na redação em vigor, ficam notificados, de acordo com o despacho proferido no dia 29/06/2021, pelo Vice-Presidente, na ausência do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lagos, no uso da competência delegada, os proprietários do prédio sito no Beco do Gigante, n.º 36, Lagos, na freguesia de São Gonçalo de Lagos, para procederem à execução das obras e demais indicações mencionadas no ponto 2 do auto de vistoria realizada no dia 06/05/2021, cuja fotocópia faz parte integrante do presente edital.

Lagos, 07 de julho de 2021

O Vice - Presidente, na ausência do Sr. Presidente da Câmara



Paulo Jorge Correia Reis



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 redacção em vigor -

AUTO DE VISTORIA

Ao sexto dia do mês de maio do ano de dois mil e vinte e um, a **Comissão de Vistoria**, nomeada pela Câmara Municipal de Lagos na sua reunião de 16 de agosto de 2018, 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 redacção em vigor.

Proc. n.º 11/2021

Req. n.º 16323/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Requerente: António Giordano

Localização: Beco do Gigante, n.º 36 - fração C, Lagos – Freguesia de São Gonçalo de Lagos

PARECER DA COMISSÃO:

1. Efetuada a vistoria às frações "C" (r/c) e "B" (1.º andar), a Comissão verificou o seguinte:

1.1. A fração "C" (r/c) apresenta as seguintes deficiências:

- a) Manchas de humidade e bolores em tetos do logradouro coberto e desvão da caixa de escadas, provocadas por infiltrações decorrentes de águas pluviais, sob a varanda do piso imediatamente superior existente na fração B no mesmo edifício;
- b) Manchas de humidade e bolores em tetos da sala e cozinha provocadas por infiltrações decorrentes de águas pluviais.

1.2. A fração "B" (1.º andar) apresenta as seguintes deficiências:

- a) As varandas apresentam alguma degradação, tanto nos paramentos como nos pavimentos;

1.3. Na generalidade o exterior da edificação, a qual é constituída por várias frações (sendo as supramencionadas parte integrante da mesma), não é alvo de obras de manutenção/ conservação há muitos anos, encontrando-se atualmente em avançado estado de degradação, nomeadamente com destacamentos de rebocos e ausência de pintura;

1.4. As frações em apreço **não** oferecem perigo para a saúde pública;

1.5. As frações em apreço **não** oferecem perigo para os ocupantes;

1.6. As frações em apreço **não** devem ser total / parcialmente demolidas;

- 1.7. As frações em apreço **não** apresentam risco eminente e irremediável de desmoronamento;
- 1.8. Para esta edificação tramita o processo n.º 02/2018/31, referente a vistoria de obras de conservação e correção de más condições de segurança e salubridade, referente às frações "A" e "F". Encontra-se a decorrer procedimento de obras de reforço estrutural de laje aligeirada separadora das frações, através da realização de obras coercivas ou por iniciativa do proprietário;
- 1.9. O nível de conservação atribuído à fração "C" sita no piso térreo do prédio em epígrafe resulta no **nível 3**, correspondendo a um **Estado de Conservação Médio**.

Note-se que este valor corresponde exclusivamente à fração "C", o qual resulta do somatório de uma avaliação geral da mesma (nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006, de 03/11) e não apenas das questões indicadas no ponto 1.1.

Mais se esclarece que, tal como previsto na referida legislação, o nível de conservação supramencionado engloba apenas a fração sobre a qual recaiu o presente pedido de vistoria, e não o prédio na sua totalidade, uma vez que tal não foi solicitado.

2. Obras preconizadas pela Comissão de Vistorias:

- 2.1. Para resolução dos problemas identificados, a edificação (parte do prédio constituída pelas frações B e C) necessita das seguintes obras:

- a) Reparação da impermeabilização do pavimento dos terraços/cobertura, sobre a fração "C", e da escada exterior de acesso à fração B (existente no mesmo edifício).

Atendendo às patologias detetadas na edificação no âmbito do Processo n.º 02/2018/31, esta Comissão conclui que a generalidade da edificação apresenta graves problemas de infiltrações de águas pluviais, tendo sido anteriormente informado no âmbito do processo acima referido que as varandas e terraços da edificação deverão ser devidamente impermeabilizados e os paramentos exteriores, reparados e pintados. Note-se que, de acordo com o n.º 1 do art.º 89.º e 89.º-A do RJUE, as obras de conservação e arranjo estético são obrigatórias, não podendo o proprietário provocar ou agravar a deterioração do edifício, pelo que se consideram necessários os trabalhos de reparação da impermeabilização do pavimento dos terraços/cobertura sobre a fração "C" e da escada exterior de acesso à fração "B".

