



**Município da Covilhã**  
**Câmara Municipal – Divisão de Urbanismo**

## **Edital**

### **Verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético de prédio/edificação - Execução de obras**

**Dr. José Armando Serra dos Reis**, Vice-Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, de acordo com o artigo 89.º e seguintes do RJUE<sup>1</sup>, conjugado com a alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA<sup>2</sup>, face à homologação do auto de vistoria proferida na presente data, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2023/03/01 aos prédios/edificações inscritas nas matrizes urbanas sob os artigos 12.º e 1011.º, ambos da freguesia de Tortosendo, sítios em Rua Nova do Souto n.ºs 1, 3, 5 e 7, na freguesia de Tortosendo, deste concelho, que fica notificado(a) o(a) proprietário(a) dos referidos prédios/edificações para proceder em conformidade com o descrito no referido auto de vistoria, o qual faz parte integrante do presente edital e é composto por 6 (seis) páginas, sendo a contagem do prazo constante no mesmo iniciada a partir da data de publicação do presente edital na página de internet deste município.

O processo, registado com o n.º 30/23DIV, poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo desta Câmara Municipal, devendo para o efeito efetuar prévia marcação no Balcão Único do Município.

Covilhã e Paços do Concelho, aos 20 de março de 2023.

O Vice-Presidente

20-03-2023

**José Armando Serra dos Reis, Dr.**  
(Despacho do Presidente da Câmara n.º 58/2022, de 01/07)

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor

<sup>2</sup> Código do Procedimento Administrativo – Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro



Câmara Municipal da Covilhã

### HOMOLOGAÇÃO

Homologo o presente auto de vistoria e determino, face às conclusões apresentadas, que se dê conhecimento do mesmo às partes interessadas.

Data 20 / 03 / 2023  
*Reis*

Processo n.º: 30/23DIV Requerimento n.º: 387/23 Data: 2023/01/19  
Requerente: MUNICIPIO DA COVILHA  
Procedimento: Vistoria - Segurança e salubridade  
Pretensão: Vistoria - Segurança e salubridade  
Localização: Rua Nova do Souto n.ºs 1, 3, 5 e 7  
Freguesia: Tortosendo

## AUTO DE VISTORIA

### SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Ao 1 dia do mês de Março do ano de dois mil e vinte e dois, no local acima identificado, compareceram no local supracitado o Eng.º Guilherme Coelho, a Arq.ª Rita Frade, e a Eng.ª Téc.ª Guida Campos, na qualidade de representantes da Câmara Municipal da Covilhã, os quais fazem parte da Comissão de Vistoria nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de Setembro (RJUE), e da Deliberação de Câmara datada de 2022/09/23, para procederem à verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético dos imóveis acima identificados.

A presente vistoria foi realizada na sequência do despacho do Sr. Chefe da Divisão de Urbanismo, o Dr. José Armando Reis, datado de 12/02/2023, pelo que se procedeu em conformidade.

- Pela notificação n.º884/23, de 10/02/2023, foi notificado o Sr. Presidente da Junta da Freguesia do Tortosendo, da afixação do edital referente à marcação da vistoria aos prédios com os n.ºs de polícia 1, 3, 5, e 7.
- Pela notificação n.º882/23, de 10/02/2023, foi notificado o Cabeça de Casal da Herança de António da Mónica Santiago, na qualidade de proprietário do prédio identificado com o n.º de polícia 7.

1) Previamente à elaboração do Auto de Vistoria, cumpre informar o seguinte:

- a) Não foram identificados antecedentes de licenciamento sobre os edifícios vistoriados;
- b) Nenhuma das entidades convocadas esteve presente na vistoria.



*Câmara Municipal da Covilhã*

- 2) Na inspeção visual aos imóveis acima identificados constatou-se o seguinte:
- a) Os imóveis encontram-se devolutos, e em claro estado de abandono. Por questões de segurança, a vistoria foi realizada unicamente pelo exterior.
  - b) **Imóvel identificado com os n.ºs de polícia 1, 3, e 5:**
    - i) O edifício é composto por 3 pisos acima da cota de soleira, aparentemente em estrutura de alvenaria de tijolo, rebocada e pintada a branco. Parte da cobertura é revestida a telha cerâmica (desconhecendo-se o material da sua estrutura), e outra parte em cobertura metálica. Exteriormente, o edifício encontra-se bastante degradado e em mau estado de conservação. As paredes exteriores estão cobertas de humidade e fungos, apresentando, ainda, fissuração. O logradouro que confronta com o arruamento público está repleto de lixo e vegetação selvagem que cresce de forma descontrolada, alastrando-se para dentro do imóvel, e para fora do limite da propriedade. A vedação que delimita a propriedade está parcialmente destruída, permitindo a entrada de pessoas e animais. Parte dos vãos não se encontram encerrados, permitindo a entrada de agentes atmosféricos que potenciam a degradação do imóvel e o ambiente insalubre. Verifica-se a existência de materiais combustíveis no seu interior.
  - c) **Imóvel identificado com o n.º de polícia 7**
    - i) O edifício é composto por 3 pisos acima da cota de soleira, em estrutura de alvenaria de tijolo. Verifica-se o despreendimento da pintura e reboco das paredes exteriores, causada por possíveis infiltrações e humidades. Através dos vãos de fachada é possível verificar que a estrutura interior é em madeira, e apresenta grandes deformações, tanto que parte da estrutura da cobertura ruiu para dentro do imóvel, que se encontra coberto de lixo e entulho. Os vãos de fachada ao nível do segundo piso estão totalmente destruídos, e as portadas e estores existentes encontram-se em muito mau estado de conservação. As condições débeis em que o imóvel se encontra permitem a entrada de animais e agentes atmosféricos, o que potencia a degradação do imóvel e as condições existentes de insalubridade.
- 3) A Comissão considera o estado actual em que se encontram os imóveis é grave, constituindo **1)** problemas de segurança e salubridade para os edifícios vizinhos, pelas condições de segurança precárias que apresenta, que carecem de intervenção; **2)** risco para a saúde pública; **3)** potencial risco de incêndio.
- 4) A Comissão concluiu que o nível de conservação dos imóvel(eis) vistoriado(s) é **Nível 1 – Péssimo**, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12. Considera ainda esta comissão que estas situações são da responsabilidade do(s) proprietário(s) do prédio a quem cabe providenciar a manutenção destas situações, uma vez que pelo disposto no art. 89º do RJUE, constitui obrigação do(s) proprietário(s) a realização de obras de conservação pelo menos uma vez,



