

## EDITAL N.º 120/2024

### **Posse Administrativa do prédio sito na Rua Magalhães de Lima n.º 65 (r/c, 1º e 2º andar), em Estremoz, para execução coerciva das obras comuns**

José Daniel Pena Sádio, Presidente da Câmara Municipal de Estremoz, ao abrigo da alínea d) do n.º 1 do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, torna público que:

Pelo presente Edital, notificam-se os proprietários cuja(s) identidade(s) e paradeiro são desconhecidos, das **Frações B e C (1º e 2º Andar) do imóvel sito em Rua Magalhães de Lima n.º 65 (Artigo Matricial n.º 845), em Estremoz**, da intenção deste Município em TOMAR POSSE ADMINISTRATIVA DO IMÓVEL em apreço, no **dia 17 de julho de 2024**, pelas **09:30h**, conforme meu despacho datado de 06/06/2024, face ao incumprimento da ordem para realização de trabalhos – **partes comuns do imóvel** - identificados no auto de vistoria n.º 28/2023, apenso ao presente Edital.

A posse administrativa iniciar-se-á naquela data e manter-se-á pelo **período de 1 ano (365 dias)**, atento o disposto no n.º 8 do artigo 107º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE).

A tomada de posse administrativa do imóvel permitirá a execução coerciva das obras e demais trabalhos **nas partes comuns do prédio**, emanados no Auto de Vistoria n.º 28/2023 e cuja **estimativa orçamental é de 14.595,00€, acrescido do IVA à taxa legal em vigor**, conforme consta no processo.

As despesas a realizar com a execução coerciva, referidas anteriormente, bem como quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a administração haja de suportar para o efeito, são por conta do infrator e, no caso de não serem pagas voluntariamente, serão cobradas judicialmente, de acordo com os artigos 107º e 108º do RJUE, conjugados com os artigos 175º e seguintes do CPA.

Mais se informa, que nos termos do art.º 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo, dispõem do **prazo de 10 (dez) dias úteis**, a contar da data de afixação do presente Edital, para se pronunciarem, por escrito, em sede de audiência prévia, o que se lhes oferecer sobre o assunto, bem como requerer diligências complementares e juntar elementos considerados relevantes para a decisão.

Findo o prazo de audiência prévia sem que se pronunciem no prazo anteriormente indicado, ou, tendo-o feito, não forem considerados os argumentos e fundamentos invocados na respetiva defesa, presume-se a aceitação do projeto de decisão, transformando-se este automaticamente em decisão final.

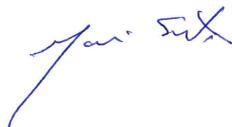
Para constar se lavrou o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na

Sede da União das Freguesias de Estremoz, no imóvel e no site do Município em [www.cm-estremoz.pt](http://www.cm-estremoz.pt).

O processo poderá ser consultado no Setor Administrativo de Obras Particulares (na morada/telefone em rodapé) durante o horário de expediente, das 9:00h às 12:00h e das 14:00h às 16:30h, mediante marcação prévia.

Estremoz, 18 de junho de 2024

O Presidente da Câmara



Digitally signed by  
José Daniel Sádio  
Date: 2024.06.18  
10:54:56 +01:00

- José Daniel Pena Sádio -

## Auto de Vistoria n.º 28

### Processo de Vistoria n.º 28

Aos dois dias do mês de março do ano de 2023, na sequência do despacho datado de 20/12/2022, reuniu a comissão de vistoria da Câmara Municipal de Estremoz, constituída por, Arquiteta Helga Bizarro, Engenheiro Civil João Garcia, Fiscal Municipal Carlos Galarito da Divisão de Ordenamento do Território e Obras Municipais da Câmara Municipal de Estremoz, a fim de realizar a vistoria ao prédio sito na Rua Magalhães de Lima 65/67, da União das freguesias de Estremoz (Santa Maria e Santo André), Concelho de Estremoz, para averiguar o estado de conservação do mesmo nos termos do artigo 90º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Estiveram presentes na vistoria:

- Natacha Leote, filha da proprietária Mariana Deffense Leote

#### **VERIFICARAM:**

##### **R/C n.º 65**

- No compartimento que funciona como sala, e que confina com o arruamento, em paramentos e tetos, manchas de humidade em tons amarelados, assim como vestígios de escorrimentos de água também em tons amarelados. No paramento contíguo ao arruamento e através do toque, foi possível verificar que o mesmo se encontrava húmido (deixando a mão molhada) e ainda a existência de eflorescências na pintura dos paramentos. O rodapé apresenta manchas de humidade em tons escuros;
- No compartimento que funciona como instalação sanitária, manchas de humidade em tetos e paramentos em tons escuros. Na grelha de ventilação, junto ao teto, constatou-se a existência de gotículas de água;
- No compartimento que funciona como cozinha, manchas de humidade no teto em tons amarelados, junto da tubagem de extração de fumos e gases;

Registo:	15064
Data:	23/06/2023

- Através da grelha de ventilação constatou-se a existência de gotículas de água;
- No compartimento que funciona como quarto, e que confina com o saguão, em paramentos e tetos, manchas de humidade em tons amarelados, assim como vestígios de escorrimentos de água também em tons amarelados.

### 1º e 2º andar n.º 65

- A comissão de vistoria não teve acesso ao interior.

