

## 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.

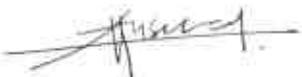
Existe risco de infiltração de água, degradação das paredes e entrada de animais nocivos à saúde pública, pelo que será necessário executar as obras preconizadas na alínea b), no prazo estipulado na alínea c), do ponto anterior.

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)