



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

## **Edital**

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

**José Armando Reis**, Chefe da Divisão de Urbanismo 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 em 2025/05/22, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2025/02/04 ao prédio/edificação sito em Rua de São João n.ºs 3 e 5, na freguesia de Tortosendo, deste concelho, que fica notificado(a) o(a) proprietário(a) do referido prédio/edificação para proceder em conformidade com o descrito no referido auto de vistoria, o qual faz parte integrante do presente edital e é composto por 7 (sete) páginas, numeradas de – 1 – a – 7 –, 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 258/12DIV, poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo desta Câmara Municipal, devendo para o efeito efetuar prévia marcação no Balcão Único do Município.

Paços do Concelho da Covilhã, aos 22 de maio de 2025.

O Chefe da Divisão de Urbanismo

**José Armando Reis**  
(Por delegação do Presidente – Despacho n.º 3/2025, de 08/01)  
Documento assinado digitalmente

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual

<sup>2</sup> Código do Procedimento Administrativo – Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07/01, na sua redação atual



- 1 -

Documento assinado digitalmente

Câmara Municipal da Covilhã

### HOMOLOGAÇÃO

Homologo o presente auto de vistoria.

O Chefe da divisão de Urbanismo

José Armando Reis

(Despacho n.º 3/2025 de 8 de janeiro)

22-05-2025

Documento assinado digitalmente

**Processo n.º:** 258/12DIV

**Requerimento n.º:** 3349/24 **Data:** 2024/06/27

**Requerente:**

**Localização:** Rua de São João n.ºs 1, 3, 5 e 7 e Calçada das Pontes n.ºs 33, 35, 37, 39 e 41

**Freguesia:** Tortosendo

## AUTO DE VISTORIA

### SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, no local acima identificado, referente ao processo em epígrafe, compareceram o Arq.º Nuno Pombo, a Arq.ª Andreia Pessoa e a Eng.ª Téc.ª Guida Campos, como representantes da Câmara Municipal da Covilhã, nos termos da Deliberação de Câmara datada de 19.07.2024, os quais fazem parte da Comissão de Vistoria, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei nº 555.99 de 16 de Dezembro, na redação em vigor (RJUE), para procederem à verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético.

1. A presente vistoria foi realizada na sequência de despacho do Sr. Dr. José Armando Reis, Chefe da Divisão de Urbanismo da Câmara Municipal da Covilhã, datado de 06.01.2025.
2. O(s) proprietário(s) dos prédios urbanos sitos na rua de São João n.ºs 1,3,5 e 7 e na Calçada das Pontes n.ºs 35, 37, 39 e 41 foram convocado(s) pelo EDITAL 1/25 datado de 07.01.2025, fixado nos lugares de estilo da Freguesia do Tortosendo, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único e no site da Câmara Municipal, tendo comparecido na qualidade de proprietária de todos os prédios supramencionados, à exceção do prédio sito na rua de São João n.ºs 3 e 5, a Sr.ª Olga Maria Cruz Diniz Branco Barata. Por outro lado, a Sr.ª Olga Maria Cruz Diniz Branco Barata também compareceu no local da vistoria como Cabeça de Casal da Herança de José Prazeres da Cruz Dinis, convocada pelo ofício n.º 127.25 de 08.01.2025, na qualidade de proprietária do prédio urbano com art.º matricial n.º 174.
3. Foram identificados os seguintes antecedentes relevantes para a elaboração do presente Auto:
  - a. **Processo 258.12DIV:**



- 2 -

Documento assinado digitalmente

### *Câmara Municipal da Covilhã*

- i. Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade homologado a 19.06.2012 relativo ao prédio urbano sito na rua de São João n.ºs 3 e 5;
- ii. Auto de Vistoria de Segurança e Salubridade e Arranjo Estético homologado a 18.12.2024 relativo ao prédio urbano sito na rua de São João n.ºs 3 e 5.

#### **4. Da vistoria realizada, constatou-se o seguinte:**

##### **a. Imóvel sito no n.º 1 na rua de São João e n.ºs 39 e 41 na Calçada das Pontes:**

- i. As fachadas apresentam alguns sinais de degradação pela existência de fissuras verticais e desprendimento da pintura e reboco em certas áreas, colocando em causa a segurança do local, nomeadamente para quem circula na via pública;
- ii. Os vãos exteriores, com caixilharias em madeira e vidro simples, apresentam degradação do revestimento por pintura e envelhecimento por ação da água e do sol;
- iii. A cobertura tem estrutura de suporte em madeira com revestimento cerâmico e aparenta ser comum com a cobertura do prédio sito nos n.ºs 3 e 5 na rua de São João;
- iv. No beirado, em madeira, é visível destacamento do revestimento em áreas pontuais.

