



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

N.º 264/ 2024/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação sem sucesso à Administração do Condomínio do prédio sito **na Rua Tenente Aviador Carlos Alves, n.º 37, em Setúbal**, Freguesia União de Freguesias de Setúbal, e no âmbito do processo 241/DFI/2023, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica a Administração do Condomínio desta forma notificada, nos seguintes termos: -----

----- 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), fica notificada a Administração do Condomínio, na qualidade de representante legal de todos os condóminos do imóvel acima identificado, nos termos do artigo 89.º do RJUE, para no prazo de **30 dias a contar da data da afixação do presente edital**, para promover as obras de conservação necessárias, conforme descrito na informação técnica, datada de 2024/04/30, 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 177/2024/GAP de 11 de julho)

GA/

Ana Rita Carvalho

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, na qualidade de Coordenadora Técnica da Secção de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 264/2024, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 11 de outubro de 2024.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
10-05-2024 - 17:28:50

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 241/DFI/2023
Local: RUA TENENTE AVIADOR CARLOS ALVES Nº 37
Nome do Técnico: ANA CRISTINA NUNCIO PINTO SANTANA
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2024/04/30

PARECER

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Através da exposição registada com o nº 148/2024 de 04/03/2024, veio um munícipe expor e requerer o seguinte:

“Durante o Inverno de 2022/23 uma parte do revestimento metálico da empena Norte do prédio acima referido colapsou por ação do vento e da chuva, separando-se de todo o revestimento e acabando por se abater sobre a via anexa circundante. Do acidente não resultaram vítimas nem outros prejuízos materiais exteriores ao prédio, (...) Como até à data não tenho conhecimento de qualquer ação no sentido da reparação do acidente acima descrito e, tendo começado a aparecer naturais infiltrações de humidade que, pouco a pouco, vão enegrecendo e atacando os materiais que constituem as paredes das dependências da minha habitação, havendo já visíveis manchas nas paredes (...) participo a vexas a ocorrência do acidente e as necessárias e urgentes reparações. (...) Assim, e pelas razões expostas, solicito de vexas as providências necessárias quanto à maior urgência na reparação da empena em causa e cumulativamente, quanto à reparação dos prejuízos que resultam da rutura da cobertura da empena Norte do condomínio.”

Nesse âmbito foi solicitado a abertura do presente processo de fiscalização.

2. ANÁLISE DO PRETENSÃO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O requerente é proprietário de uma das frações do prédio em apreciação.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

A pretensão respeita a um prédio urbano inscrito sob o artigo nº 2362, da matriz urbana da União de Freguesias de Setúbal, com a área de implantação de 306,00 m² e a área bruta de construção de 838,00 m², composto por sete pisos, afetos a comércio ao nível do piso térreo e a habitação nos pisos superiores, que se encontra constituído em regime de propriedade horizontal (caderneta predial).

2.3. ANTECEDENTES

Consultada as aplicações informáticas Geoportal e SIGNA-Urbanismo, verificou-se como antecedentes o processo de obras nº 58/61.