*Câmara Municipal da Covilhã*

em cada período de oito anos, devendo independentemente deste prazo, o(s) proprietário(s) realizar(em) todas as obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético das edificações.

- 5) Pela vistoria agora efectuada, e nos termos previstos nos artigos 89.º e 90.º-A do RJUE, e demais legislação aplicável, a comissão propõe que o(s) proprietário(s) seja(m) notificado(s) para realizar(em) as seguintes obras:
- a) Deverá proceder à limpeza e remoção de qualquer material/entulho acumulados no interior do imóvel, bem como da vegetação existente;
  - b) Deverá proceder à remoção dos elementos soltos na fachada que compõem o edifício, tais como telhas, beirado, vigas partidas/deterioradas, cabos eléctricos;
  - c) Deverá proceder à demolição/remoção integral da cobertura no imóvel com n.º de polícia 7, e em cujo beirado deverá ser colocada uma argamassa em meia-lua no topo, de modo a evitar o possível desagregamento de elementos soltos.
  - d) Deverá proceder à impermeabilização das empenas dos edifícios contíguos, devendo estas ficar devidamente rebocadas e pintadas de modo a impedir a entrada de águas pluviais e/ou humidades para o interior das edificações vizinhas;
  - e) Deverá ser acautelada as condições de estabilidade das paredes exteriores e interiores, assegurando a sua devida estanquidade e impermeabilização, para evitar futuras infiltrações e fissuras;
  - f) Proceder ao encerramento adequado dos vãos, no sentido de impedir a entrada das águas pluviais e animais;
  - g) Deverá proceder à impermeabilização do solo térreo e assegurar o livre escoamento das águas pluviais que ocorram no interior do prédio para o seu exterior;
  - h) Deverá assegurar que a área circunscrita pelo prédio fica devidamente vedada e encerrada, para não permitir a entrada de pessoas ou animais;
  - i) Transportar a vazadouro licenciado todo o material removido.

Nos termos dos artigos 89.º e 90.º-A do RJUE, na sua redação em vigor, o(s) proprietário(s) deve(rão) ser notificado(s) para apresentar na Câmara Municipal uma comunicação prévia, ao abrigo da i) do n.º 4 do art.º 4 do RJUE, instruída com os elementos descritos no n.º 23 do item IV do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22/04, num prazo máximo de 30 dias úteis.

A comunicação prévia deve fixar um prazo máximo de 60 dias úteis para a realização dos trabalhos exigidos por esta comissão. Este prazo será contado a partir da data de aceitação da comunicação prévia. Alerta-se o(s) proprietário(s) que a não conclusão dos trabalhos exigidos nos prazos fixados é punível com contra-ordenação, nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE.



*Câmara Municipal da Covilhã*

Caso haja necessidade de ocupar a via pública para a realização dos trabalhos, o(s) proprietário(s) deve(rão) solicitar uma autorização de ocupação de via pública ao Município, de modo a ser articulado com o Departamento de Obras e Planeamento e forças de segurança a coordenação da circulação de viaturas e peões na via pública.

Ao presente auto de vistoria são anexadas 8 fotografias.

Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente auto que vai ser assinado pelos membros da comissão de vistoria acima identificados.

Guilherme Coelho, Eng.º   
Documento assinado digitalmente

Rita Frade, Arq.ª 

Guida Campos, Eng.ª Téc.ª   
Documento assinado digitalmente



*Câmara Municipal da Covilhã*

**Levantamento fotográfico anexo:**



1. Fachada principal



2. Fachada principal



3. Fachada principal



4. Piso térreo.



5. Acesso ao interior do prédio



6. Pormenor do interior



*Câmara Municipal da Covilhã*



7. Pormenor da fachada



8. Pormenor do interior, a céu aberto.