##### **b. Imóvel sito nos n.ºs 3 e 5 na rua de São João:**

- i. Verifica-se que as fachadas apresentam sinais de degradação acentuado, sendo visíveis várias fissuras verticais e grandes áreas onde é notório o desprendimento da pintura e do reboco. Também é perceptível o desprendimento de vários materiais constituintes do beirado, onde possui alguns dos seus elementos soltos, ou deficientemente fixos à estrutura do imóvel (por exemplo, descarga das águas pluviais), situações estas potencialmente perigosas, nomeadamente para quem circula na via pública;
- ii. Os vãos exteriores, com caixilharias em madeira, apresentam-se em estado de apodrecimento e com vidros partidos. Alguns já foram tapados no seu interior, no entanto, permanecem restos das caixilharias e vidros, que facilmente podem cair para a via pública e por em causa a segurança de quem por ali circula;
- iii. A cobertura aparenta ter estrutura de suporte em madeira com revestimento cerâmico e ser comum com o prédio sito no n.º 1 na Rua de São João e nos n.ºs 39 e 41 na Calçada das Pontes. Não foi possível verificar o estado da cobertura.

##### **c. Imóvel sito no n.º 7 na rua de São João:**

- i. O prédio urbano encontra-se em ruína, restando apenas a parede exterior em pedra;
- ii. O interior encontra-se cheio de entulho e vegetação, o que, atendendo à quantidade de materiais de fácil ignição, se constitui como um fator de agravamento de risco de incêndio, e causa de insalubridade.

##### **d. Imóvel sito nos n.ºs 33, 35 e 37 na Calçada das Pontes:**

- i. O prédio urbano construído em alvenaria de pedra encontra-se devoluto à exceção do espaço no rés do chão onde funciona um serviço de Cabeleireiro (n.º 33);
- ii. A cobertura tem estrutura de suporte em madeira com revestimento cerâmico;



- 3 -

Documento assinado digitalmente

### *Câmara Municipal da Covilhã*

- iii. Os vãos exteriores do piso 1, com caixilharias em madeira, apresentam -se em estado de apodrecimento e com vidros partidos. Por outro lado, os vãos no piso 2 encontram-se desprovidos de quaisquer caixilharias, pelo que não garantem a função de isolamento entre o exterior e o interior exigível, servindo também de ponto de infiltração de águas pluviais;
  - iv. Na fachada são visíveis áreas onde não foi aplicado revestimento exterior e outras onde existe destacamento da pintura e do reboco;
  - v. Como a vistoria foi realizada apenas pelo exterior, não foi possível verificar as condições de segurança e estabilidade no interior do prédio urbano.
5. A Comissão concluiu que o nível de conservação dos imóveis vistoriados, nos termos do art.º 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12, é:
- a. **Nível 2– Mau**, para o prédio urbano sito na rua São João n.º 1 e Calçada das Pontes n.ºs 39 e 41 e para o prédio urbano sito na Calçada das Pontes n.ºs 35 e 37;
  - b. **Nível 1 – Péssimo**, para o prédio urbano sito na rua de São João n.ºs 3 e 5 e para o prédio urbano sito na rua de São João n.º 7
- e todos carecem de intervenção destinada a resolver os problemas de segurança, salubridade e arranjo estético.
6. A Comissão refere, ainda, que é da responsabilidade do(s) proprietário(s) do(s) prédio(s) providenciar a manutenção destas situações, uma vez que pelo disposto no art.º 89º do RJUE, constitui obrigação do proprietário a realização de obras de conservação pelo menos uma vez, em cada período de oito anos, devendo independentemente deste prazo, o proprietário realizar todas as obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético das edificações.
7. Pela vistoria agora efetuada, e nos termos previstos nos art.ºs 89º e 90º-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. **Imóvel sito no n.º 1 na rua de São João e n.ºs 39 e 41 na Calçada das Pontes:**
    - i. Nas paredes exteriores, onde se verifique a deterioração do seu revestimento/ reboco, deve proceder à sua reparação mediante a aplicação de novo reboco, constituído por uma argamassa bastarda à base de cal e areia, e posterior pintura exterior destas paredes à cor da fachada existente;
    - ii. Acautelar a correta amarração de qualquer cabo solto;
    - iii. Transportar todo o material removido para operador de tratamento de resíduos.
  - b. **Imóvel sito nos n.ºs 3 e 5 na rua de São João:**
    - i. Remoção dos elementos soltos e degradados existentes no beirado e fachada do prédio urbano (por exemplo, descarga das águas pluviais);
    - ii. Contenção das paredes do prédio urbano, por forma a acautelar a sua segurança estrutural e dos prédios urbanos contíguos;



- 4 -

Documento assinado digitalmente

### *Câmara Municipal da Covilhã*

- iii. Executar obras de contenção nas paredes exteriores de forma a acautelar a sua segurança estrutural e dos prédios urbanos contíguos. Também deverá executar obras de conservação pela reposição do material de revestimento exterior com material da mesma natureza e dando ao revestimento a mesma cor da restante fachada;
- iv. Proceder ao encerramento de todos os vãos, devendo, quando existam, retirar vidros partidos e proceder ao tamponamento do vão;
- v. Se necessário, reparar/ substituir a estrutura de suporte da cobertura e respetivo revestimento, salvaguardando sempre a segurança e estabilidade dos edifícios contíguos;
- vi. Transportar todo o material removido para operador de tratamento de resíduos.