2.4. LOCALIZAÇÃO

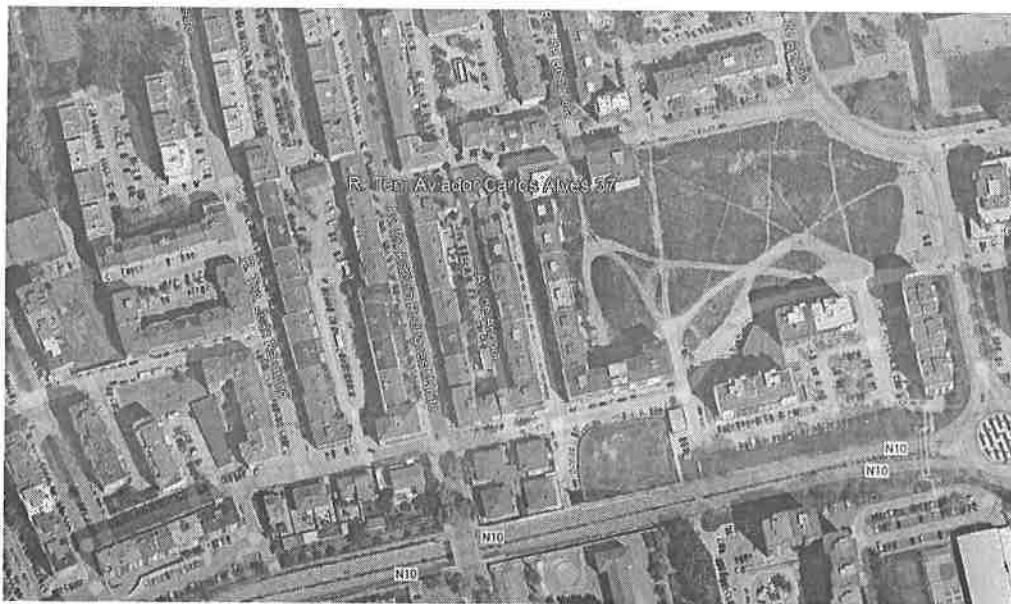


Imagem Google Earth

2.5. VISITA AO LOCAL

Nos termos do artigo 93º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante RJUE), a que se refere o Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual, foi realizada deslocação ao local, no dia 29/04/2024, pelas 11:00.

2.5.1. Estado do Imóvel

No local, do que foi possível observar pelo exterior, verificou-se o seguinte:

- Na empena do edifício orientada a ponte, parte da tela impermeabilizante desprendeu-se, necessitando de reparação (foto 03 e 04);
- Nas fachadas, principal e lateral direita, verificou-se manchas de escorrimento e degradação do revestimento por pintura, necessitando de repintura (foto 01 e 02);
- A fachada posterior encontra-se aparentemente, em razoável estado de conservação (foto 03).
- A via de acesso às traseiras do edifício, na presente data encontra-se desobstruída (foto 05).

2.5.2. Registo Fotográfico



Foto 01



Foto 02



Foto 03

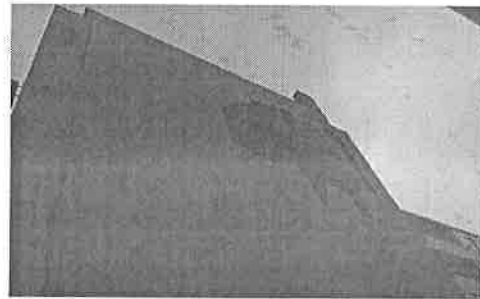


Foto 04



Foto 05

3. CONCLUSÃO

O requerente veio solicitar a intervenção da CMS, no sentido de realizar todas as reparações necessárias no edifício em apreciação, tendentes a debelar anomalias detetadas por si no interior de sua fração habitacional.

Ora, segundo a atual legislação os proprietários têm a responsabilidade no que diz respeito à conservação dos imóveis. Os proprietários/condóminos são responsáveis pelo pagamento das despesas necessárias à conservação das partes comuns do edifício, que inclui a reparação das fachadas e cobertura do edifício.

Nos termos do artigo 89º do RJUE, 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. Por outro lado, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.

Em resumo, face ao verificado no local pelo exterior, conclui-se que o edifício em apreciação, encontram-se a necessitar de obras de conservação, pelo que, cabe aos proprietários/condóminos promoverem todas as obras necessárias para manterem o edifício em boas condições de conservação.

4. PROPOSTA

Pelo anteriormente exposto, propõe-se que se notifique a Administração do Condomínio do edifício sito na Rua Tenente Aviador Carlos Alves, nº 37, em Setúbal, ou na ausência desta, todos os condóminos do edifício, nos seguintes termos:

“A reabilitação urbana constitui uma componente indispensável da política das cidades e da habitação, convergindo objetivos de requalificação, revitalização nos aglomerados urbanos.

Nesse sentido, a lei preconiza que o proprietário de um imóvel é obrigado a realizar obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos (artigo 89º nº 1 do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual).

Encontrando-se o edifício sito na Rua Tenente Aviador Carlos Alves, nº 37, em Setúbal, em condições que aparentam não ter sido dado cumprimento a essa obrigação legal na sua totalidade. Por conseguinte, alerta-se para a necessidade de realização voluntária dessas obras, em cumprimento dessa obrigação legal, que, além de valorizar o edifício, contribui para o bem-estar interior de suas frações.

Caso, V. Exa. não execute as obras de conservação necessárias, tendentes a debelar as anomalias existentes no edifício, corrigir as más condições de segurança e a melhoria do aspeto estético no prazo de 30 dias a contar da data de receção da presente comunicação, não apresente qualquer plano com vista à sua realização, nem solicite a vistoria a que se reporta o artigo 90º do diploma supramencionado, o Município vê-se forçado a iniciar os procedimentos legalmente previstos.

Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) deve 5 dias antes do início dos trabalhos de conservação comunicar através de requerimento próprio a esta Câmara Municipal.

Caso necessite de ocupar a via pública por motivos de Execução de Obras, a mesma deverá ser requerida previamente a este Município, bem como, deverá obedecer ao estipulado nos artigos 55º a 63º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal.”

À consideração superior,

O técnico,

