



Município da Covilhã
Câmara Municipal – Divisão de Urbanismo

Edital

Posse administrativa de prédios/edificações

Dr. João Carlos Izidoro Marques, Vereador em Permanência responsável pelo Pelouro do Urbanismo da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, de acordo com a alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA¹, que, por deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião de 2026/02/06, foi determinada, nos termos do artigo 107.º do RJUE², a posse administrativa dos prédios/edificações sítos em **Rua do Cotovelo, Rua do Cotovelo n.ºs 28 e 34 e Rua Alexandre Herculano n.ºs 24 e 26**, na freguesia de **Covilhã e Canhoso**, deste concelho, para efeitos de execução coerciva dos trabalhos preconizados no auto de vistoria de segurança, salubridade e arranjo estético lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/02/18, o qual faz parte integrante do presente edital e é constituído por 9 (nove) páginas.

O processo, registado com o n.º **4/22DIV**, 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 23 de fevereiro 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 Código do Procedimento Administrativo – Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07/01, na sua redação atual

² Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, 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)

23-02-2026

Processo n.º: 4/22DIV **Requerimento n.º:** 879/26 **Data:** 2026/02/02

Localização: Rua do Cotovelo, Rua do Cotovelo n.ºs 28 e 34 e Rua Alexandre Herculano n.ºs 24 e 26

Freguesia: Covilhã e Canhoso

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos dezoito dias do mês de fevereiro 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 a Eng.ª Guida Campos, 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 vistorias 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 que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – adiante RJUE), para procederem à verificação das condições de segurança, salubridade e arranjo estético-----

- 1) A comissão de vistorias tomou conhecimento da deliberação da Câmara Municipal datada de 06/02/2026, pela qual foi aprovada a posse administrativa dos imóveis supra referidos, para efeitos de intervenção urgente de obras de demolição, com o fundamento no Estado de Necessidade, sem audiência prévia do interessado, mantendo-se a mesma pelo período de tempo necessário à execução dos trabalhos de demolição, com imputação dos custos da demolição aos proprietários dos imóveis;-----
- 2) A presente vistoria foi agendada na sequência da referida deliberação da CMC de 6/2/2026 (Estado de necessidade), e do despacho do Sr. Chefe de Divisão da Divisão de Urbanismo, Dr. José Armado Reis de 16/02/2026, procedendo-se à realização desta vistoria sem comunicação da realização da mesma aos respetivos proprietários destes imóveis;-----
- 3) A comissão de vistorias tomou ainda conhecimento dos antecedentes processuais registados para estas edificações, no âmbito dos processos de obras n.ºs PDiv n.º 343/08 e PDiv 4/22 entre outros, no âmbito dos quais se verificam os seguintes aspetos mais relevantes ao longo dos últimos anos: ----



