



**CDS-Partido Popular
Almada**

Exm.º Sr. Presidente
Assembleia Municipal de Almada

Requerimento: ao abrigo das disposições legais e regimentais, vem desta forma, o deputado municipal do CDS-PP, apresentar o presente Requerimento à Câmara Municipal de Almada

Assunto: Intervenções no âmbito da reabilitação, requalificação e da conservação e segurança de imóveis no concelho de Almada

Em relação à reabilitação urbana, ao espaço público e ao parque habitacional das cidades tal como no que respeita ao seu desenvolvimento, entende-se que as autarquias devem considerar e procurar parcerias e cooperação com as entidades e instituições públicas ou privadas, individuais ou colectivas, para a requalificação desses espaços, a fim de eliminar territórios devolutos e com exposição aos mais variados perigos em consequência do seu abandono e da sua degradação.

Mais se entende que a reabilitação e a requalificação urbana traz consigo, sem dúvida, mais segurança e mais qualidade de vida às cidades e às populações no que respeita a um melhor, atraente e mais saudável espaço público desenhado para um duradouro futuro.

Contudo, é sempre de superior importância defender e garantir que qualquer decisão e acção respeitante à reabilitação e requalificação na área do urbanismo e da habitação,

se pautar inequívoca e imprescindivelmente, pela legalidade, pela boa fé e pela transparência, no estrito sentido e na salvaguarda de não se criarem injustiças no acesso à habitação e na condução dos processos que levem à sua reabilitação ou ainda na aplicação dos mesmos direitos em pé de igualdade, ao mesmo tempo que se deve salvaguardar que os deveres e as obrigações sejam cumpridos por todos os intervenientes de forma justa sejam proprietários ou sejam arrendatários.

Assim, e no que toca aos mecanismos de reabilitação e de requalificação por parte de proprietários e de investidores nas áreas urbanas das cidades, é ainda de maior importância realçar que o incumprimento das normas e leis estipuladas ou a escusa aos seus deveres e às obrigações de procedimentos processuais e à garantia do pagamento de licenças e demais documentos legais para a construção ou reabilitação urbana, além de lesar gravemente a autarquia, consubstanciam um abuso de concorrência desleal e inobservância de uma verdadeira injustiça perante aqueles que de forma idónea e íntegra cumprem com os seus deveres ao mesmo tempo que com a sua desconformidade se quebram laços de confiança aumentando a descrença e a insuspeita nas instituições públicas e demais entidades e organizações.

Assim, é missão das autarquias ser o garante do estrito e zeloso cumprimento da legalidade e da igualdade de direitos em conformidade com as normas estabelecidas.

Desta feita e considerando que:

- O imóvel situado na Rua Diogo Paiva de Andrade, Nº12, (2800-061) no concelho e União de freguesias de Almada, data a sua construção da década de 50 do século passado, sendo composto por seis fracções (Esquerdo e Direito) repartidos por dois pisos superiores, 1º e 2º andares, mais o Rés-do-chão com dois quintais nestas fracções.

- Até meados de 2019, as duas fracções (Esquerdo e Direito), no último andar do prédio, tinham três (3) divisões, mais uma cozinha e uma casa de banho, um hall de entrada, um sótão (em *open space*) e uma única varanda para a fachada, sendo que no presente, e depois das obras de requalificação e de remodelação das duas fracções do último piso, o construtor que efectuou as obras, transformou esse sótão *open space* nas duas fracções, em mais duas divisões, um corredor, uma casa de banho e acrescentou-lhe ainda duas varandas, sendo uma das varandas para a fachada do prédio e a outra varanda para as traseiras do imóvel; no seu conjunto, considerando as duas fracções do 2º andar, acrescentou às restantes divisões na parte de cima já mencionadas, mais quatro varandas (duas em cada fracção, na parte superior da habitação), quando as mesmas não existiam de origem na parte de cima da casa, nem nas traseiras nem na fachada desde a sua construção inicial, pois tratava-se de um sótão fechado ao exterior.
- O novo proprietário/construtor adquiriu e comprou o prédio, em propriedade vertical de todos os inquilinos ainda presentes no imóvel, estando as duas fracções no último piso (2º andar) na altura da compra desabitadas há alguns anos por morte dos arrendatários.
- O novo proprietário, efectuou alterações consideráveis nas duas fracções do mesmo piso (2º andar), nomeadamente na parte superior da habitação (antigo sótão) requalificando e alterando significativamente o seu interior e as divisões, alterando consideravelmente a fachada do prédio e as traseiras em sua consequência.
- O novo proprietário do imóvel, requalificou, inclusive, as partes comuns do prédio, a saber, a entrada do prédio e as escadas, reabilitou a fachada alterando,

inclusive, a sua cor original, colocando seguidamente as duas fracções do 2º andar do imóvel no mercado de venda habitacional acabando-as por vender, passando as duas a propriedade horizontal com dois proprietários no Esquerdo e no Direito.

