



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 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 2024/10/30, lavrado na sequência da vistoria realizada em 2024/09/17 ao prédio/edificação sito em Travessa do Adro n.º 4, na freguesia de Sobral de São Miguel, 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 320/24DIV, 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 4 de novembro de 2024.

O Vice-Presidente

04-11-2024

Documento assinado digitalmente

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

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

- Anexo ao edital de 04/11/2024 - 1 -

HOMOLOGAÇÃO

Homologo o presente auto de vistoria.

04/11/2024

Documento assinado digitalmente

Processo n.º: 320/24DIV Requerimento n.º: 4113/24 Data: 2024/07/29

Requerente: Freguesia de Sobral de São Miguel

Procedimento: Vistoria - Segurança e salubridade

Pretensão: Vistoria - Segurança e salubridade

Localização: Travessa do Adro n.º 4

Freguesia: Sobral de São Miguel

AUTO DE VISTORIA

SEGURANÇA, SALUBRIDADE E ARRANJO ESTÉTICO

Aos dezassete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro, na localização acima identificada, referente ao processo em epígrafe, compareceram o Eng.º Pedro Ramos, a Arq.ª Rita Frade e a Eng.ª Téc.ª Guida Campos, 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.

- 1.A presente vistoria foi realizada na sequência de despacho do Sr. Dr. José Armando Serra dos Reis, Vice-Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, de 07/08/2024.
- 2.O(s) proprietário(s), convocado(s) pelo EDITAL datado de 07/08/2024, fixado nos lugares de estilo da Freguesia de Sobral de São Miguel, Receção do Edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único e no site da Câmara Municipal, não compareceram no local da vistoria.
- 3.Não foram identificados antecedentes processuais relevantes para a presente vistoria.
- 4.Da vistoria realizada, a Comissão verificou o seguinte:
 - a. O imóvel encontra-se devoluto, e em claro estado de abandono. Por falta de comparência do(s) proprietário(s) não foi possível aceder ao interior do imóvel, pelo que a vistoria foi realizada pelo exterior;
 - b. O edifício vistoriado confina no alçado principal com a Travessa do Adro e nos restantes alçados com imóveis privados;



Câmara Municipal da Covilhã

- c. O imóvel é constituído por dois pisos (r/ chão e 1º andar), construído em pedra aparelhada (xisto) e cobertura de madeira com telhado em chapa de fibrocimento;
 - d. Através do vão de fachada é possível verificar que a estrutura interior é em madeira;
 - e. Os vãos exteriores, com caixilharias de madeira, apresentam um elevado estado de degradação e com vidros partidos permitindo a entrada de animais;
 - f. Na parede da fachada principal observa-se que o lintel em madeira da porta se encontra em estado de apodrecimento, provocando o desprendimento de várias pedras que caíram para a via pública. Também é visível que algumas pedras que compõem a fachada se encontram soltas junto ao beirado podendo colapsar sobre a via pública. Tais situações colocam em causa a segurança do local na proximidade do edifício;
 - g. Do que foi possível observar através do vão de fachada, o interior do imóvel encontra-se com entulho, o que, atendendo à quantidade de materiais de fácil ignição, se constitui factor de risco de incêndio.
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 proprietário seja notificado para realizar as seguintes obras:
- a. Por constituir risco de provocar a derrocada e de modo a promover a estabilização e consolidação da fachada, o lintel de coroamento do vão principal de entrada no imóvel deverá ser substituído;
 - b. Deverá também proceder à realização das obras de conservação necessárias à manutenção da sua segurança e estabilidade da cobertura, através da correta fixação de elementos do beirado que se encontrem soltos e/ou deficientemente fixos ao imóvel;
 - c. Deverá 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 ou animais;
 - d. Limpeza e remoção de entulho no interior do imóvel;
 - e. Transportar a vazadouro licenciado todo o material removido.
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. Face ao estado atual do edifício, e perigo eminente de ruína para a



Câmara Municipal da Covilhã

via pública, os trabalhos acima propostos são considerados **medidas urgentes** de intervenção. Conforme dispõe o n.º 1 do artigo 80.º-A do RJUE, até cinco dias antes deverá ser efetuada a comunicação do início dos trabalhos, instruída com os elementos a que se refere o n.º 30 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024.

- 9.A comunicação do início dos trabalhos ("*Requerimento U07*") deve ser submetida ao município no **prazo máximo de 30 dias**. Alerta-se para o fato de ser punível com contraordenação a não submissão e a não conclusão dos trabalhos fixados para o efeito nos termos da alínea s) do n.º 1 do art.º 98.º do RJUE.
- 10.Alerta-se, ainda, 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.
- 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 7 fotografias.

Pedro Ramos, Eng.º;

Documento assinado
digitalmente

Rita Frade, Arq.ª;

Documento assinado digitalmente

Guida Campos, Eng.ª Téc.ª

Documento assinado
digitalmente



Câmara Municipal da Covilhã

Levantamento fotográfico:

- Anexo ao edital de 04/11/2024 - 4 -



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.