



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. João Carlos Izidoro Marques, Vereador em Permanência responsável pelo Pelouro do Urbanismo da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, de acordo com o artigo 89.º e seguintes do RJUE¹, conjugado com a alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA², face à homologação do auto de vistoria proferida em 2026/03/24, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/03/17 ao(s) prédio(s) inscrito(s) na(s) matriz(es) urbana(s) sob o(s) artigo(s) 1229.º e 1239.º da freguesia de Covilhã e Canhoso, sito(s) em **Rua Vasco da Gama n.ºs 60, 62 e 64**, na freguesia de **Covilhã e Canhoso**, deste concelho, que fica notificado(a) o(a) proprietário(a) do(s) referido(s) prédio(s) 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 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 **586/14DIV**, 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 25 de março de 2026.

O Vereador em Permanência

Dr. João Carlos Izidoro Marques
(Por delegação do Presidente – Despacho n.º 6-A/2025, de 07/11)

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

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



Câmara Municipal da Covilhã

HOMOLOGAÇÃO

Homologo o presente Auto de Vistoria.

O Vereador em Permanência

João C. I. Marques, Dr.
(Despacho n.º 6-A de 7 de novembro de 2025)

24-03-2026

Processo n.º: 586/14DIV **Requerimento n.º:** 487/26 **Data:** 2026/01/23

Localização: Rua Vasco da Gama n.ºs 60, 62 e 64

Freguesia: Covilhã e Canhoso

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos dezassete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, na localização acima identificada, referente ao processo em epígrafe, compareceram o Eng.º Gonçalo Aires de Sá, a Arq.ª Andreia Pessoa e o Arqt.º Ruben de Matos, como representantes da Câmara Municipal da Covilhã, nos termos da Deliberação de Câmara datada de 05.12.2025, 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, com a redação em vigor que lhe foi conferida, doravante designado por RJUE, para procederem à verificação das condições de conservação, segurança, salubridade e arranjo estético. -----

1. A vistoria foi agendada em cumprimento do despacho do Sr. Vereador Dr. João Carlos Izidoro Marques, Vereador em Permanência responsável pelo Pelouro do Urbanismo, a 2026.02.23. -

2. O(s) proprietários(s), foram convocados pelo EDITAL datado de 06.03.2026, fixado nos lugares de estilo da União de Freguesias da Covilhã e Canhoso, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único e no site da Câmara Municipal, não tendo comparecido nenhum dos proprietários. -
3. Os prédios vistoriados correspondem as matrizes dos artigos urbanos n.º 1229 e 1239, da união de freguesias da Covilhã e Canhoso. -----
4. Foram identificados os seguintes antecedentes relevantes sobre o edifício vistoriado: -----
 - a. Auto de Vistoria de segurança e salubridade e arranjo estético, homologado em 19.12.2023, concluindo que o estado de edifício piorou, considerando o seu estado como péssimo. -----



