



Município Nelas
Câmara Municipal

Data: 03/02/2026

Número de registo: 1777

Número do processo: 2025/500.10.301/12

Unidade Orgânica de Projetos, Obras e Ambiente – Obras

EDITAL N.º 6/2026

NOTIFICAÇÃO / PROCESSO: 2025/500.10.301/12

Dr. Joaquim Amaral, Presidente da Câmara Municipal de Nelas:

Torna Público, para conhecimento geral que, por despacho de 30/01/2026, perante o desconhecimento da identificação e morada do(s) proprietário(s), pese a inquirição efetuada no local, em cumprimento do disposto no art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 555/99, na sua atual redação, notifico por este meio, tal como dispõe na alínea b) do n.º 3 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado por Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07/01, em virtude da impossibilidade de notificação pessoal, no âmbito do processo supra identificado, o(s) proprietário(s) do imóvel objeto da vistoria, sito na Rua do Arco S/N, na localidade de Vila Ruiva, Freguesia de Senhorim, deste Concelho de Nelas, que:

No dia 9 de abril de 2025, a comissão de Vistorias do Município de Nelas, deslocou-se à Rua do Arco S/N, na localidade de Vila Ruiva, Freguesia de Senhorim, neste concelho de Nelas, a fim de verificar as condições em que se encontrava a edificação de V.(s) Exª (s).

Para efeitos dos n.º 2 e 3 do artigo 89.º do Regime da Urbanização e Edificação, foi solicitado à Comissão de Vistorias indicada para o efeito, a realização de uma vistoria prévia.

Foi então lavrado o Auto de Vistoria n.º 12/2025, aprovado por despacho de 30/01/2026

Na sequência e nos termos do disposto no n.º 2 e 3, do art.º 89.º do D.L. n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, notifica (m) –se o (s) proprietário (s) do prédio, para:

No prazo de 30 dias a contar da data de afixação do presente edital, iniciar as respetivas obras e executadas num prazo de 60 dias, a saber (m):

| PATOLOGIAS: | DIAGNÓSTICO: | RECOMENDAÇÕES: |
|--|---|---|
| ❶ CONDIÇÕES DE SALUBRIDADE E HIGIENE (condições deficientes) | <ul style="list-style-type: none">Interior com vegetação em crescimento selvagem, que propicia o desenvolvimento de espécies infestantes, com inerente risco de incêndio.Trata-se de uma edificação antiga, em estado de ruína com paredes exteriores em risco de queda. | <ul style="list-style-type: none">Proceder ao corte preventivo da árvore e limpeza de vegetação densa no interior da edificação.As paredes deverão ser devidamente consolidadas. |

Sob pena de Incurrir (em) em crime de desobediência conforme artigo 100.º do Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, em



A
Z
af

Câmara Municipal de Nelas

UNIDADE ORGÂNICA DE PROJETO, OBRAS E AMBIENTE

VISTORIA PARA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E/OU SALUBRIDADE DE UM IMÓVEL

[no âmbito das disposições do art.º 89.º e 90.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12 na atual redação (RJUE)]

1- INTRODUÇÃO:

❶ Aos nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, pela tarde, reuniram-se os peritos, adiante referidos, constituídos como comissão para o efeito – na Rua do Arco, na localidade de Vila Ruiva, freguesia de Senhorim e Concelho do Nelas, Distrito de Viseu; a fim de procederem à vistoria atinente a uma edificação, no âmbito das disposições do art.º 89.º e n.º 7 do art.º 90.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12, com as alterações - para efeitos das disposições das alíneas w) e y) do n.º 1 do art.º 32.º da Lei 75/2013 de 12/09, que altera a Lei n.º 169/99 de 18/09, alterada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro;

❷ AO ACTO ESTIVERAM PRESENTES OS SEGUINTE PERITOS:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| ▪ Ana Catarina Pais Moreira, Eng.º Civil | - Câmara Municipal de Nelas [CMN] |
| ▪ Paula Alexandra Lopes Sampaio | - Câmara Municipal de Nelas [CMN] |
| ▪ Renato António Marques de Sousa, Fiscal Municipal | - Câmara Municipal de Nelas [CMN] |
| ▪ Elsa Maria Viegas da Costa Pereira, TSA | - Delegação de Saúde Concelhia |

Participaram, ainda, deste ato: N.A.

2 – ENQUADRAMENTO LEGAL:

- De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE):

Artigo 89.º do RJUE: Dever de conservação:

1 - As edificações devem ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético.

3 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 — A notificação dos atos referidos nos números anteriores é acompanhada da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação de medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos, sob pena de o notificando incorrer em incumprimento do ato, designadamente para os efeitos previstos nos artigos 91.º e 100.º

5 — Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a execução de obras ou para a demolição promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

6 — O registo referido no número anterior é cancelado através da exibição de certidão emitida pela câmara municipal que ateste a conclusão das obras ou o cumprimento da ordem de demolição, consoante o caso, ou pela junção da autorização de utilização emitida posteriormente.

Artigo 90.º do RJUE: Vistoria prévia

1 - As deliberações referidas nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º são precedidas de vistoria a realizar por três técnicos a nomear pela câmara municipal, dois dos quais com habilitação legal para ser autor de projeto, correspondentes à obra objeto de vistoria, segundo o regime da qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos.