Câmara Municipal da Covilhã

- a) **PDIV n.º 343/08:** -----
- Processo de ruína referente ao edifício localizado na Rua Alexandre Herculano n.º 24 e 26 e Rua do Cotovelo n.º 34; -----
- Auto de vistoria de conservação, segurança e salubridade, homologado a 29/08/2014, com parecer favorável da Direção Regional da Cultura do Centro (DRCC); -----
- Auto de notícia de contra-ordenação, lavrado a 25/03/2015, por o(s) proprietário(s) não ter(em) realizado os trabalhos preconizados no auto de vistoria anterior; -----
- Auto de vistoria de conservação, segurança e salubridade, homologado a 19/08/2019, com parecer favorável condicionado da DRCC; -----
- b) **PDIV n.º 4/22:** -----
- Auto de vistoria de conservação, segurança e salubridade, datado de 18/05/2021 e homologado a 06/01/2022; -----
- Auto de vistoria de conservação, segurança e salubridade, datado de 15/02/2023 e homologado a 04/05/2023; -----
- 4) A comissão de vistorias tomou também conhecimento do Relatório de Ocorrências n.º 34/2026 de 02/02/2026 da Proteção Civil Municipal da Covilhã, pelo qual, se considerou que “...a situação carece de intervenção urgente, devendo ser desencadeados os procedimentos adequados com vista à eliminação do risco identificado, nomeadamente no que respeita à estabilização das fachadas e remoção de elementos suscetíveis de queda para o espaço público.” -----
- 5) Os edifícios vistoriados são parcialmente abrangidos pela área de protecção das Muralhas da cidade da Covilhã, classificadas como IIP – Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 1/86, DR, I Série, n.º 2, de 03/01/1986), pelo que qualquer intervenção ao mesmo carece de parecer prévio da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR). -----
- 6) Da vistoria realizada, a comissão verificou o seguinte: -----
- a) Os imóveis vistoriados são constituídos por dois pisos, sendo que se acede ao nível do rés-do-chão pelos n.ºs 24 e 26 da Rua Alexandre Herculano, e ao nível do 1º piso pelo n.º 34 da Rua do Cotovelo. Confrontam com arruamentos públicos em 3(três) frentes, e confrontam a Nascente com outro imóvel com características construtivas semelhantes. Estes imóveis encontram-se devolutos, e em claro estado de abandono; -----
- b) Por questões de segurança, e considerando a ausência dos proprietários dos imóveis, não foi possível aceder ao interior dos mesmos, sendo, contudo possível verificar, que a estrutura interior dos edifícios, era constituída por estrutura dos pavimentos e cobertura em madeira, com paredes interiores igualmente em madeira, ou pedra granítica; -----
- c) As suas paredes exteriores são construídas em pedra granítica com revestimento a reboco e pintura a branco com frisos a ocre amarelo, em muito mau estado de conservação. Todas as fachadas apresentam grandes áreas com destacamento do revestimento, desagregação do



Câmara Municipal da Covilhã

enchimento, e presença de fungos e vegetação selvagem nas suas fendas e juntas que fomentam a deterioração do edifício. Os vãos existentes (portas e janelas) encontram-se total ou parcialmente encerrados, por portas, janelas e portadas interiores construídas em madeira, encontrando-se algumas janelas ainda com vidros;-----

- d)** Regista-se ainda a existência nos beirados das coberturas de telhas soltas e/ou partidas, com partes soltas do sistema de drenagem de águas pluviais anteriormente existente, constituído por caleiras e tubos de queda, o que, podendo estes elementos cair sobre a via pública, colocando em risco a segurança de pessoas e bens que passem nas imediações do local; -----
- e)** Do que foi possível verificar nesta data, grande parte do interior destes edifícios, estrutura, cobertura e paredes interiores, já colapsaram para o interior dos mesmos, sendo que a parte destes elementos que ainda não caíram, poderão colapsar a qualquer momento, facto que podendo ocorrer para o espaço público, ou para o interior do edifício, colocará sempre em causa a segurança e proteção de todos quantos passem no local, ou residam nas suas proximidades; -----
- f)** Verificou-se ainda que todos os materiais resultantes do colapso estrutural destes edifícios ocorrido no passado, se encontram acumulados no seu interior, o que, adicionado aos lixos e detritos lá existentes, contribuem para o aumento das condições de insalubridade deste local, factos que colocam em causa a saúde de todos quantos por lá passem, e nomeadamente daqueles que lá residam nas suas proximidades. Estes factos contribuem ainda para o crescimento de vegetação selvagem no interior e limites destes imóveis, bem como para a existência e crescimento de pequenos animais, o que aumenta as condições de insalubridade do local, e que importa resolver;
- g)** A Comissão considera ainda que o conjunto de lixos, detritos, elementos estruturais colapsados e vegetação selvagem existentes no interior destes imóveis, constituem um conjunto de condições facilitadoras de um potencial incêndio neste local, o que, atento a sua localização em zona histórica da cidade caracterizada por construções antigas, muitas delas com estrutura em madeira, poderá potenciar a deflagração e o desenvolvimento de um incêndio de consequências imprevisíveis, colocando assim em causa a segurança de todos quantos lá residam;-----
- h)** Na sequência das anteriores vistorias realizadas a estes imóveis, verificou-se que o seu estado de degradação se tem vindo a agravar, o que aliado à ação dos agentes atmosféricos, contribui para o incremento da degradação futura destes imóveis, e o conseqüente colapso dos seus elementos estruturais interiores;-----
- i)** O estado de degradação em que se encontram as portas e janelas exteriores, partidas, e deficientemente fixas às paredes adjacentes, possibilita a entrada de pessoas e animais para o seu interior, factos que incrementam as condições de insalubridade, e insegurança por uso indevido deste local;-----
- j)** Regista-se ainda na fachada que confronta com a Rua Alexandre Herculano (n.ºs 24 e 26) a existência de vãos biselados, elementos arquitetónicos característicos do século XVI e XVII, que importa preservar. Alguns destes vãos encontram-se nesta data já emparedados por blocos de



