



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 170/ 2024/ CMS

ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE CARVALHO, VEREADORA DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL: -----

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, ficam notificados os **Senhores Jaime Aires Martins Pinto e Patrícia Alexandra Diogo Branco**, coproprietários do imóvel sito na **Rua do Carteiro, n.º 3 – Quinta do Meio – Praias do Sado, em Setúbal**, freguesia de Sado, e no âmbito do processo 111/DFI/2022, desta Câmara Municipal, por infrutíferas tentativas de notificação, nos termos, do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), do seguinte:-----

----- Usando da competência conferida pela alínea w), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 89.º, n.º 3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), ficam notificados os coproprietários da faculdade que lhes assiste em sede de audiência prévia, para querendo, no **prazo de 15 dias úteis**, a contar da afixação do presente edital, pronunciarem-se por escrito sobre o projeto do ato administrativo descrito na informação técnica, datada de 2024/02/22, cuja cópia se anexa ao presente edital e do qual faz parte integrante. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico, relacionado com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SEAD), mediante prévio agendamento, através do contato telefónico 265247822, no horário compreendido entre as 9h:30m e as 12h:00m e entre as 14h:00m e as 16h:00m, todas as terças e quintas-feiras, sendo que, o atendimento presencial será efetuado às segundas-feiras. Ainda, qualquer pedido de esclarecimento administrativo, poderá ser efetuado de acordo com o horário acima estabelecido. Ambas as solicitações, poderão igualmente ser efetuadas por endereço eletrónico, fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt-----

----- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, na entrada da sede da respetiva Junta de Freguesia e no referido imóvel. -----

A Vereadora

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 58/2023/GAP de 27 de fevereiro,
Retificado pelo Despacho n.º 181/2023/GAP de 7 de julho)

ANA RITA DA COSTA
PINHEIRO DE
CARVALHO

Assinado de forma digital por ANA
RITA DA COSTA PINHEIRO DE
CARVALHO
Dados: 2024.06.12 16:23:34 +01'00'

Ana Rita Carvalho

GA/

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.

flu

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, Coordenadora Técnica da Secção de Atendimento e Gestão Documental da Câmara Municipal de Setúbal, certifica que nesta data procedeu à afixação do presente Edital nº 170/2024, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Por ser verdade, passei a presente certidão que dato e assino.

Paços do Concelho de Setúbal, 19 de junho de 2024.

A Coordenadora Técnica,



Nídia de Fátima Guerreiro

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 111/DFI/2022
Local: RUA DO CARTEIRO Nº3 - QUINTA DO MEIO- PRAIAS DO SADO
Nome do Técnico: MARTA SOFIA FERREIRA DA CONCEICAO
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2024/02/22

Parecer:

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Através do requerimento 362/2022, foi solicitada deslocação “Rua da Liberdade, nº 3 Quinta do Meio-Praias do Sado”, por supostamente estar em curso obra, que não respeita o limite da propriedade.

2. ANÁLISE DO PEDIDO:

2.1. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

Verificada a localização, constata-se que pretensão respeita ao edifício nº 3, da Rua do Carteiro (e não Rua da Liberdade como nos foi transmitido), inscrito sob o artº 4294, que teve origem nos artigos 59 e 139, descrito na 2ª Conservatória do registo predial de Setúbal sob o nº 1482/20041217 em Setúbal.

2.2. MOTIVO DO PEDIDO

É pretendida a fiscalização administrativas da obra a decorrer no imóvel anteriormente referido, no âmbito do artigo 93º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2.3. ANTECEDENTES

Consultadas as aplicações informáticas Geoportal e SIGMA-Urbanismo, verificou-se a existência do requerimento 612/21, através do qual foi solicitada emissão de certidão comprovativa de que a construção está isenta da apresentação de título de utilização, por ter sido construída anteriormente a 1972 e nessa data se situar fora do perímetro urbano.

Consultada a informação de 20/09/2021, no proc. 251/20, pode-se ler:

“A edificação que constitui o prédio urbano composto de um só piso destinado a habitação, com a área de 154 m2, inscrito sob o artº 4294, que teve origem nos

artigos 59 e 139, descrito na 2ª Conservatória do registo predial de Setúbal sob o nº 1482/ 20041217, da freguesia do Sado, está isenta da apresentação de título de utilização uma vez que foi construída em data anterior à aprovação do Regulamento municipal de Edificações Urbanas em 8 de novembro de 1972 e nessa data se encontrava fora do perímetro urbano.”