- O imóvel encontrava-se há vários anos em visível estado de degradação, encontrando-se à data da compra pelo novo proprietário a sua fachada com fendas e rachas de consideráveis dimensões, tal como no interior de algumas fracções, nomeadamente as fracções Esquerdas, onde era e é visível a sua acentuada degradação com fendas e rachas nas paredes, abatimento e desnivelamento das ombreiras, desnível do soalho e ainda desnível e abatimento dos azulejos na casa de banho tal como a existência de portas que não conseguem fechar na sua totalidade alegadamente aos mesmos desníveis.
- Com e a partir das obras de requalificação do imóvel, incluindo a requalificação e a construção de novas divisões e varandas nas duas fracções do segundo andar, é notório o acelerar da degradação acentuada e vertiginosa das fendas e das rachas de consideráveis dimensões que assolam as fracções dos pisos de baixo.
- Depois das obras de requalificação e da alteração nas fracções do 2º andar, deu-se um alegado aumento exponencial da degradação das paredes e tectos, colocando alegadamente as mesmas de forma instável e exposta aos potenciais perigos que daí podem ocorrer porventura em resultado da hipotética adição de carga excessiva sobre o imóvel, pois, praticamente, todas as divisões da fracção, nomeadamente a do 1º Esquerdo, encontram-se cada vez mais em acelerado estado de degradação com o aparecimento constante de novas fendas, muitas delas que não existiam antes das obras, sendo que o Rés-do-Chão esquerdo tem também fissuras e rachas nas paredes da habitação que alegadamente se

agudizaram e pioraram com o decorrer das obras potencialmente também em resultado da hipotética colocação de mais carga sobre o imóvel, juntado-se a isto, as correntes de ar que entram dentro das habitações porventura, em resultado do potencial desnivelar do imóvel, incluindo algumas fendas que já começaram, inclusive, a aparecer na própria fachada exterior do prédio.

- Em concreto e a saber, na fracção do 1º andar esquerdo do respectivo imóvel, encontram-se nas paredes fissuras, fendas e rachas de considerável dimensão, onde, inclusive, foi já atingido e rachado o tijolo, atravessando de uma parede à outra como se pode observar presencialmente a olho nu.
- Constará nos relatórios da Protecção Civil de Almada, um relatório anteriormente elaborado pela mesma entidade municipal depois de uma inspecção/vistoria há uns atrás ao respectivo imóvel situado na Rua Diogo Paiva de Andrade, Nº12, 2800-061 em Almada, ainda na posse do antigo proprietário, onde já se demonstrava a fragilidade e a debilidade em que o imóvel se encontrava, o que poderá consubstanciar alegadamente, uma prática dolosa ou negligente (a confirmar) ao ser colocado no presente, hipoteticamente mais carga no imóvel sem ter alegadamente garantido qualquer outra forma de verificação e/ou reabilitação na estrutura e nas fundações do imóvel que impedisse o aceleração da degradação do prédio, situação essa que poderá, porventura, exigir uma intervenção com carácter de urgência por parte das entidades municipais, nomeadamente urbanismo e protecção civil, a fim de se apurarem os factos que possam garantir certezas, subtrair dúvidas e renovar e manter a tranquilidade aos arrendatários e aos dois proprietários das duas fracções dos dois últimos pisos, verificando se existem ou não sinais de degradação que alegadamente possam colocar em risco e em causa a segurança do prédio e dos seus inquilinos e mesmo a sua justa e merecida comodidade.

Posto isto, e em consideração com os factos atrás mencionados, o CDS-Partido Popular, coloca à câmara municipal as seguintes questões:

1 - Tem ou não, a câmara municipal, informação de que o novo proprietário do imóvel à data da sua compra, tinha conhecimento da degradação do imóvel nomeadamente nas fracções Esquerdas e hipoteticamente nas fundações do prédio, ou ainda informação que garanta e confirme que o novo proprietário teve o cuidado ou não, de se inteirar, à priori e de forma responsável, do estado de conservação do imóvel situado da Rua Diogo Paiva de Andrade, N.º 12, em Almada ou mesmo do estado de conservação dos solos onde se situa o prédio?

2 - Foi alguma vez, e se sim, em que data, solicitado pelo novo proprietário do respectivo imóvel, relatório ou outra informação em matéria de facto e de interesse da responsabilidade da Protecção Civil, para se assegurar de que o imóvel estava em perfeitas condições de habitabilidade ou da existência de alguma necessidade de intervenção para evitar qualquer risco de segurança ou incidente no imóvel com o objectivo de proteger pessoas e bens, nomeadamente os seus arrendatários ou novos proprietários?