Câmara Municipal da Covilhã

cimento rebocados com cimento, e pintados, impedindo a passagem de pessoas e animais para o interior destes imóveis; -----

- 7) A Comissão concluiu que o nível de conservação destes imóveis é **Nível 1 – Péssimo**, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12, carecendo assim de intervenção urgente, destinada a resolver os problemas de segurança, insalubridade e risco de incêndio existentes no local. Considera ainda esta comissão que estas situações são da responsabilidade do(s) proprietário(s) destes prédios a quem cabe providenciar a resolução destas situações, uma vez que pelo disposto no artigo 89º do RJUE, constitui obrigação do(s) proprietário(s) a realização de obras de conservação pelo menos uma vez, 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, o que, garantidamente não foi realizado nas ultimas décadas desta edificação. -----
- 8) Pela vistoria agora efetuada, e tendo presente a declaração do estado de necessidade aprovado para estas edificações pela deliberação da Câmara Municipal datada de 06/02/20206, e porque os proprietários destes imóveis não procederam no passado à execução das obras que lhes foram impostas e comunicadas pelas diversas vistorias de ruína, salubridade e arranjo estético das edificações realizadas, e nos termos conjugados do n.º 8 do artigo 90 e artigo 91.º do RJUE e demais legislação aplicável, a comissão propõe que a Câmara Municipal proceda à execução coerciva das seguintes obras, destinadas à eliminação dos riscos identificados relativos às condições de insalubridade do local, risco de incêndio e perigo para os utentes da via pública que passem pelo local, ou lá residam nas suas proximidades: -----
1. Demolir a totalidade da cobertura, e todo o interior do edifício, mantendo apenas as paredes exteriores de construção em alvenaria de pedra, até ao nível do peitoril das janelas do 1.º andar (conforme fotografias anexas), devendo ainda manter-se até ao nível dos arruamentos todas as paredes em pedra existentes no interior dos imóveis; -----
 2. Nas paredes exteriores restantes deve proceder-se ao coroamento do seu topo com uma argamassa bastarda (sem cimento) de modo a evitar o desprendimento de materiais soltos resultantes da demolição. -----
 3. Ainda nas mesmas paredes exteriores, deve proceder-se à picagem e remoção de todas as partes de reboco exterior existente que se encontrem soltas ou desagregadas da fachada dos imóveis, devendo posteriormente proceder à aplicação de novo reboco constituído por uma argamassa bastarda (sem cimento) e pintura final à cor do existente mantendo os frisos a ocre amarelo sob base a branco; -----
 4. Estabilizar, impermeabilizar, rebocar e pintar a empena dos edifícios confinantes, de modo a impedir a entrada de humidade ou águas pluviais para o interior das edificações vizinhas; -----
 5. Impermeabilizar o solo com camada de cimento e com pendente para a rua, a fim de drenar as águas pluviais para o exterior da edificação; -----