2.4. VERIFICAÇÕES NO LOCAL

No dia 03/06/2022, pelas 14:30, foi efetuada deslocação ao local, tendo-se aferido que no imóvel em causa está em curso obras de alteração que resultam no seguinte:

- Remoção de telhas e elementos estruturais da cobertura;
- Execução de laje cobertura;
- Movimentação de terras;
- Execução de muro de delimitação, em alvenaria de tijolo;
- Remodelação do espaço interior;

Constatou-se que a obra em curso, não visa apenas a recuperação/ manutenção da construção existente, uma vez que foi visionada a execução de novos elementos estruturais, como se pode verificar, pelas fotos 1 a 5 em anexo.

2.5. REGISTO DE IMAGENS



Figura 1- Imagem aérea do Google Earth, localização de maio de 2019



Figura 2- Imagem "street view" do Google Earth, de fevereiro de 2022

2.5.1. IMAGENS CAPTADAS A 03/06/2022:



Foto 1 - Cobertura, alçado posterior



Foto 2 – Alçado principal

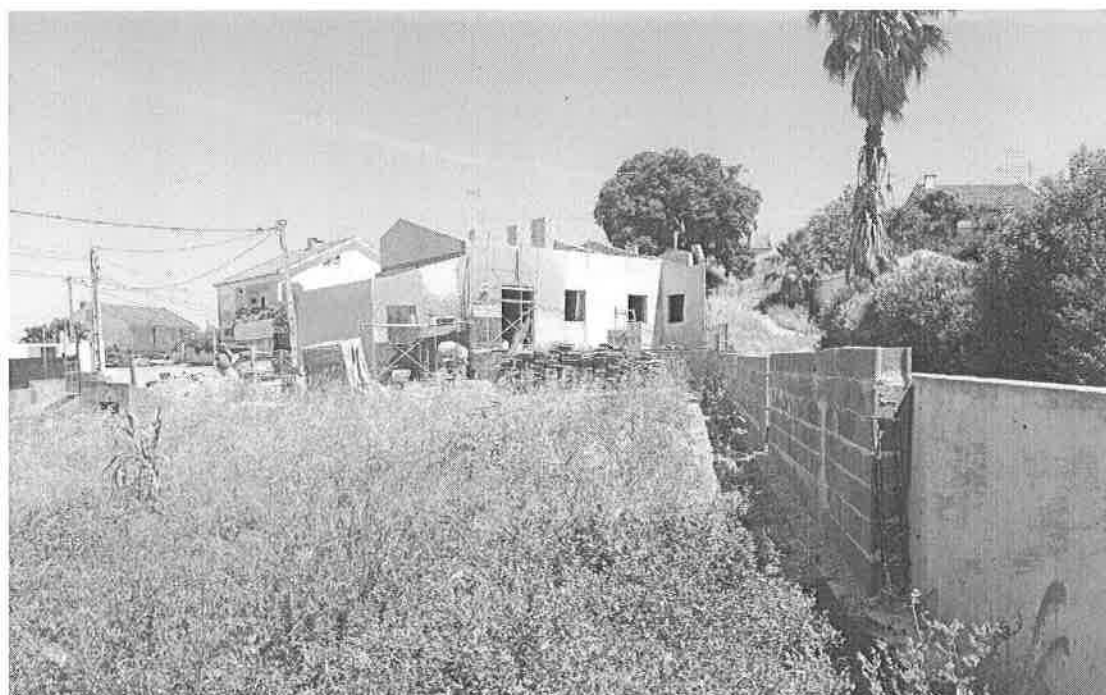


Foto 3 – Muro de delimitação lateral

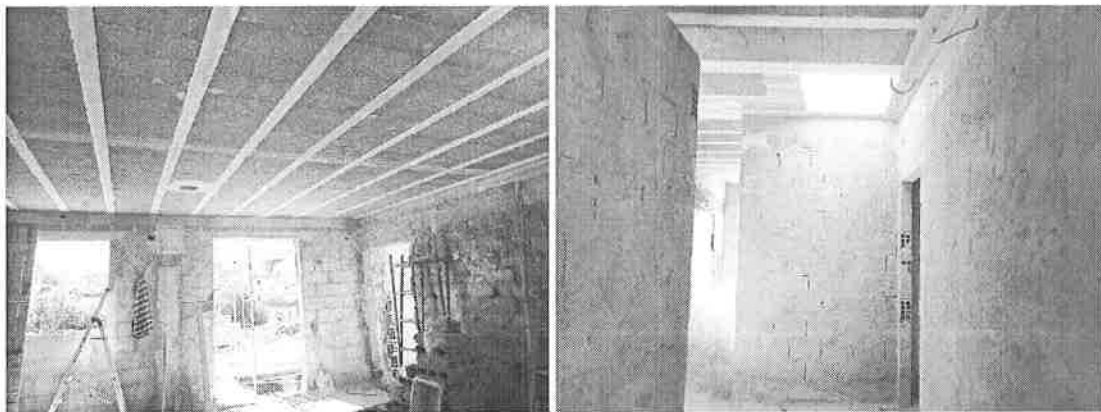


Foto 4 e 5 – Interior da edificação

2.5.2. IMAGENS CAPTADAS A 16/02/2024:

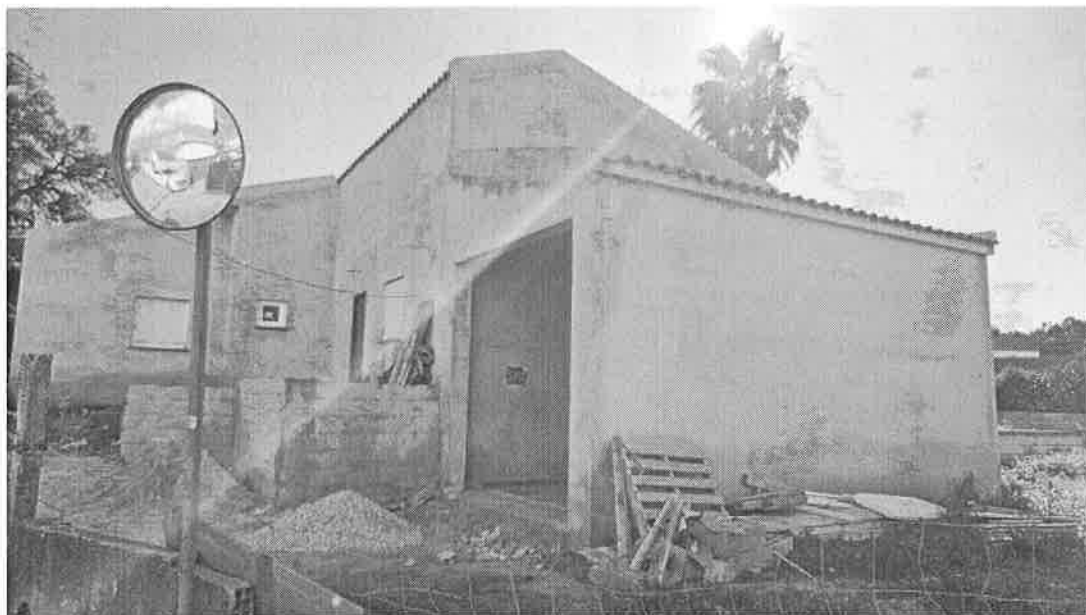


Foto 5 – Alçado Principal



Foto 6 – Muro de delimitação e alçado lateral

2.6. NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR/APLICÁVEIS:

De acordo com a alínea c) do nº 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, estão sujeitas a licenças administrativas: *“As obras de construção, de alteração e de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento;”*

De acordo ainda com a alínea b) do artigo 6º Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está isento de controlo prévio, *“(…) As obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas”*

De acordo com o nº 1 do artigo 80.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação: *“A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do presente diploma só pode iniciar-se depois de emitido o respetivo alvará, com exceção das situações referidas no artigo seguinte e salvo o disposto no artigo 113.º”*

A ocupação de espaço público, por motivos de execução de obra, deve ser sempre previamente comunicada, no momento da apresentação do pedido de emissão de alvará de licença /ou da apresentação da comunicação prévia, ou tratando-se de obras isentas de controlo prévio, com a informação do início dos trabalhos, nos termos do 56º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS).

3. PROCEDIMENTO EFETUADO:

Constatado o início de obras, no imóvel em apreço que de acordo com a alínea c) do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo

Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que carecem de controlo prévio. Foram de acordo com o previsto no artigo 102º do decreto-lei anteriormente referido, adotadas as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, que consistiram no embargo de obras, na emissão do alvará de construção, na determinação da demolição parcial da obra e cumprimento dos projetos a apresentar.

