

UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Edital

NOTIFICAÇÃO – AUDIÊNCIA PRÉVIA

Maria Luísa Nunes Marques, Chefe de Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Tábua: -----

Torna público e faz saber que, se encontra no Balcão Único, desta Câmara Municipal o Auto de Vistoria relativo à vistoria realizada nos termos do artigo 90º e seguintes do Decreto – Lei número quinhentos e cinquenta e cinco barra noventa e nove de dezasseis de dezembro, na sua atual redação, a uma edificação situada na **Rua 25 de Abril, freguesia de Póvoa de Midões e concelho de Tábua**, ficando por esta forma notificados todos os proprietários, interessados e demais desconhecidos, de que poderão, por escrito, no prazo de dez dias, pronunciar-se sobre o que lhes oferecer, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo.-----

O processo poderá ser consultado no Balcão Único da Câmara Municipal de Tábua, durante as horas normais de expediente (das 9h00 às 16h00)-----

Paços do Município de Tábua, 18 de novembro de 2025.

A Chefe de Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbanística, com competência delegada,

(Despacho nº 12/P/2025 de 31/10)


Maria Luísa Nunes Marques
(Eng.ª Civil)



AUTO DE VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

(Artigo 90.º do Decreto-Lei 555/99, de 16 dezembro, na sua redação atual, RJUE)

Processo de Vistoria: n.º 2025/500.10.301/5

Data: 26/09/2025

Hora: 11H

Local: Rua 25 de Abril – Póvoa de Midões – Tábua

Reclamante:

Proprietário (s): António Alves

Despacho: Senhora Vereadora, Susana Margarida Macedo Mendes de 29/07/2025

Comissão de Vistorias:

Paula Alexandra Rodrigues Andrade Brito Almeida (Eng.ª Civil)

José Manuel Pinto Fonseca (Arquiteto)

Bruno Filipe Gameiro Simões (Fiscal)

1- Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria, foi possível verificar por parte dos peritos, o seguinte:

a) Descrição da Obra

- Verifica-se a existência de um prédio de 3 pisos em estado parcial de ruína;
- Cobertura em avançado estado de degradação com ausência de telhas no beirado e na cumeeira, falta de 1/3 da cobertura do 2º piso;
- Existência de paredes exteriores sem reboco e impermeabilização, outras com forte fendilhação em zonas críticas, em perigo de queda para a via pública;
- Ausência de caixilharias nos vãos do 3º piso, no 2º piso estão em bom estado;
- Vãos das portas do 1.º piso em bom estado de conservação;
- As madeiras no interior da construção (pavimentos, tetos e escadas) encontram-se em avançada degradação devido a infiltrações de água e bicho.
- As traseiras e interior da construção têm o acesso vedado devido ao acumular descontrolado de vegetação, lixo e entulho, que constituem um risco para a salubridade e saúde pública assim como risco de incêndio.

Fotografias





b) Obras preconizadas

Face à situação que se relatou na alínea anterior e de modo a garantir as condições mínimas de segurança, impõe-se uma intervenção no sentido de corrigir as anomalias detetadas pela não conservação da construção.

Propõe-se:

- Reboco e reparação de todas as fendas das paredes;
- Limpeza do coberto vegetal e remoção do entulho no interior da construção e do pátio;
- Colocação de caixilharias no 3º piso ou encerramento de vãos com alvenaria ou madeira, de modo a evitar a entrada de animais e infiltrações de água;
- Reposição do beirado em falta no alçado posterior;
- Remoção das telhas que se encontram empilhadas sobre a cobertura.

c) Prazo

Estima-se o prazo de 30 dias para a execução das obras preconizadas na alínea anterior;

d) Competência pela execução das obras

Compete aos proprietários a realização das obras e medidas necessárias para suprimir as deficiências assinaladas.

Dispõe também o artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, (RJUE), que quando o proprietário não iniciar as obras que lhe são determinadas nos termos do artigo 89.º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, aplicando-se à execução coerciva das obras o disposto nos artigos 107.º e 108.º e 108.º-B do RJUE.

e) Instrução do processo

Considerando o disposto no n.º 4 do artigo 89.º do RJUE, aquando da notificação das obras a realizar devem ser indicados os elementos instrutórios necessários, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos.

Em face das obras preconizadas e de acordo com a alínea r) do n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), na sua redação atual, as obras previstas, salvo melhor opinião, estão isentas de controlo prévio.

2. Conclusão

Face ao que se assinala no ponto anterior, o parecer conclusivo da comissão de vistorias é:

O edifício não reúne as condições mínimas de utilização para os fins para o qual foi construído, assim como a segurança de pessoas e bens, pondo em perigo as construções confinantes no que respeita a infiltrações de água e risco para a saúde pública.

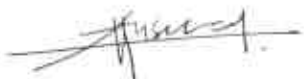
Existe risco de infiltração de água, degradação das paredes e entrada de animais nocivos à saúde pública, pelo que será necessário executar as obras preconizadas na alínea b), no prazo estipulado na alínea c), do ponto anterior.

Nada mais havendo a registar, foi lavrado o presente auto que vai ser assinado por todos os peritos que estiveram presentes na vistoria.

OS PERITOS

Alexandra Brito Almeida

Paula Alexandra Rodrigues Andrade Brito Almeida
(Eng.ª Civil)



José Manuel Pinto Fonseca
(Arquiteto)



Bruno Filipe Gameiro Simões
(Fiscal)