



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 2026/063/23, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/05/19 ao prédio/edificação sito em **Rua do Forno n.º 41 e Rua do Cotovelo n.º 1**, na freguesia de **Cortes do Meio**, 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 6 (seis) 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 **617/25DIV**, 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

José C. I. Marques, Dr.
(Despacho n.º 23-06-2026 de 2025)

Processo n.º: 617/25DIV **Requerimento n.º:** 1310/26 **Data:** 2026/03/03
Localização: Rua do Forno n.º 41 e Rua do Cotovelo n.º 1
Freguesia: Cortes do Meio

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 Ruben de Matos e a Arq.^a Rita Frade, 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 24/02/2026, tendo sido notificado(s), através de Edital n.º 1126 de 21/05/2026, o(s) proprietário(s), no seguimento do pedido apresentado pela interessada, a Sra. Palmira Duarte Bizarro, na qualidade de reclamante, para estar(em) presente(s) na vistoria.
2. Sobre o objeto da vistoria localizado na Rua do Forno, n.º 41 e a Rua do Cotovelo, n.º 1 – Cortes do Meio, não compareceu qualquer proprietário.
3. Pese embora não tenham sido identificados antecedentes de licenciamento, poderá assumir-se, dadas as características construtivas, tratar-se 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 (freguesia de Cortes do Meio), será anterior a 1972.
4. Da vistoria realizada, constatou-se o seguinte:
 - 4.1. O edifício vistoriado insere-se dentro do aglomerado urbano consolidado, confrontando com a Rua do Forno, n.º 41 e a Rua do Cotovelo, n.º 1 – Cortes do Meio, por onde é efetuado o acesso principal. O edifício confina com um outro, a norte, em igual estado de degradação.
 - 4.2. O edifício encontra-se devoluto e em claro estado de abandono, por certo, há vários anos, e dele restam apenas as paredes exteriores, construídas em alvenaria de pedra granito sem qualquer tipo de revestimento, presumindo-se que, na sua origem e pela análise aos vãos exteriores existentes, tenha



Câmara Municipal da Covilhã

sido constituído por dois pisos acima da cota de soleira. Identificaram-se áreas com significativos deslocamentos de pedra granito nos cunhais, afigurando-se uma derrocada eminente.

- 4.3. No que se refere à cobertura, ou do que resta dela, verifica-se que a estrutura de suporte em madeira se encontra em muito mau estado de conservação, sendo que, a maior parte entretanto colapsou, visualizando-se a presença de elementos: telhas e outros materiais remanescentes da cobertura e respetiva estrutura no interior do espaço mais amplo e a permanência de uma porção de cobertura com estrutura de madeira e revestimento em telha cerâmica 'aba e canudo' no espaço de menor dimensão.
- 4.4. Os vãos exteriores, com caixilharias em madeira / ferro, apresentam um elevado estado de degradação e com vidros partidos permitindo a entrada de pessoas, animais e agentes atmosféricos para o seu interior, tornado o local insalubre e inseguro. Assinala-se a existência de um **vão / portado biselado**, localizado na fachada principal do edifício a nível do piso 0, o qual corresponde ao n.º de polícia 41.
- 4.5. Atualmente, o seu interior é caracterizado por dois espaços amplos, de diferentes dimensões, sem sinais da sua estrutura e compartimentação original, encontrando-se cobertos por vegetação selvagem, propícia à proliferação de animais, tendo sido observada a presença de animais errantes (gatos), sendo este facto potenciador de insalubridade e risco para a saúde pública na área envolvente. No interior e atendendo à quantidade de materiais de fácil ignição, constitui por si só, um factor de risco de incêndio e insalubridade para o local e edificações envolventes. Considera a comissão que o edifício possui uma carga de incêndio elevada.
5. A Comissão concluiu que o nível de conservação do imóvel vistoriado é **Nível 1 – Péssimo**, nos termos do art.º 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31/12, e carece de intervenção urgente e destinada a resolver os problemas de segurança, salubridade, arranjo estético, risco de incêndio e de saúde pública.
6. A Comissão refere, ainda, que estas situações são da responsabilidade dos proprietários, uma vez que, o prédio se encontra em regime de propriedade horizontal; a quem cabe providenciar a manutenção destas situações, de acordo com o disposto no artigo 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, os proprietários 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 artigos 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(em) as seguintes obras:
 - 7.1. Demolir o que ainda permanece da cobertura devendo fazer um coroamento em argamassa bastarda no topo das paredes, de modo a evitar o desprendimento de materiais soltos resultantes da demolição;
 - 7.2. 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 e animais;
 - 7.3. Remover e substituir todo o material solto presente nas fachadas do edifício e consolidar as mesmas, através da aplicação de novos materiais de acabamentos com as mesmas características dos existentes;
 - 7.4. Proceder à impermeabilização do solo, assegurando a drenagem das águas pluviais para o



