



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 2026/03/06, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2026/02/24 ao prédio/edificação sito em **Rua Conselheiro Joaquim Pina Calado n.º 11**, na freguesia de **Teixoso e Sarzedo**, 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 **20/26DIV**, 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 6 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

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

06-03-2026

Processo n.º: 20/26DIV **Requerimento n.º:** 204/26 **Data:** 2026/01/13
Localização: Rua Conselheiro Joaquim Pina Calado n.º 11
Freguesia: Teixoso e Sarzedo

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis, na localização acima identificada, referente ao processo em epígrafe, compareceram a Arq.^ª Rita Frade, 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 05.12.2026, 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 22.01.2026. -----
2. O(s) proprietários(s), foram convocados pelo EDITAL datado de 26.01.2026, fixado nos lugares de estilo da União de Freguesias do Teixoso e Sarzedo, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único e no site da Câmara Municipal, tendo comparecido o Sr. Fernando da Conceição de Matos, na qualidade de representante da herança do Sr. António Cristovão Coronho, seu avô. -----
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 é constituído por dois pisos (r/chão e 1º andar), e confronta com a via pública pela fachada principal - rua Conselheiro Joaquim Ferreira Pina Calado, e na fachada esquerda com espaço aberto (edifício demolido). As restantes fachadas com imóveis privados. Não foi possível determinar com clareza quanto à constituição do imóvel, pelo que se presume que o primeiro piso seja construído em alvenaria de pedra, e o segundo em tabique; -----
 - b. A fachada principal encontra-se muito instável, verificando-se fissuração e desprendimento de materiais, indiciando risco de desabamento total ou parcial sobre a via pública, o que põe em causa a segurança dos bens existentes nas imediações, e das pessoas que aí circulem; -----



Câmara Municipal da Covilhã

- c. 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;-----
- d. A cobertura em estrutura de madeira revestida com telha cerâmica, já colapsou em parte para o interior; -----
- e. O proprietário facultou o acesso a um dos vãos do piso térreo, verificando-se que a estrutura interior se encontra em avançado estado de degradação, com elementos estruturais podres e deformados. O espaço encontra-se, aparentemente, a ser utilizado como arrumos e depósito de entulho, pelo que, face à quantidade de materiais de fácil ignição, potencia o 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 notificados(s) para realizar aos seguintes trabalhos: -----
 - a. Proceder à demolição integral da cobertura, estrutura interior, e fachadas do segundo piso, mantendo, apenas, as paredes exteriores do piso térreo, **salvaguardando a segurança estrutural** dos prédios confinantes; -----
 - 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. 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; -----
 - d. Proceder à remoção e limpeza de todo e qualquer material existente no interior do imóvel;
 - 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. 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 n.º 30 do anexo I à Portaria n.º 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. -----



Câmara Municipal da Covilhã

10. A comunicação do início dos trabalhos (Requerimento U07) deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 30 dias**, estimando-se uma duração de 15 dias para a sua execução. 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 12 fotografias. -----

Rita Frade, Arq.ª

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.ª;

Documento assinado digitalmente

Guida Campos, Eng.ª

Documento assinado digitalmente



Câmara Municipal da Covilhã

- Anexo ao edital de 06/03/2026 - Pág. 4 -

Levantamento fotográfico:



1. Fachada principal



2. Fachada principal



3. Fachada principal



4. Fachada lateral



5. Cobertura



6. Pormenor da Cobertura



- Anexo ao edital de 06/03/2026 - Pág. 5 -

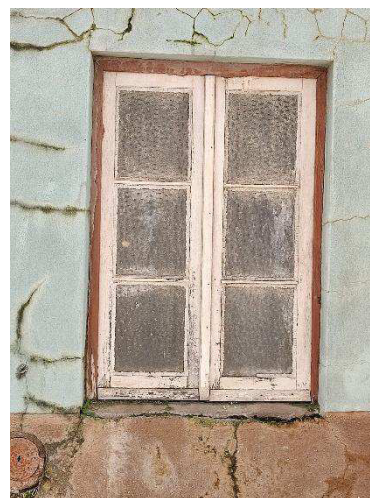
Câmara Municipal da Covilhã



7. Pormenor dos vãos e fachada



8. Pormenor dos vãos



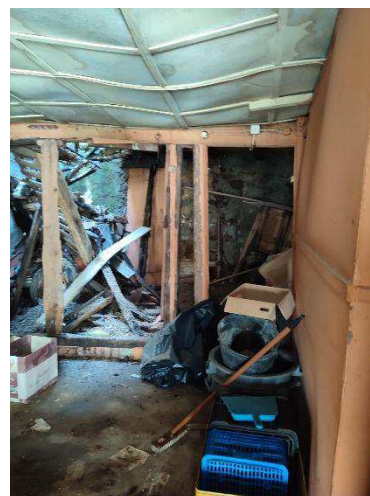
9. Pormenor dos vãos



10. Interior do prédio urbano



11. Interior do prédio urbano



12. Interior do prédio urbano