Câmara Municipal da Covilhã

- b. Foram realizadas duas vistorias de conservação, segurança e salubridade nos dias 09.09.2014 e 16.08.2016, ambas na ausência do proprietário à data, e ambas concluindo que o edifício “não oferece perigo para pessoas e bens que circulem na via pública.” -----
5. Os prédios urbanos encontram-se sinalizado aplicação de majoração do IMI. -----
6. Da vistoria realizada, apenas pelo exterior do imóvel, a Comissão verificou o seguinte: -----
- a. O prédio urbano vistoriado insere-se dentro de aglomerado urbano consolidado e confronta com arruamentos públicos na sua fachada principal e lateral direita, sendo que as restantes fachadas confinam com outros imóveis. -----
- b. O edifício encontra-se devoluto e em estado de ruína, subsistindo apenas as paredes exteriores, construídas em alvenaria de pedra de granito, com dois pisos acima da cota de soleira (rés-do-chão, 1º andar e duas mansardas) em pedra, rebocado e pintado; -----
- c. Nas fachadas é visível o desprendimento da pintura e do reboco, situação potencialmente perigosa, nomeadamente para quem circula na via pública; -----
- d. Os vãos exteriores, com caixilharias de madeira, apresentam um elevado estado de degradação, não garantindo a função de isolamento entre o exterior e o interior exigível, servindo também de pontos de infiltração de águas pluviais; -----
- e. O interior do prédio, bem como toda a estrutura de madeira da cobertura, colapsaram para o interior do imóvel, permanecendo no local, constituindo este facto um foco de insalubridade e, atendendo à quantidade de materiais de fácil ignição, podendo ainda constituir um perigo de incêndio e facilitar a sua propagação a edifícios circundantes; -----
- f. É visível o desprendimento dos materiais constituintes do beirado, onde possui alguns dos seus elementos soltos, ou deficientemente fixos à estrutura do imóvel, o que se constitui como um perigo para todos quantos passem na via pública, uma vez que estes elementos se podem soltar do imóvel a qualquer momento, podendo colocar em risco pessoas e bens que por ali circulem; -----
7. Da vistoria realizada, a Comissão concluiu que o nível de conservação dos imóveis vistoriados é **Nível 1 – Péssimo**, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12, e carece de intervenção destinada a resolver os problemas de segurança, salubridade e arranjo estético existentes no local, constituindo um perigo para os transeuntes. -----
8. A Comissão refere ainda que, de acordo com o n.º 1 do art.º 89.º 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 das condições de segurança, salubridade e arranjo estético das edificações. -----
9. Face ao exposto, e nos termos previstos nos art.ºs 89.º e 90.º-A do RJUE, e demais legislação aplicável, a Comissão propõe que o(s) proprietário(s) sejam notificados(s) para realizar aos seguintes trabalhos: -----



Câmara Municipal da Covilhã

- a. Proceder à demolição de todo o interior da edificação, deixando apenas as paredes exteriores, limpeza de todo o entulho acumulados/resíduos da construção existentes no interior dos prédios urbanos; -----
 - b. Proceder ao coroamento do topo das paredes exteriores com argamassa, de forma a garantir a integridade da estrutura e evitar a desagregação de elementos; -----
 - c. 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; -----
 - d. Impermeabilizar a parede que confina com o prédio contíguo por forma a impedir a entrada de humidade ou águas pluviais para o seu interior, devendo esta ser devidamente rebocada e pintada; -----
 - e. Impermeabilizar devidamente o piso térreo, garantindo o escoamento de águas pluviais para o exterior do edifício; -----
 - f. Acautelar a correta amarração de qualquer cabo solto; -----
 - g. Proceder ao encerramento adequado de todos os vãos, com exceção de um vão, que deverá ser constituído por uma porta cujo acesso ao interior do prédio urbano só seja possível ser feito pelo proprietário; -----
 - h. Remover os elementos soltos do paramento em alvenaria de granito na fachada posterior, garantindo a sua estabilização e contenção, bem como proceder à recolha dos elementos que já caíram no terreno vizinho; -----
 - i. Transportar todo o material removido para operador autorizado de tratamento de resíduos. -----
1. 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 pelo art.º 80-A do RJUE, de acordo com o n.º 30 do anexo I à Portaria nº 71-A/2024. -----
 2. A comunicação do início dos trabalhos (Requerimento U07) deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 45 dias** estimando-se uma duração máxima de 60 dias para a sua conclusão. Alerta-se para o facto de ser punível com contraordenação, a não submissão e a não conclusão dos trabalhos nos prazos fixados para o efeito nos termos da alínea s) do n.º 1 do art.º 98 do RJUE. -----
 3. 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). -----
 4. 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. -----



Câmara Municipal da Covilhã

5. Anexam-se a este Auto 10 fotografias. -----

Documento assinado digitalmente

Gonçalo Aires de Sá, Eng.º _____

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.ª; _____

Documento assinado digitalmente

Ruben de Matos, Arqt.º _____



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Câmara Municipal da Covilhã

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

