



CÂMARA
MUNICIPAL
NISA

EDITAL Nº 164 / 2025

NOTIFICAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DESCONHECIDOS DE PRÉDIOS

Maria Idalina Alves Trindade, Presidente da Câmara Municipal de Nisa, faz saber que sendo desconhecida a identificação e residência do/s proprietário/s do prédio sito no Rua de Nisa, nº 23 em Tolosa, procede-se à respetiva notificação do/s mesmo/s, de acordo com o disposto no art.º 112.º n.º 1 alínea d) do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro.

Considerando que nos dias 23/06/2025 e 27/08/2025, foi realizada vistoria ao prédio referido em epígrafe, de acordo com o disposto no art.º 90º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, vimos por este meio notificar V/Exª. na qualidade proprietário/s, em cumprimento do despacho do Sr. Vice-Presidente de Câmara datado de 01/09/2025, acerca da intenção de impor a V/Exª a realização das obras preconizadas no auto de vistoria no prazo de 60 dias.

Assim, em cumprimento dos art.ºs. 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo, concedemos a V/Exª. o prazo de 10 dias para que se pronuncie, por escrito, se assim o entender, sobre o que lhe oferecer sobre o assunto.

Mais informamos que para os devidos efeitos remetemos em anexo cópia do auto lavrado na sequência da vistoria realizada, sendo que em cumprimento do art.º 122º, nº 2, do Código do Procedimento Administrativo, informamos também que o processo poderá ser consultado, na Câmara Municipal de Nisa, todos os dias úteis, das 09H00 às 16H00.

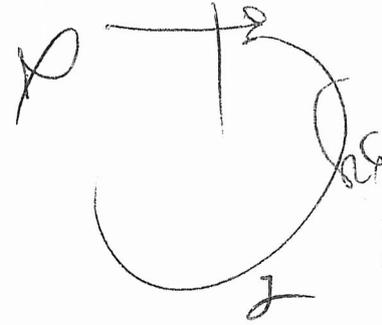
Nisa, 2 de setembro de 2025

A Presidente da Câmara Municipal de Nisa

Dra. Maria Idalina Alves Trindade



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**



AUTO DE VISTORIA (Número 4 do artigo 90º do Decreto-Lei nº 555.99 de 16 de dezembro, na sua atual reação)

- | | |
|---|---|
| 1. Identificação do processo - Reclamação nº 10.2025 | 2025/300.40.503/45 |
| 2. Identificação do/s envolvidos | 3. Identificação do Local |
| 2.1. Nome/s do/s Reclamante/s: Cláudia Alexandra André da Conceição Carmo | 3.1. Localização: Rua de Nisa, nº23, Tolosa |
| 2.2. Nome/s do/s Reclamado/s: João da Graça Rosa e outros | 3.2. Freguesia: Tolosa |

Aos, vinte e três dias do mês de junho, e vinte e sete dias do mês de agosto, do ano de dois mil e vinte e cinco, pelas dez horas, a Comissão de Vistorias designada por despacho do Sr. Vereador José Dinis Serra, de dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco, constituída pelos membros nomeados para o efeito, Arq. João Portalete, Eng. Dina Heitor, Fiscal João Miguel Requeixa,, para a vistoria realizada dia vinte e três dias do mês de junho, e Arq. João Portalete, Eng. Xavier Martins, Fiscal João Miguel Requeixa,, para a vistoria realizada dia vinte e sete dias do mês de agosto, procederam, nos termos do número 1 do artigo 90º do Decreto-Lei nº 555.99 de 16 de dezembro, na sua atual reação, à vistoria ao prédio situado Rua de Nisa, nº 23, em Tolosa, freguesia de Tolosa, para efeitos de verificação do estado de conservação do prédio, designadamente da sua solidez e salubridade. A realização de duas vistorias deveu-se ao facto de a reclamante, só após a realização da primeira vistoria, ter informado os serviços da sua indisponibilidade em estar presente, o que motivou uma segunda visita, desta vez ao prédio da mesma.

4.Descrição do estado do imóvel

Visitado o prédio do reclamado, aquando da vistoria inicial, realizada aos vinte e três dias do mês de junho,, foi possível à comissão verificar que o prédio se encontra degradado, sendo possível identificar que a cobertura já possui uma série de infiltrações, que contribuem para o tendencial agravamento do seu estado. Na parte tardoz, o compartimento da cozinha, possui o seu teto, em laje aligeirada, com o reboco degradado, motivado por infiltrações no terraço que lhe serve de cobertura.

Ao nível do primeiro piso, foi possível à comissão verificar o já referido estado da cobertura, e acedendo ao terraço, verificou-se que o tubo de escoamento do mesmo, aplicado aquando das obras do prédio da reclamada, não possui dimensionamento adequado. Este trabalho foi executado pelo empreiteiro que realizou a referida obra, na medida em que pela sua execução houve necessidade de entubar o escoamento deste terraço, que naturalmente iria para o logradouro do seu prédio.

Visitado o prédio da reclamante, realizada aos vinte e sete dias do mês de agosto, foi possível à comissão verificar que na zona onde o prédio confina com o terraço do reclamado, existem vestígios de humidade, que se manifestam já com salitre.

Verificou ainda a comissão que a reclamada possui um terraço ao nível do piso 1, que também ele é na zona posterior do prédio, no entanto o mesmo aparenta estar em perfeitas condições de funcionamento, nomeadamente ao nível da sua estanquicidade, não havendo vestígios de humidade nos compartimentos ao nível do piso 0.

Do que foi possível verificar, tudo indica que a origem destas humidades poderá provir efetivamente do terraço do prédio do reclamado.

5. Conclusão

O estado de conservação nos termos do número 2 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B.2012 de 31 de dezembro, apresenta um nível de conservação que pode ser considerado de:

"nível 3, estado de conservação médio".

Considera-se que o prédio não tem capacidade para desempenhar as funções que lhe são atribuídas.

O prédio não apresenta de imediato um perigo aparente para a segurança de pessoas e bens.

O prédio não aparenta representar um perigo real para as condições de salubridade das edificações vizinhas.

6. Obras preconizadas / resposta aos quesitos formuladas pelo proprietário.

Por tudo o exposto anteriormente e nos termos do disposto no número 2 do artigo 89º do Decreto-Lei nº 555.99 de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 10.2024 de 8 de janeiro, a comissão entende propor superiormente os seguintes procedimentos:

Considera assim esta comissão que o prédio deverá ser alvo dos seguintes trabalhos:

6.1 Prédio do reclamado:

6.1.1 Se proceda a trabalhos de conservação da cobertura, nomeadamente limpeza, substituição de telhas partidas, consolidação de beirados e remates laterais da mesma;

6.1.2 Se proceda à limpeza do terraço e consolidação de pavimento do mesmo;

6.2 Prédio da reclamante:

6.2.1 Se proceda à correção e respetivo redimensionamento do tubo de escoamento do terraço do prédio do reclamado, e respetivo encaminhamento para local adequado, via pública ou linha de água;

Handwritten mark in the top right corner.

7. Prazo de execução:

Assim e face ao exposto, **propõe a comissão** que, dado por um lado, a dimensão do prédio, e por outro, a natureza, extensão e complexidade dos trabalhos identificados, conceder um prazo de **60 dias, para execução dos trabalhos** supracitados;

Nada mais havendo a declarar, foi este auto assinado pelos peritos presentes.

Nisa, aos vinte e sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco.

Os peritos: _____, Arq. João Portalete

_____, Eng. Dina Heitor

_____, Eng. Xavier Martins

_____, Fiscal João Miguel Requeixa