



**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. José Armando Serra dos Reis**, Vice-Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, de acordo com o artigo 89.º e seguintes do RJUE<sup>1</sup>, conjugado com a alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do CPA<sup>2</sup>, face à homologação do auto de vistoria proferida em 2024/12/04, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2024/11/26 ao prédio/edificação sito em Rua Nova dos Olivais n.º 66, na freguesia de Tortosendo, 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 734/11DIV, poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo desta Câmara Municipal, devendo para o efeito efetuar prévia marcação no Balcão Único do Município.

Covilhã e Paços do Concelho, aos 5 de dezembro de 2024.

O Vice-Presidente

09-12-2024

**José Armando Serra dos Reis, Dr.**  
Documento assinado digitalmente  
(Despacho do Presidente da Câmara n.º 58/2022, de 01/07)

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual

<sup>2</sup> 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.

04-12-2024

Documento assinado digitalmente

**Processo n.º: 734/11DIV Requerimento n.º: 6090/24 Data: 2024/10/14**  
**Requerente: TIAGO LAGES**  
**Procedimento: Vistoria - Segurança e salubridade**  
**Pretensão: Rua Nova dos Olivais - Tortosendo**  
**Localização: Rua Nova dos Olivais n.º 66**  
**Freguesia: Tortosendo**

**AUTO DE VISTORIA**

**CONSERVAÇÃO, SEGURANÇA E SALUBRIDADE**

Aos vinte e seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, na localização acima identificada, referente ao processo em epígrafe, compareceram a Arq.ª Rita Frade, o Arq.º Rúben de Matos e a Arq.ª Andreia Pessoa, 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, 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, e posterior elaboração do presente Auto.

1. O(s) proprietário(s), convocado(s) pelo EDITAL datado de 08.11.2024, fixado nos lugares de estilo da Freguesia do Tortosendo, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único, e no site da Câmara Municipal, não compareceram no local da vistoria.
2. Foram identificados os seguintes antecedentes processuais relevantes para a presente vistoria:
  - a. Auto de Vistoria de conservação, segurança e salubridade de edificação, resultante de vistoria realizada a 11/03/2014, homologado a 17/04/2014.
  - b. Auto de notícia de contra-ordenação, de 11/09/2014, pelo facto de o proprietário não ter procedido à execução dos trabalhos propostos no Auto de Vistoria de 17/04/2014.
  - c. Auto de Vistoria de conservação, segurança e salubridade de edificação, resultante de vistoria realizada a 12/12/2017, homologado a 20/12/2017.
  - d. Relatório de Ocorrências n.º81/2024 da Proteção Civil Municipal da Covilhã, datado de 17/10/2024.
3. Da vistoria realizada, a Comissão verificou o seguinte:
  - a. O imóvel constituído por 4 pisos (cave mais três pisos) encontra-se devoluto, e em claro estado de abandono. Por questões de segurança, a vistoria foi realizada unicamente pelo exterior.
  - b. O imóvel vistoriado insere-se dentro de aglomerado urbano consolidado, e confronta com a via pública pela fachada principal, a Rua Nova dos Olivais, e com outros imóveis de características construtivas



*Câmara Municipal da Covilhã*

semelhantes. A estrutura principal apresenta paredes exteriores de construção em alvenaria de pedra e estrutura em tabique, rebocadas e pintadas, com fissuramento generalizado e forte presença de fungos/humidades. Através dos vãos de fachada é possível verificar que a estrutura dos pavimentos e da cobertura aparentemente é em madeira, não tendo sido possível avaliar quanto ao seu estado de conservação, e conseqüentemente, quanto às suas condições de estabilidade.

- c. A fachada principal permanece edificada, tendo-se observado o desprendimento dos materiais constituintes dos beirados e das paredes exteriores sobre a via pública, pelo que se considera que o estado actual do imóvel põe em causa a segurança dos bens existentes nas imediações, e das pessoas que aí circulem. Parte da estrutura dos pisos superiores, em tabique, encontra-se visível.
  - d. Observa-se que parte dos vãos, em caixilharia de alumínio e vidro simples, não se encontram totalmente encerrados, encontrando-se em elevado estado de degradação, não vedando devidamente contra os elementos atmosféricos.
  - e. Do que foi possível observar do interior do imóvel, verifica-se a presença de lixo e entulho do próprio edifício e material solto no interior do imóvel, situação esta suscetível de constituir um foco gerador de perigo em caso de incêndio pela quantidade de materiais de fácil ignição.
4. 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, arranjo estético, constituindo um perigo para os transeuntes.
5. A Comissão refere, ainda, que estas situações são da responsabilidade do proprietário do prédio a quem cabe providenciar a manutenção destas situações, uma vez que pelo disposto no art. 89º 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.

**Obras necessárias para correção de más condições de segurança ou de salubridade, nos termos dos artigos 89.º e 90.º-A do RJUE.**

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 na fachada que compõem o edifício, tais como telhas, beirado, vigas partidas/deterioradas;
  - b. Deverá proceder às necessárias reparações na cobertura, com materiais e técnicas construtivas semelhantes às existentes, assim como substituir eventuais telhas partidas;
  - c. Deverá proceder à reparação da deformação verificada no piso superior da parede exterior, com materiais e técnicas construtivas semelhantes às existentes, assim como deve proceder à picagem das partes soltas e reparação de rebocos, com pintura na cor existente;
  - d. Deverá proceder ao encerramento adequado dos vãos, no sentido de assegurar que a área do prédio fica devidamente vedada e encerrada, para não permitir a entrada de pessoas ou animais;
  - e. Limpeza e remoção de entulho, qualquer material solto acumulado no interior do prédio;



Câmara Municipal da Covilhã

- f. Transportar a vazadouro licenciado todo o material removido.
7. Os trabalhos acima referidos estão isentos de controlo prévio nos termos do previsto pela alínea g) do n.º 1 do art.º 6 do RJUE. Contudo, e até 5 dias antes do início dos trabalhos, o proprietário deve comunicar à Câmara Municipal da sua intenção, 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, as de proteção do património cultural imóvel.
  8. 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 60 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 98º do RJUE.
  9. Caso haja necessidade de ocupar a via pública para a realização dos trabalhos, deverá previamente ser efetuado o pedido correspondente ao município (requerimento U20).

Para constar e devidos efeitos, lavrou-se o presente auto que vai ser assinado pelos membros da comissão de vistoria acima identificados.

Rita Frade, Arq.ª,

Documento assinado digitalmente

Rúben de Matos, Arq.,

Documento assinado digitalmente

Andreia Pessoa, Arq.ª,

Documento assinado digitalmente



Câmara Municipal da Covilhã

- Anexo ao edital de 05/12/2024 - 4 -

**Levantamento fotográfico:**



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.