



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 2026/06/23, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/05/19 ao prédio/edificação sito em **Rua da Ladeira n.ºs 24 e 26**, na freguesia de **Peso**, 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 5 (cinco) 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 **79/26DIV**, 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 24 de junho 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 **23-06-2026** de 2025)

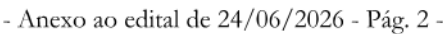
Processo n.º: 79/26DIV **Requerimento n.º:** 1080/26 **Data:** 2026/02/20
Localização: Rua da Ladeira n.ºs 24 e 26
Freguesia: Peso

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos dezanove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, no local acima identificado, referente ao processo em epígrafe, compareceram a Arq.ª Cecília Zacarias, a Arq.ª Rita Frade e o Arq. Rúben Matos, 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 do prédio supracitado, e posterior elaboração do presente Auto.

1. A vistoria foi realizada em cumprimento do despacho do Chefe de Divisão de Urbanismo, da Câmara Municipal da Covilhã, datado de 21/04/2026, tendo sido notificado(s), através de Edital de 21/05/2026, o(s) proprietário(s) para estar(em) presente(s) na vistoria, não tendo comparecido nenhum dos convocados.
2. Pese embora não tenham sido identificados antecedentes de licenciamento sobre o imóvel vistoriado, poderá assumir-se, dadas as características construtivas, que se trata de um edifício construído em data anterior à publicação do Decreto-Lei n.º 38382, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), o que, para a área em concreto, será anterior a 1972.
3. Da vistoria realizada, a Comissão verificou o seguinte:
 - a. O edifício encontra-se devoluto e em ruína, restando dele apenas as paredes exteriores, construídas em alvenaria de pedra, sem revestimento. O edifício confina com a via pública a Norte e Oeste (a Rua da Ladeira) e, nos restantes alçados, com outros imóveis;
 - b. O edifício encontra-se a céu aberto, verificando-se, pelos materiais remanescentes, que a estrutura foi construída em madeira e a cobertura revestida a telha cerâmica. As caixilharias dos vãos, em madeira, são praticamente inexistentes, sendo que as que restam encontram-se apodrecidas e parcialmente destruídas.



- c. O interior do imóvel encontra-se coberto de vegetação selvagem, com remanescentes da estrutura interior, e lixo, que gera um ambiente insalubre e perigoso, em caso de incêndio;
- d. As paredes exteriores apresentam ligeiras patologias - tais como: fendilhação, erosão das pedras, fissuramento e desagregação de juntas – que poderão potenciar o processo de degradação da respectiva estrutura, pondo em causa a estabilidade e segurança da mesma;
- e. Sobre o topo das paredes, que se apresenta irregular pela ausência/desagregamento de pedras, verifica-se a presença de telhas soltas que, com facilidade, poderão cair sobre a via pública;
- f. Numa das paredes que confronta com a via pública, encontra-se afixada uma estrutura metálica para iluminação pública (com corrosão generalizada) e respectiva cablagem eléctrica, o que, considerando o estado de ruína do edificado e a possível instabilidade dos elementos de alvenaria de pedra que constituem a parede estrutural das fachadas, podem comprometer as ancoragens da estrutura, aumentando o risco de destacamentos, colapso parcial da fachada e perigos eléctricos.

4. Da vistoria realizada a Comissão concluiu que o nível de conservação do imóvel vistoriado é **3 – Médio**, 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, arranjo estético existentes no local.

5. A Comissão refere ainda que, de acordo com o n.º 1 do art.º 89 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.

6. 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 proprietário seja notificado para realizar as seguintes obras:

- a. Deverá proceder à remoção dos elementos soltos existentes na fachada (telhas, caixilharias, vidros, entre outros), e ao coroamento das paredes exteriores com argamassa em meia-lua no topo, de modo a evitar a desagregação de elementos;
- b. Deverá proceder à consolidação das paredes exteriores do imóvel, por forma a acautelar a sua segurança estrutural, através da aplicação de novos materiais de acabamentos com as mesmas características dos existentes;
- c. Deverá impermeabilizar devidamente o piso térreo e garantir o escoamento de águas pluviais para o exterior do edifício;
- d. Proceder à limpeza de todo o lixo/materiais existentes no prédio e que possam constituir um foco de incêndio ou insalubridade para o local;
- e. Avaliar as condições da estrutura metálica do candeeiro público e respectiva cablagem eléctrica fixados à parede exterior.