3 - Passou a Câmara Municipal de Almada alguma licença ou alvará ao novo proprietário que efetuou as obras de reabilitação no imóvel situado na Rua Diogo Paiva de Andrade, N.º12, na União de Freguesias de Almada, Cacilhas, Cova da Piedade e Pragal, nomeadamente com a finalidade de alterações de fachada ou alguma alteração na tipologia do imóvel? Em caso afirmativo, qual a informação exacta que consta dos respectivos documentos? Acresce ainda saber, quais os montantes pagos em euros pelas respectivas licenças ou alvarás?

4 - Há ou não, a possibilidade das obras realizadas no imóvel por parte do novo proprietário, nomeadamente o acréscimo de mais carga ao prédio, alegadamente puderem ter acelerado em muito, o processo de deterioração e degradação do imóvel já de si em estado débil, isto, no caso de alegadamente não terem sido acauteladas todas as diligências para se apurar o estado real do mesmo?

5 - Tenciona a câmara municipal intervir nomeadamente através da Protecção Civil nos termos da lei, com uma vistoria urgente ao respectivo imóvel, considerando que já existe um relatório em resultado de uma vistoria anterior pela Protecção Civil, e que já na altura foram identificados vários

problemas estruturais no imóvel que poderiam colocar alegadamente em causa e risco a segurança dos inquilinos?

6 - Tem a câmara municipal conhecimento acerca da exposição no local da obra do Aviso -Comunicação prévia-, em conformidade com a lei, durante o período em que decorreram as obras de reabilitação do imóvel em apreço tal como a informação precisa no mesmo expressa? Era ou não, a obrigação por lei, a exposição do respectivo Aviso?

7 - Entende ou não, a câmara municipal, que num imóvel com a sua estrutura débil e fragilizada, a hipotética colocação de pressão e reforço de mais carga/peso no respectivo imóvel, pode alegadamente agudizar e acelerar a degradação da sua sustentabilidade e colocar em causa a segurança de pessoas e bens quer no seu interior quer ao seu redor?

8 - Pode a câmara municipal adiantar que em caso de se verificar e confirmar que a pressão causada por acréscimo de peso no imóvel ser alegadamente um dos factores críticos ou o principal factor pela degradação vertiginosa do imóvel colocando em risco pessoas e bens, poderá, no limite, levar à demolição das estruturas erguidas e construídas decorrentes da reabilitação em apreciação, nomeadamente varandas e/ou outras divisões posteriormente adicionadas à estrutura original?

9 - No que respeita a casos de incumprimentos na obtenção de licenças e alvarás para a realização de obras de construção e/ou de reabilitação de imóveis e demais intervenções nomeadamente nas suas fachadas, que sanções a título municipal e demais previstas na legislação em vigor podem ser aplicadas em parte e/ou no seu todo ao prevaricador e incumpridor? Em suma, e concluindo-se a observância de ilegalidades e mesmo de crimes no âmbito do urbanismo, poderá haver lugar a apresentação de queixa junto do Ministério Público?

10 - Em caso de necessária de intervenção, urgente ou não, no imóvel situado na Rua Diogo Paiva de Andrade, N.º12, em Almada, nomeadamente intervenções ao nível da estrutura do prédio, em concreto ao nível nas suas fundações e pilares, a quem serão exigidas as responsabilidades e as obrigações pecuniárias de reparação do bem imóvel, a fim de garantir toda

a segurança, comodidade e conforto aos arrendatários e aos dois proprietários das fracções do 2º andar?

11 - Entende ou não, a câmara municipal, que o não cumprimento dos preceitos instituídos na legislação em vigor em matéria de urbanismo no que respeita à construção e/ou reabilitação do parque habitacional do concelho nomeadamente a falta de obtenção de licenças e alvarás, não só lesa a autarquia como consubstancia por meio dos prevaricadores uma vigorosa falta de transparência, concorrência desleal e de justiça para com aqueles que escrupulosa e zelosamente cumprem com as normas de forma idônea e transparente?

12 - Em reforço e na pretensa intenção de se verem devidamente esclarecidos os alegados factos e as legítimas dúvidas acima mencionadas, o deputado municipal do CDS-Partido Popular, em conformidade com a lei e com o regimento da assembleia municipal em vigor, e no respeito pelos seus direitos e, sobretudo, no cumprimento das suas obrigações para com os munícipes, solicita deste modo, à Câmara Municipal de Almada, nos termos da lei e que esteja na posse e responsabilidade da autarquia toda a documentação sobre o imóvel situado na Rua Diogo Paiva de Andrade, com o N°12, 2800 - 061 Almada, relativamente a:

- 1) Licenças e Alvarás**
- 2) Relatórios da Protecção Civil**
- 3) Caderneta Predial**
- 4) Licença de Utilização**
- 5) Ficha Técnica do Imóvel**
- 6) Certificado Energético**
- 7) Planta do Imóvel**
- 8) Relatórios de incidências do SMAS no imóvel ou exteriores que afetem o imóvel**
- 9) Projectos de reabilitação e requalificação do imóvel**

O Deputado Municipal do CDS-Partido Popular

Almada, 08 de Janeiro de 2021