### Partes comuns

- A fachada e cimalha apresentam zonas com o revestimento em desagregação e com falta de pintura;
- Empena lateral esquerda com falta de conservação (pintura);
- A cobertura e beirado, aparentemente, e pelo que nos foi possível observar, encontra-se em razoável estado de conservação. No entanto, não se poderá excluir a hipótese de existirem telhas partidas e/ou em falta;
- No corredor e nas escadas, o revestimento dos paramentos em desagregação e com manchas de humidade em tons amarelados;
- No saguão, existência de tubagem de extração de fumos e gases, ao nível do 1º andar, sem o devido acompanhamento de massas no pano de fachada, assim como manchas de humidade em tons amarelados e escuros. Janelas ao nível do 1º e 2º andar, sem estarem devidamente fechadas.

### **PROPOSTA:**

**Nota 1:** Como a comissão de vistoria não teve acesso ao interior do 1º e 2º andar, não se pode, de uma forma rigorosa, determinar a origem das patologias verificadas no imóvel, tanto ao nível do R/C, como ao nível das partes comuns. No entanto foi verificado o contador da rede predial de águas do 1º piso, tendo-se constatado que o mesmo se encontrava com a torneira de segurança fechada, excluindo dessa forma a rotura na rede. Fomos informados pela proprietária do R/C que o 1º e 2º andar não se encontram habitados há algum tempo, e que as patologias verificadas manifestarão-se no fim do ano passado aquando do mau tempo registado na cidade e na região de Estremoz.

Registo:	15064
Data:	23/06/2023

Pelo que atrás foi referido a comissão de vistoria é da opinião que a origem das patologias estarão no mau tempo registado no fim do ano passado, e que por algum sítio/motivo as águas das chuvas terão entrado no 1º ou 2º piso, como por exemplo janelas mal fechadas, elementos da cobertura partidos ou em falta, mau estado da conservação da fachada da empena, provocando a saturação com essas mesmas águas de parede, lajes destes pisos, provocando e originando as patologias referidas.

### **Partes Comuns**

1. Pintura de fachada, cimalha e empena lateral esquerda, assim como refechamento da fendilhação existente;
2. Verificação do estado de conservação da cobertura e beirado e se assim for o caso substituição ou reposição de telhas partidas e/ou em falta, de forma a garantir a sua estanquidade;
3. No corredor e nas escadas, picagem, reboco e pintura do revestimento dos paramentos nas zonas em desagregação;
4. No saguão, pintura de paramentos, assim como acompanhamento com massas da tubagem de extração de fumos e gases, ao nível do 1º andar.

### **1º e 2º andar n.º 65**

5. A comissão de vistoria não teve acesso ao interior;
6. Encerramento das janelas ao nível do 1º e 2º andar, localizadas no saguão.

### **R/C n.º 65**

Arejar os compartimentos onde se verificam as patologias, de modo a garantir uma secagem de tetos e paramentos, para posterior picagem, reboco nos locais onde as patologias se encontram mais pronunciadas e pintura geral. Estes trabalhos deverão ser realizados depois de serem verificados ou executados os trabalhos indicados para as partes comuns e 1º e 2º andares.

Registo:	15064
Data:	23/06/2023

## **Nota 2:**

Tratando-se de uma situação de propriedade horizontal deverão ser os proprietários e nas proporções respetivas, a realizar as intervenções atrás referidas, nomeadamente nas partes comuns do imóvel.

Deverão iniciar as reparações necessárias nos diferentes pisos, no prazo de 60 dias e término em 60 dias, a contar da notificação.

## **Enquadramento à Proposta / Conclusão**

- Face ao disposto no n.º 1 do artigo 89º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE), as edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.
- De acordo com o descrito na alínea f) do artigo 2º do RJUE, transcreve-se a definição de obras de conservação — “Obras de conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;”.
- Salienta-se que caso não se verifique a execução das obras referidas (dever de conservação) pode a Câmara Municipal determinar que o incumprimento constitui crime de desobediência, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 348 do Código Penal e n.º 1 do artigo 100º do RJUE.
- As obras de conservação/reconstrução, na forma e materiais originais, não carece de licenciamento.
- No caso de serem introduzidas alterações estruturais, o procedimento carece de controlo prévio municipal (licenciamento administrativo), nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do RJUE, com prévia consulta obrigatória e vinculativa à Direção Regional de Cultura do Alentejo.

Estremoz, 2 de março de 2023

Junta-se registo fotográfico.

E mais não havendo a tratar, se lavrou o presente Auto que vai ser assinado pelos que nele intervieram.

Os Peritos,

Arquiteta



Digitally signed by  
Helga Marisa Barroso  
Rodrigues Bizarro  
Date: 2023.11.13  
11:49:41 +00:00

Helga Bizarro

Engenheiro Civil



Digitally signed by  
João Paulo Amador  
Fitas Garcia  
Date: 2023.11.10  
14:00:49 +00:00

João Garcia

Fiscal Municipal



Digitally signed by  
Carlos Manuel  
Galarito  
Date: 2023.11.13  
10:17:34 +00:00

Carlos Galarito

Registo:	15064
Data:	23/06/2023

**REGISTO FOTOGRÁFICO:**



Registo:	15064
Data:	23/06/2023