Câmara Municipal da Covilhã

6. Proceder ao encerramento adequado de todos os vãos que permaneçam neste imóvel, e que permitam atualmente o acesso ao interior da edificação a partir da via pública (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), deverão permanecer encerrados de modo a impedir o acesso ao seu interior, podendo proceder ao seu encerramento mediante utilização de blocos de betão rebocados e pintados à cor branca. -----
7. Proceder à limpeza de todos os resíduos da construção e detritos existentes no interior dos imóveis, bem como da vegetação existente, e que se possam constituir como um foco de incêndio ou insalubridade para o local; -----
8. Transportar ainda a vazadouro licenciado todo o material removido, cumprindo com as disposições constantes do Dec. Lei n.º 102-D/2020 de 10/12, relativas ao Regime Geral de Gestão de Resíduos. -----
- 9) Alerta-se que a realização dos trabalhos propostos deverá atender às confrontações do imóvel, devendo ser acauteladas todas as situações que possam fragilizar as edificações e arruamentos confinantes, pelo que deve proceder-se ao escoramento, impermeabilização e todos os trabalhos que contribuam para a salvaguarda das mesmas e deste modo assegurar as necessárias condições de segurança e salubridade. -----
- 10) Nos termos do previsto pelo n.º 8 do art.º 6 do RJUE, o disposto no presente artigo não isenta a realização das operações urbanísticas nele previstas 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, e a obrigação de comunicação prévia nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional. -----
- 11) Face ao estado avançado de ruína e ao risco de segurança, salubridade e de foco de incêndio para o local, as obras acima propostas são consideradas como “medidas de intervenção urgente”, propondo-se **um prazo máximo de execução de 30 dias para a realização dos trabalhos propostos**; -----
- 12) Deve a execução dos trabalhos propostos **ser dada a conhecer aos proprietários dos imóveis** vistoriados, mediante o envio de carta registada aos mesmos, e afixação de um edital em cada uma das portas de acesso dos imóveis vistoriados, para efeitos de imputação dos custos com estas obras aos respetivos proprietários; -----
- 13) Face à localização parcial do edifício na área de proteção das Muralhas da cidade da Covilhã e da deliberação da Câmara Municipal datada de 06/02/2026, pela qual foi aprovada a posse administrativa dos imóveis supra referidos, para efeitos de intervenção urgente de obras de demolição, com o fundamento no **Estado de Necessidade, deverá ser dado conhecimento da presente informação à CCDRC e à Divisão da Cultura.** -----



Câmara Municipal da Covilhã

- 14)** 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. -----
- 15)** Anexam-se a este Auto 13 (treze) fotografias e uma planta das edificações vistoriadas.-----

Gonçalo Aires de Sá, Eng.^o;

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.^a;

Documento assinado digitalmente

Guida Campos, Eng.^a;

Documento assinado digitalmente



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico



Foto 1. Fachada principal do edifício localizado na Rua Alexandre Herculano n.º 24 e 26



Foto 2. Fachada principal do edifício localizado na Rua do Cotovelo n.º 34.

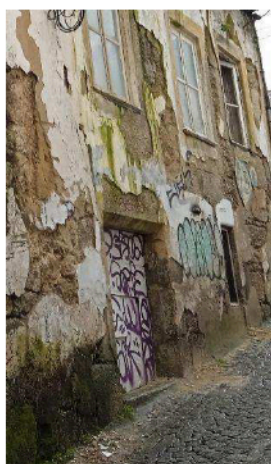


Foto 3. Pormenor de vão biselado, característico do século XVI e XVII.



Foto 4. Fachada principal do edifício localizado na Rua do Cotovelo n.º 28.



Foto 5. Pormenor do beirado, com telhas soltas ou partidas.



Foto 6. Fachada do imóvel, Rua do Cotovelo



Câmara Municipal da Covilhã



Foto 7. Pormenor do interior do edifício, com entulho



Foto 8. Vegetação selvagem, risco incêndio.