7. Os trabalhos cima referidos estão isentos de controlo prévio nos termos do previsto pela alínea g) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE. Contudo, e até 5 dias antes do início dos trabalhos, o proprietário deve comunicar à Câmara Municipal da sua situação, apresentando os elementos a que se refere o ponto 30 do Anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro. Alerta-se que a isenção de controlo prévio não desobriga do cumprimento do previsto



Câmara Municipal da Covilhã

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 e as de proteção do património cultural imóvel.

8. A comunicação do início dos trabalhos (*"Requerimento U07"*) deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 60 dias**, estimando-se uma **duração máxima de 30 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.
9. Caso haja necessidade de ocupar a via pública para a realização dos trabalhos, deverá previamente, ao abrigo do n.º2 do art.º57º do RJUE, ser efetuado o pedido de ocupação de via pública (*"Requerimento U20"*).
10. Para constar e devidos efeitos, lavrou-se o presente Auto que vai ser assinado pelos membros da Comissão de vistoria acima identificados.
11. Anexam-se a este Auto 11 fotografias.

A Comissão:

Cecília Zacarias, Arq.ª,

Rita Frade, Arq.ª,

Rúben de Matos, Arq.,



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico:



Foto 1. Fachadas confinantes com arruamento público.



Foto 2. Pormenor de vãos e telhas no beirado.



Foto 3. Fachada confinante com via pública.



Foto 4. Fachada principal.

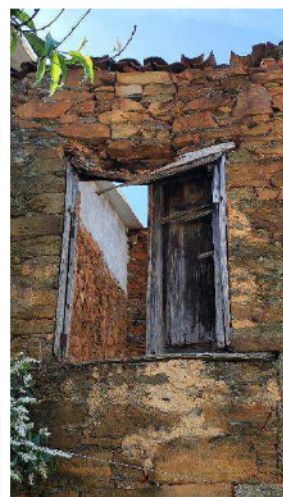


Foto 5. Pormenor da caixilharia.



Foto 6. Interior.

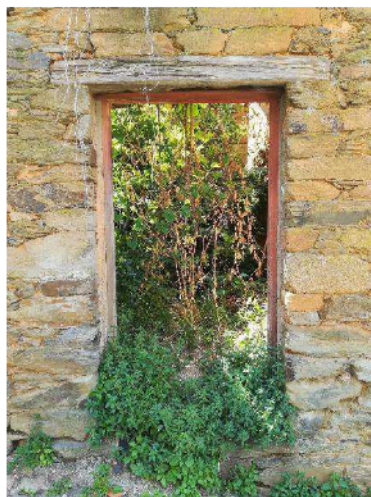


Foto 7. Vão de soleira e vegetação interior.

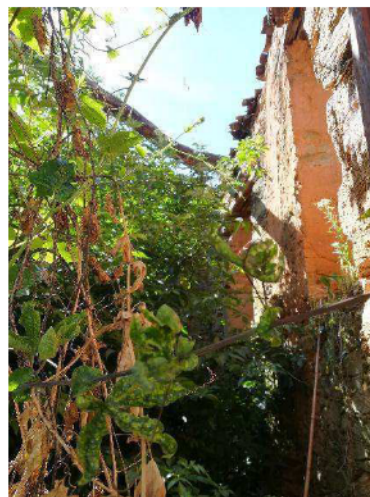


Foto 8. Vegetação interior



Câmara Municipal da Covilhã



Foto 9. Estrutura metálica para iluminação

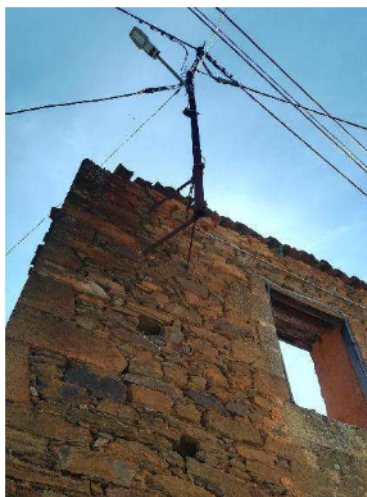


Foto 10. Estrutura metálica para iluminação



Foto 11. Pormenor da parede exterior.