2 — Do ato que determinar a realização da vistoria e respetivos fundamentos é notificado o proprietário do imóvel, mediante carta registada expedida com, pelo menos, sete dias de antecedência, ou, não sendo esta possível em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, mediante edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.

3 - Até à véspera da vistoria, o proprietário pode indicar um perito para intervir na realização da vistoria e formular quesitos a que deverão responder os técnicos nomeados.

4 - Da vistoria é imediatamente lavrado auto, do qual consta obrigatoriamente a identificação do imóvel, a descrição do estado do mesmo e as obras preconizadas e, bem assim, as respostas aos quesitos que sejam formuladas pelo proprietário.

5 - A descrição do estado do imóvel, a que se refere o número anterior, inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do nível de conservação do imóvel de acordo com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, e na respetiva regulamentação.

6 - O auto referido no n.º 4 é assinado por todos os técnicos e pelo perito que hajam participado na vistoria e, se algum deles não quiser ou não puder assiná-lo, faz-se menção desse facto.

7 - Quando o proprietário não indique perito até à data referida no n.º 3, a vistoria é realizada sem a presença deste, sem prejuízo de, em eventual impugnação administrativa ou contenciosa da deliberação em causa, o proprietário poder alegar factos não constantes do auto de vistoria, quando prove que não foi regularmente notificado nos termos do n.º 2.

8 - As formalidades previstas no presente artigo podem ser preteridas quando exista risco iminente de desmoração ou grave perigo para a saúde pública, nos termos previstos na lei para o estado de necessidade.

Artigo 98.º do RJUE: Contraordenações

1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são puníveis como contraordenação:

s) A não conclusão das operações urbanísticas referidas nos n.os 2 e 3 do artigo 89.º nos prazos fixados para o efeito;

4 - A contraordenação prevista nas alíneas c), d), s) e t) do n.º 1 é punível com coima graduada de (euro) 500 até ao máximo de (euro) 100 000, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1500 até (euro) 250 000, no caso de pessoa coletiva.

RGEU – Regulamento Geral das Edificação Urbanas: Quando a anomalia se relacionar somente com "execução de pequenas obras de reparação sanitária, como por exemplo, as relativas a roturas, obstruções ou outras formas de mau funcionamento, tanto nas canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos como nas instalações sanitárias, a deficiências de coberturas e ao mau estado das fossas..." está sujeita a vistoria ao abrigo do artigo 12.º do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

Artigo 100.º do RJUE: Responsabilidade criminal

1 - O desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

- VERIFICAÇÃO:

• OS PERITOS INTERVENIENTES – NO ÂMBITO DAS DISPOSIÇÕES DO ART.º 89.º DO DECRETO-LEI N.º 555/99 DE 16-12, COM AS POSTERIORES ALTERAÇÕES –, ATRAVÉS DAS TÉCNICAS DE OBSERVAÇÃO E DIAGNÓSTICO DE ANOMALIAS, VERIFICARAM:

| PATOLOGIAS: | DIAGNÓSTICO: | RECOMENDAÇÕES: |
|---|--|---|
| <p>❶ CONDIÇÕES DE SALUBRIDADE E HIGIENE (condições deficientes)</p> | <p>• Interior com vegetação em crescimento selvagem, que propicia o desenvolvimento de espécies infestantes, com inerente risco de incêndio.</p> <p>• Trata-se de uma edificação antiga,</p> | <p>• Proceder ao corte preventivo da árvore e limpeza de vegetação densa no interior da edificação.</p> <p>• As paredes deverão ser</p> |

em estado de ruína com paredes exteriores em risco de queda.

devidamente consolidadas.

4 - CONCLUSÃO:

- ASSIM, FACE À SITUAÇÃO VERIFICADA E DIAGNOSTICADA NO N.º 3, É DE CONCLUIR:
- ① A COMISSÃO COMPOSTA PELOS PERITOS referidos no segundo ponto do n.º 1, deste auto, pronuncia-se, unanimemente, por forma a notificar o proprietário para **iniciar os trabalhos no prazo de 30 dias** e para **executar, num prazo de 30 dias**, as ações recomendadas nos respetivos pontos do n.º 3, deste auto, para correção das patologias diagnosticadas.
- ② O nível de conservação do imóvel é **Mau**, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266 - B/2012, de 31 de dezembro, e na respetiva regulamentação, conjugado com o n.º 5 do artigo 90.º do RJUE, conforme relatório anexo - Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (Port. 1192-B/2006, de 3 de Nov.)
- ③ Por ser verdade e para constar se lavrou o presente auto que depois de lido e achado conforme - foi aprovado por unanimidade - e depois de assinado, vai ser entregue o original ao Sr. Presidente da Câmara Municipal e o duplicado aos implicados na ação.

OS PERITOS

Ana Catarina Pais Moreira

Ana Catarina Pais Moreira

C.M.N.

Paula Alexandra Lopes Sampaio

Paula Alexandra Lopes Sampaio

C.M.N.

Renato António Marques de Sousa

Renato António Marques de Sousa

C.M.N.

Elsa Maria Viegas da Costa Pereira

Elsa Maria Viegas da Costa Pereira

D.S.

REGISTO FOTOGRÁFICO

Artigo matricial:

Coordenadas: 40°32'26.6"N 7°46'05.7"W

VISTA AÉREA (localização)



VISTA EXTERIOR
Edificação