Em sequência foi efetuada a seguinte proposta:

- *“Que seja instaurado processo de contraordenação ao proprietário(a) do imóvel sito na Rua do Carteiro nº 3, em Setúbal:*

Pelo facto de ter realizado operação urbanística, sujeita a prévio licenciamento sem o respetivo alvará de licenciamento, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 98.º do regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, punível com coima prevista no n.º 2 do mesmo artigo, graduada de € 500 até € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 450 000, no caso de pessoa coletiva;

- *Antecedendo a notificação como decisão, que se comunique ao proprietário(a) do imóvel sito na Rua do Carteiro nº 3, em Setúbal, a faculdade que lhe assiste em sede de audiência prévia, prevista nos termos dos artigos 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de Janeiro, para querendo no prazo de 15 dias a contar da data da receção do ofício, pronunciar-se por escrito relativamente ao projeto do ato administrativo que a seguir se transcreve:*
- *O embargo total dos trabalhos, pela via mais célere e pelo prazo de um ano, devendo-se notificar o proprietário do imóvel nº 3, sito na Rua do Carteiro, em Setúbal, ou de quem se encontre a executar a obra no local, nos seguintes termos:*
- *Nos termos do exposto na subalínea ii), da alínea k) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, fica V. Exa. notificada da ordem de decisão do embargo total, durante o prazo de um ano, pela realização de operação urbanística sujeita a prévio licenciamento sem o respetivo alvará de licenciamento, nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 102º-B (Embargo) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual.*
- *Nestes termos e de acordo com as disposições legais aplicáveis, para que possam ser comprovadas futuras alterações ao presente estado da obra, regista-se o estado dos trabalhos em causa, à data de 27/10/2020, que a seguir se transcreve:*

- i. Edificação sem cobertura;*
 - ii. Muro de delimitação, não rebocado;*
 - iii. O espaço interior, com paredes divisórias, não rebocadas.*
- *As obras não poderão prosseguir, qualquer que seja o pretexto. O prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado, constitui contraordenação, de acordo com a alínea h) do nº 1 do artigo 98º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual, punível com coima graduada de € 1.500 até ao máximo de € 200.000, conforme nº 5 do referido Decreto-Lei.*
 - *A ordem de embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito, conforme estipulado no artigo 104º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual.”*

4. PONTO DE SITUAÇÃO:

Ultrapassados os prazos anteriormente preconizados em parecer de 29/06/2022, analisado o processo, verifica-se que os proprietários não fizeram uso do direito que lhes assiste em sede de audiência prévia:

Em nova deslocação ao local, realizada a 16/02/2024 (fotos 4 e 5), constatou-se estarem a ser realizados trabalhos. As coberturas já estão executadas, as caixilharias já estão colocadas nos vãos de janela.

Também não foi detetado nos serviços qualquer elemento instrutório (projeto), tendente à regularização da operação urbanística efetuada à revelia de controlo prévio.

5. PROPOSTA:

Face ao tempo decorrido e ao atual estado de evolução da obra, considera-se extemporânea a efetivação da proposta de embargo efetuada a 29/06/2022. O que não liberta os proprietários da obrigação legal de legitimar a alteração executada no edifício nº 3 da Rua do Carteiro, sendo assim:

Que se comunique ao proprietário do imóvel, da Rua do Carteiro nº 3, nas Praias do Sado, a faculdade que lhe assiste em sede de audiência prévia, prevista nos termos do nº 3 do artigo 106º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, para querendo, **no prazo de 15 (quinze) dias**, a contar da data da receção da notificação, **pronunciar-se por escrito** sobre o projeto do ato administrativo, que a seguir se descreve:

- 5.1. Usando da competência conferida pela subalínea i) da alínea k) do nº 2 do artigo 35º da Lei 75/2013 de 12 de Setembro, conjugando com o artigo 102º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, fica V. Exa. notificado, na qualidade de proprietário do imóvel, sito na Rua do Carpinteiro nº 3, nas Praias de Sado, **para no prazo de 60 dias**, a contar da data de notificação, **proceder à reposição da legalidade urbanística**, nomeadamente, **submeter à apreciação dos serviços técnicos camarários um pedido , tendente à legalização das construções efetuadas à revelia de controlo prévio**, obedecendo ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação a que se refere o Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, instruído de acordo as disposições constantes da Portaria nº 113/2015 de 22 de Abril, sujeitando-se contudo, às determinações que vierem a ser tomadas, **ou em alternativa e obedecendo ao mesmo prazo, demolir todas as construções edificadas na parcela de terreno**, repondo o terreno de acordo com o estado original antes do início da construção;
- 5.2. Decorrido o prazo anteriormente mencionado, sem que tenha havido cumprimento do mandado de notificação, poderá o município deliberar pela posse administrativa do imóvel, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas e a expensas do notificado, de acordo com o estipulado nos artigos 106.º, 107.º e 108.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- 5.3. As quantias relativas a todas as despesas realizadas com os trabalhos identificados serão por conta do infrator e caso não sejam pagas no prazo de 20 dias, a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 108.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- 5.4. O incumprimento do mandato de notificação, como decisão final, poderá constituir crime por desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, previsto pelo nº 1 do artigo 100º do RJUE.

À Consideração Superior

O Técnico,

Anta Gonçalves