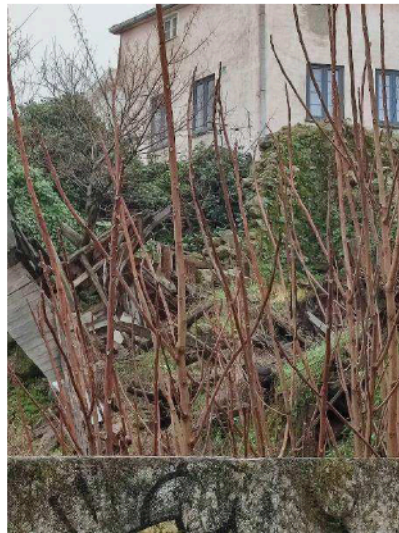


Foto 9. Pormenor do interior do edifício, com lixos e entulho



Foto 10. Pormenor do interior do edifício, com lixos e entulho



Foto 11. Proposta de demolição edificação na Rua Alexandre Herculano n.º 24 e 26



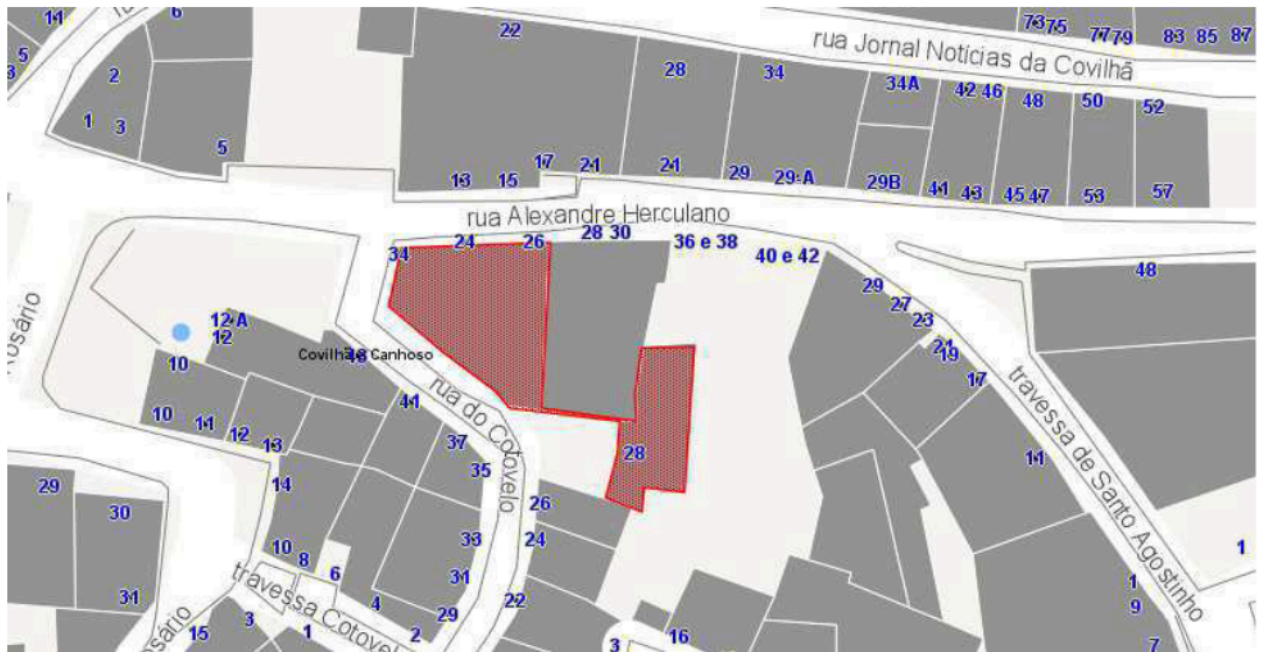
Foto 12. Proposta de demolição edificação na Rua do Cotovelo n.º 34.



Câmara Municipal da Covilhã



Foto 13. Proposta de demolição edificação na Rua do Cotovelo (continuação).



Planta esquemática com representação das edificações vistoriadas.