- 2.2. As obras indicadas na alínea a) do ponto anterior deverão ser executas no prazo de 60 dias.
- 2.3. As obras a realizar **não** carecem de licença/ autorização da Câmara Municipal.
- 2.4. As obras poderão realizar-se sem grave prejuízo para os ocupantes da edificação.
- 2.5. De acordo com o previsto nos artigos 1420.º e 1421.º do Código Civil, os elementos estruturais e cobertura, paredes exteriores, terraços e varandas, etc, constituem partes comuns do edifício, pelo que os trabalhos supramencionados, a levar a efeito na

edificação, são da responsabilidade do Condomínio, sendo que na sua ausência, as obras em questão recaem sobre a responsabilidade dos proprietários de todas as frações do prédio.

2.6. Deverá ser dado conhecimento à UTOP-Fiscalização, para acompanhamento das obras de conservação obrigatórias nos termos do n.º 2 do art.º 89.º do RJUE.

Mais acresce que a não execução dos trabalhos preconizados nos prazos fixados para o efeito constitui contraordenação nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE.

2.7. Deverá ser dado conhecimento do presente auto ao requerente (arrendatário da fração "C"), ao arrendatário da fração "B" e à proprietária de ambas as frações.

Paralelamente, e uma vez que de acordo com a informação constante no Proc. n.º 02/2018/31, não está constituído o Condomínio, sugere-se igualmente a comunicação aos restantes proprietários, realizada por meio de Edital a publicar na entrada da fração "C" do lote em apreço (lote 36) e restantes cópias nas entradas das restantes frações (A, B e D a F).

3. Conclusão

Dada a presente situação, verifica-se que a responsabilidade da reparação das patologias existentes na edificação, enumeradas nos pontos 1.1 a 1.3, será do condomínio do imóvel em epígrafe. Deste modo, estamos perante um assunto de âmbito privado, devendo a sua resolução ser encontrada entre particulares, sendo que em caso de conflito deverão reger-se pelo direito civil, e como tal são do foro jurisdicional.

4. Em anexo ao presente auto constam: Fotografias.

C. M. L. DESPACHO	
Proceda-se de acordo com o indicado no presente auto. -	
Lagos	29/5/2021
	

A COMISSÃO DE VISTORIA,

Lagos, 27 de maio de 2021

Pelo PRESIDENTE DA CÂMARA,

Membros nomeados pela Câmara Municipal de Lagos:

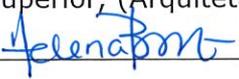
O Técnico Superior, (Arquiteto) Bruno Inácio,



O Técnico Superior, (Engenheiro Civil) Carlos Pereira,



A Técnica Superior, (Arquiteta) Helena Braz,



Também participaram na Vistoria: os arrendatários das frações "B" e "C".

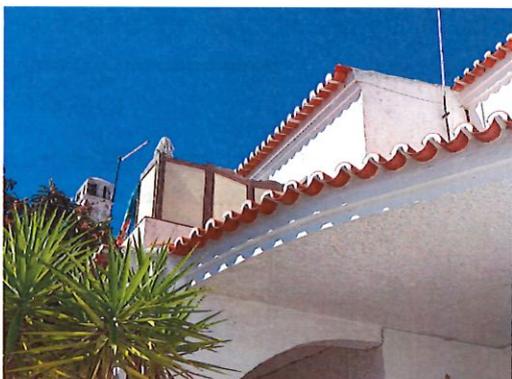
ANEXO - Fotografias

Beco do Gigante, n.º 36 - fração C

Logradouro de acesso coberto



Cobertura terraço



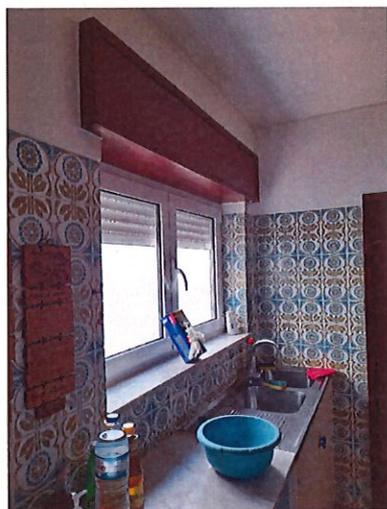
Teto sala



 BI
#



Teto Cozinha



- Beco do Gigante, n.º 36 - fração B

Acesso



[Handwritten signature] BJ

Escada de acesso à fração contígua



Terraço sobre logradouro coberto da fração "C"

