



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 2026/02/24, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/02/10 ao prédio/edificação sito em **Rua da Quelhinha n.ºs 21 e 23**, na freguesia de **Paul**, 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 4 (quatro) 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 **538/23DIV**, 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 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 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

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

24-02-2026

Processo n.º: 538/23DIV **Requerimento n.º:** 6024/25 **Data:** 2025/11/27

Localização: Rua da Quelhinha n.ºs 21 e 23

Freguesia: Paul

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos dez 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 André Morais, 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 05.12.2026, 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 presente vistoria foi realizada na sequência de despacho do Sr. Dr. José Armando Reis, Chefe da Divisão de Urbanismo da Câmara Municipal da Covilhã, em 14.01.2026.
2. O(s) proprietários(s), foram convocados pelo EDITAL datado de 16.01.2026, fixado nos lugares de estilo da Freguesia do Paul, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único e no site da Câmara Municipal, tendo comparecido a Sr.ª Teresa Jesus Ramos dos Santos na qualidade de representante da herança do Sr. Alberto Soares Sardinha, seu marido.
3. Não foram encontrados antecedentes relevantes para a elaboração do presente auto.
4. Da vistoria, restrita apenas a uma inspeção visual, a Comissão verificou o seguinte:
 - a. O prédio urbano, em alvenaria de pedra e tijolo, é constituído por dois pisos (r/chão e 1º andar) e sótão, e confronta com a via pública exclusivamente pela fachada principal - Rua da Quelhinha. A fachada lateral esquerda confina com outro imóvel e as restantes fachadas com terrenos privados;
 - b. Na fachada lateral direita é visível que parte da parede já ruiu, encontrando-se a parede remanescente muito instável, com elementos que facilmente podem soltar-se para o



Câmara Municipal da Covilhã

- terreno confinante e via pública, apesar do acesso a esse terreno estar vedado com cancelas da Junta de Freguesia do Paul;
- c. Os vãos exteriores, com caixilharias de madeira, apresentam um elevado estado de degradação com alguns vidros partidos. Na fachada tardoz, verifica-se também que três vãos não têm caixilharias nem vidros. Estas situações não garantem a função de isolamento entre o exterior e o interior exigível, servindo também de pontos de infiltração de águas pluviais;
 - d. Não foi possível verificar o estado da cobertura do edifício. No entanto, é possível aferir que a estrutura é de madeira revestida, parcialmente com telha cerâmica, e parcialmente com chapa metálica. Na zona onde ruiu parte da parede, a estrutura de suporte aparenta ter alguns elementos soltos que poderão colocar em perigo pessoas e bens nas imediações;
 - e. Foi possível aceder a parte do interior do prédio urbano, ao nível do rés do chão, através do portão da fachada principal. A zona em questão aparenta servir de arrumos (por ex. de palha, alguns móveis,...), o que, atendendo à quantidade de materiais de fácil ignição, se constitui fator de risco de incêndio e insalubridade para o local.
5. Da vistoria realizada, a Comissão concluiu que o nível de conservação do imóvel vistoriado 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.
6. 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.
7. 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 notificado(s) para realizar aos seguintes trabalhos:
- a. Proceder à consolidação e reconstrução da parede lateral direita, com material idêntico ao existente;
 - b. Efetuar as reparações necessárias da cobertura, designadamente a colocação do material de revestimento e substituição dos elementos de suporte que se encontrem em mau estado de conservação, designadamente na zona junto à parede que ruiu;
 - c. Proceder ao encerramento adequado dos vãos, no sentido de assegurar que o interior da edificação fica devidamente vedado e encerrado, para não permitir a entrada de pessoas estranhas ou animais;
 - d. Acautelar a correta amarração de qualquer cabo solto;



Câmara Municipal da Covilhã

- e. Proceder à limpeza de todo o entulho existente no interior do prédio urbano;
 - f. 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 pelo art.º 80-A do RJUE, de acordo com o nº 30 do anexo I à Portaria nº 71-A/2024.
9. 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.
10. A comunicação do início dos trabalhos (Requerimento U07) deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 45 dias**. 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.
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 9 fotografias.

André Moraes, Eng.º

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.ª;

Documento assinado digitalmente

Guida Campos, Eng.ª Téc.ª

Documento assinado digitalmente



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico:



1. Fachada principal



2. Fachada principal



3. Fachada lateral direita



4. Fachadas lateral direita e tardoz



5. Pormenor da fachada lateral direita



6. Pormenor dos vãos



7. Pormenor dos vãos



8. Pormenor dos vãos



9. Interior do prédio urbano