#### **c. Imóvel sito no n.º 7 na rua de São João:**

- i. Proceder ao coroamento da parede exterior com argamassa em meia-lua no topo, de modo a evitar a desagregação de elementos;
- ii. Impermeabilizar as paredes laterais e tardoz confinantes com os prédios contíguos;
- iii. Proceder ao encerramento adequado do vão, que deverá ser constituído por uma porta cujo acesso ao interior do prédio urbano só seja possível ser feito pelo proprietário, evitando a entrada de outras pessoas ou animais;
- iv. Proceder ao corte e desmatação da vegetação no interior do prédio urbano assim como a limpeza de todos os resíduos e detritos existentes no seu interior que se possam constituir como um foco de incêndio ou insalubridade para o local;
- v. Impermeabilizar devidamente o piso térreo e garantir o escoamento de águas pluviais para o exterior do edifício;
- vi. Acautelar a correta amarração de qualquer cabo solto;
- vii. Transportar todo o material removido para operador de tratamento de resíduos.

#### **d. Imóvel sito nos n.ºs 35 e 37 na Calçada das Pontes:**

- i. Na parede exterior, onde se verifique a deterioração do seu revestimento/ reboco, deve proceder à sua reparação mediante a aplicação de novo reboco, constituído por uma argamassa bastarda à base de cal e areia, e posterior pintura exterior destas paredes à cor da fachada existente;
- ii. Proceder ao encerramento dos vãos, no sentido de assegurar que o acesso ao interior do prédio urbano fica devidamente vedado, para não permitir a entrada de pessoas ou animais;
- iii. Acautelar a correta amarração de qualquer cabo solto;
- iv. Deve transportar todo o material removido para operador de tratamento de resíduos.

**8.** Os trabalhos suprarreferidos estão isentos de controlo prévio, nos termos do previsto pela alínea g) do n.º 1 do art.º 6 do RJUE, não obstante, deverá ser efetuada a comunicação do início dos trabalhos, conforme previsto no artigo 80.º-A do RJUE, de acordo com o n.º 30 do anexo I da Portaria n.º 71-



- 5 -

Documento assinado digitalmente

*Câmara Municipal da Covilhã*

9. A comunicação do início dos trabalhos (“*Requerimento U07*”) deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 45 dias**. Alerta-se para o fato de ser punível com contraordenação a não submissão e a não conclusão dos trabalhos fixados para o efeito nos termos da alínea s) do n.º 1 do art.º 98.º do RJUE.
10. Alerta-se, ainda, que a isenção de controlo prévio não desobriga do cumprimento do previsto no n.º 8 do artigo 6.º do RJUE, i.e., da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, de servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel.
11. Caso haja necessidade de ocupar a via pública para a realização dos trabalhos, deverá previamente, ao abrigo do n.º 2 do art.º 57.º do RJUE, ser efetuado o pedido de ocupação de via pública (“*Requerimento U20*”).
12. E nada mais havendo a tratar se lavrou o presente Auto de vistoria que, por unanimidade de decisão, vai ser assinado pelos membros da comissão de vistoria acima identificados.
13. Anexam-se a este Auto 15 fotografias.

A Comissão,

Nuno Pombo, Arq.º

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.ª

Documento assinado digitalmente

Guida Campos, Eng.ª Téc.ª

Documento assinado digitalmente



- 6 -

Documento assinado digitalmente

*Câmara Municipal da Covilhã*

Levantamento fotográfico:



**Foto 1:** N.º de polícia 1 da rua de São João



**Foto 2:** N.º de polícia 1 da rua de São João



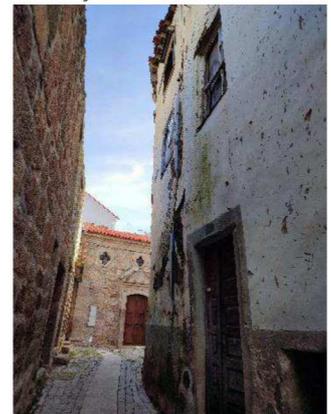
**Foto 3:** N.ºs de polícia 39 e 41 da Calçada das Pontes



**Foto 4:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 5:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 6:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 7:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 8:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 9:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



- 7 -

Documento assinado digitalmente

*Câmara Municipal da Covilhã*



**Foto 10:** N.ºs de polícia 3 e 5 da rua de São João



**Foto 11:** N.º de polícia 7 da rua de São João



**Foto 12:** N.º de polícia 7 da rua de São João



**Foto 13:** N.ºs de polícia 35 e 37 da Calçada das Pontes



**Foto 14:** N.ºs de polícia 35 e 37 da Calçada das Pontes



**Foto 15:** N.ºs de polícia 35 e 37 da Calçada das Pontes