



Unidade Orgânica de Projetos, Obras e Ambiente – Obras

EDITAL N.º 5/2026

NOTIFICAÇÃO / PROCESSO: 2025/500.10.301/10

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

Torna Público, para conhecimento geral que, por despacho de 27/01/2026, 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 no Largo do Cruzeiro n.º 6, na localidade de S. João do Monte, Freguesia de Senhorim, deste Concelho de Nelas, que:

No dia 26 de fevereiro de 2025, a comissão de Vistorias do Município de Nelas, deslocou-se ao Largo do Cruzeiro N.º 6, na localidade de S. João do Monte, 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 11/2025, aprovado por despacho de 27/01/2026

Na sequencia e nos termos do disposto no n.º 2 e 3, do art. 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)	• Interior com vegetação em crescimento selvagem, que propicia o desenvolvimento de espécies infestantes, com inerente risco de incêndio.	• Proceder ao corte preventivo da árvore e limpeza de vegetação densa no interior da edificação.
❷ Edificação antiga em estado de ruína	➡ Verificada, efetivamente, a existência desta patologia:	➡ Para correção das patologias, verificadas, recomenda-se que se proceda em conformidade com as seguintes recomendações:



Município Nelas
Câmara Municipal

● ELEMENTOS ESTRUTURAIS(anomalias)

- Trata-se de uma edificação antiga, em estado de ruína com uma parte da fachada em risco de queda, apresentando uma deficiente consolidação e flexa na alvenaria.
- Remoção da alvenaria de pedra em grande parte da fachada e contenção das restantes fachadas

Sob pena de incorrer (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 conjugação com o artigo 348.º do Código Penal, que a Câmara Municipal participará ao Ministério Público, sem prejuízo de se encetarem as medidas necessárias à reposição das referidas condições, expensas dos proprietários, incluindo o registo predial da intimação para a execução de obras promovido oficiosamente para efeitos de averbamento em conformidade com o disposto no N.º 5 do artigo 89.º do D.L. n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação.

A eventual ocupação da via pública para execução destes trabalhos, deverá ser previamente requerida e autorizada pela Câmara Municipal.

Durante a execução da obra, nos termos do N.º 4 do artigo 90.º-A do Dec. Lei N.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, a Comissão de Vistorias verifica com V. (s) Exª(s), a necessidade de se proceder a alterações aos trabalhos inicialmente previstos, em função de alterações detetadas durante a execução da obra e imprevisíveis da notificação

Em caso de incumprimento, o (s) proprietário (s) do imóvel incorre (m) em contraordenação prevista nas alíneas s) e t) do ponto 1 artigo 98.º, do Dec. Lei N.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, com coima fixada no n.º 4 do referido artigo, graduada de € 500,00 até ao máximo de € 100.000,00, no caso de pessoa singular, e de € 1.500,00 até € 250.000,00, no caso de pessoa coletiva.

Para todos os devidos efeitos e legais efeitos, faz parte integrante deste edital, o auto de vistoria, acima mencionado.

Para constar, se publica o presente, e outros de igual teor vão ser afixados no Portal do Município, na sede da Freguesia de Senhorim e outro na porta do prédio vistoriado sito no Largo do Cruzeiro N.º 6, na localidade de S. João do Monte, Freguesia de Senhorim, neste Concelho de Nelas.

Paços do Município, 29 de janeiro de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal



(Dr. Joaquim Amaral)

UOPOA / OBRAS / Jose. Montenegro



Handwritten signature or initials in the top right corner.

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 n.º 7 do art.º 90.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12 na atual redação (RJUE))

1 - INTRODUÇÃO:

❶ Aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, pela tarde, reuniram-se os peritos, adiante referidos, constituídos como comissão para o efeito – no Largo do Cruzeiro n.º 6, na localidade de São João do Monte, 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, Eng.º Civil | - 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 - Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário.

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.
- 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 desmoronamento 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.

3 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>① CONDIÇÕES DE SALUBRIDADE E HIGIENE (condições deficientes)</p> <p>② Edificação antiga em estado de ruína</p> <p>③ ELEMENTOS ESTRUTURAIS(anomalias)</p>	<p>• Interior com vegetação em crescimento selvagem, que propicia o desenvolvimento de espécies infestantes, com inerente risco de incêndio.</p> <p>⇒ Verificada, efetivamente, a existência desta patologia:</p> <p>• Trata-se de uma edificação antiga, em estado de ruína com uma parte da fachada em risco de queda, apresentando uma deficiente consolidação e flexa na alvenaria.</p>	<p>• Proceder ao corte preventivo da árvore e limpeza de vegetação densa no interior da edificação.</p> <p>⇒ Para correção das patologias, verificadas, recomenda-se que se proceda em conformidade com as seguintes recomendações:</p> <p>• Remoção da alvenaria de pedra em grande parte da fachada e contenção das restantes fachadas</p>

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, no sentido de serem iniciadas as obras no prazo de 90 dias e se executarem num prazo de 60 dias as ações recomendadas e referidas no(s) respetivo(s) pontos do n.º 3, deste auto – para correção das patologias diagnosticadas;
 - 2 Caso os proprietários não iniciem as obras que lhes sejam determinadas nos termos do artigo 89.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12, com posteriores alterações, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhes forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, cfr. n.º 1 do art.º 91.º do mesmo diploma;
 - 3 Acresce referir que a não conclusão das obras, atrás referidas, nos prazos fixados para o efeito, é punível como contra-ordenação, cuja coima é graduada de 500 € até ao máximo de 100 000 €, no caso de pessoa singular, e de 1 500 € até 250 000 €, no caso de pessoa coletiva, de acordo com o disposto no n.º 4 do art.º 98.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12, com posteriores alterações;
 - 4 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.

5 - PROPOSTA:

- FACE À SITUAÇÃO CONCLUSIVA E DETERMINANTE DO N.º ANTERIOR, É DE PROPOR:
- 1 Notificar, nos termos legais – por via de edital, para iniciarem as obras no prazo de 30 dias e para executarem, 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 de 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.)

Nota: Caso o edifício se encontre devoluto ou em ruínas ou a originar uma situação de insalubridade, não isenta os proprietários da responsabilidade civil e criminal dos danos causados pelo imóvel.

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.

Elsa Maria Viegas da Costa Pereira

REGISTO FOTOGRÁFICO

Artigo matricial:
Coordenadas: 40°31'18.4"N 7°47'43.6"W

VISTA AÉREA (localização)



VISTA EXTERIOR
Edificação.