Câmara Municipal da Covilhã

exterior da edificação;

7.5. Proceder á limpeza de todo o lixo/materiais existentes no prédio e que possam constituir um foco de incêndio ou insalubridade para o local.

8. 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 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.
9. Face às más condições de segurança e salubridade verificadas, a comunicação do início dos trabalhos (requerimento U07), deve ser submetida ao município no prazo máximo de 30 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 artigo 98.º do RJUE.
10. Caso haja necessidade de ocupar a via pública para a realização dos trabalhos, deverá previamente ser efetuado o pedido correspondente ao município (requerimento U20).
11. Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente Auto de vistoria que, por unanimidade de decisão, vai ser assinado pelos membros intervenientes da comissão de vistorias.
12. Anexam-se a este Auto 24 fotografias.

A Comissão,

Cecília Zacarias, Arq.ª;

Ruben de Matos, Arq.;

Rita Frade, Arq.ª;



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico anexo:



Foto n.º 1 – fachada principal



Foto n.º 2 – fachada principal



Foto n.º 3 – fachada lateral direita



Foto n.º 4 – fissuramento das fachadas (alçado principal)



Foto n.º 5 – fissuramento das fachadas (alçado principal / lateral direito)



Foto n.º 6 – fissuramento das fachadas (alçado posterior)



Foto n.º 7 – vista da parte do edifício cuja cobertura colapsou



Foto n.º 8 – vista da parte do edifício com cobertura em avançado estado de ruína



Foto n.º 9 – fachada lateral direita e posterior e cobertura



Câmara Municipal da Covilhã



Foto n.º 10 – vão de soleira / portado biselado com o n.º de polícia 41



Foto n.º 11 – vão de soleira



Foto n.º 12 – vão de soleira



Foto n.º 13 – vão de peitoril (imediatamente acima do vão / portado biselado)



Foto n.º 14 – face interior dos vãos identificados na foto 10 e 13)



Foto n.º 15 – vão de soleira interior, encerrado e de comunicação interior com outro prédio urbano a nível do piso 1



Foto n.º 16 - interior

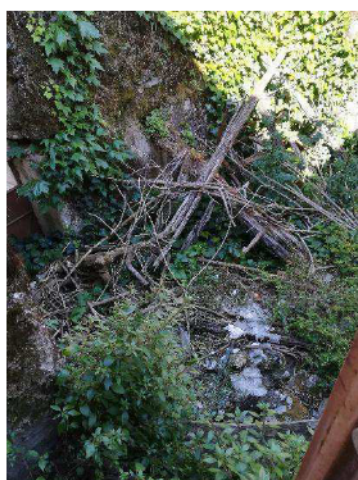


Foto n.º 17 - interior



Foto n.º 18 - interior



Câmara Municipal da Covilhã



Foto n.º 19 - interior



Foto n.º 20 - interior



Foto n.º 21 – presença de animais errantes (gatos)



Foto n.º 22 – presença de animais errantes (gatos)



Foto n.º 23 – presença de animais errantes (gatos)



Foto n.º 24 – presença de animais errantes (gatos)