



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 267/ 2024/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por impossibilidade de notificação e após várias tentativas de notificação à Empresa **ETAPAS AVULSO, LDA.**, na qualidade de proprietária do imóvel sito na **Rua 26 de Setembro, n.ºs 21 e 27 – Travessa do Forno, n.º 21**, em Setúbal, União de Freguesias de Setúbal, e no âmbito do processo 259/DFI/2021, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica 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 Empresa ETAPAS AVULSO, LDA. proprietária do imóvel acima identificado, da preterição de audiência prévia e em sede de decisão, no **prazo de 20 dias úteis**, a contar da afixação do presente edital, efetuar trabalhos de correção/conservação, conforme despacho proferido pela Senhora Vereadora Rita Carvalho em 2024/06/21, no uso de competência delegada e subdelegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP, de 11 de julho, bem como da proposta que o motivou, datada de 2024/06/13, cuja cópia se anexa ao presente edital e do qual faz parte integrante.-----

----- o incumprimento da decisão, constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º 1, do artigo 100.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual em vigor. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico ou administrativo, relacionado com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SEAD), da Divisão de Fiscalização (DFI), sugerindo prévio agendamento para melhor análise do requerido, através dos contactos telefónicos 265247822 ou 265247823, no horário compreendido entre as 09h:00m e as 12h:30m e entre as 14h:00m e as 17h:30m, todos os dias úteis. 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 267/2024, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 11 de outubro de 2024.

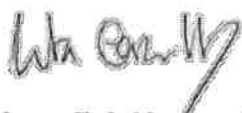
A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro

Concordo

A Vereadora

Rita Carvalho



No uso da competência delegada por despacho
n.º 58/2023/GAP, de 27 de fevereiro, retificado pelo
Despacho n.º 189/2023/GAP, de 07 de julho
21-06-2024

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

2003/1799/DIF/2021, 08-06-2024

Concordo.

À consideração superior

Elizabete Lisboa

Chefe do Serviço de Fiscalização

19-06-2024 - 12:31:09

Concordo

À consideração superior

Ana Sofia Costa

Chefe de Divisão de Fiscalização

20-06-2024 - 14:11:16

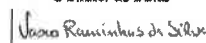
Concordo.

À Sra. Vereadora Rita Carvalho.

Vasco Raminhas Silva

21-06-2024 - 12:01:56

O Diretor do DURB



No uso da competência delegada através
do despacho n.º 219/23/GAV/RC
de 18 de outubro

Processo FIS N.º: 259/DFI/2021

Local: RUA 26 DE SETEMBRO, N.ºS 21 E 27, TRAVESSA DO FORNO, 21

Nome do Técnico: ANA CRISTINA NUNCIO PINTO SANTANA

Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística

Data da informação: 2024/06/13

PARECER:

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

O presente processo adveio de várias exposições sobre o mau estado de conservação do edifício sito na Rua 26 de Setembro, n.ºs 21 a 25, tornejando para a Travessa do Forno n.º 21, em Setúbal.

Tendo sido iniciados os procedimentos de fiscalização com vista ao afastamento do risco no local, direcionados à titular constante na documentação do registo do imóvel.

No entanto, compulsados os autos no âmbito da instrução e do direito de defesa em anexo ao Processo de Contraordenação n.º 107/COM/2021, verificou-se que após análise jurídica dos mesmos, pelo parecer de 05/04/2024 n.º 137/2024/DIF/SECO, foi determinado que se deveria notificar-se a sociedade comercial denominada Etapas Avulso, Lda., na qualidade de arguida.

Pelo exposto, considerou-se iniciar os procedimentos de fiscalização em nome da sociedade comercial denominada Etapas Avulso, Lda.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. QUALIDADE DO REQUERENTE

O pedido foi formulado pelo proprietário de um edifício confinante.

2.2. PRÉDIO A INTERVENCIONAR

A pretensão respeita ao edifício sito na Rua 26 de Setembro n.ºs 21 a 27, Travessa do forno n.º 21, em Setúbal, constituído em propriedade total, com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, registado com o artigo matricial n.º 4888 da União das Freguesias de Setúbal, composto segundo a descrição da caderneta predial por "(...) dois pisos, destinado a comércio, com a área coberta de 128,80m² e logradouro com a área de 30m². Consta de: r/chão, 1.º andar e águas-furtadas."

2.3. MOTIVO DO PEDIDO

É pretendida a fiscalização administrativa face ao estado de conservação do edifício.

2.4. ANTECEDENTES

Através de correspondência eletrónica foi realizada a seguinte exposição:

"(...) ao limpar o lixo do sótão para verificar o estado das paredes e do telhado, afetados pelo incêndio dos edifícios do Restaurante novo 10, salvo erro ocorrido em junho de 2013, verificamos que uma das paredes esta a ceder.

Depois de ocorrido o incêndio e da inquilina D. Miraldina Salmoura ter de ir para um lar, pelo facto de não existirem condições de habitabilidade, os proprietários do prédio onde iniciou o incêndio (...), ficaram de proceder a reparações no telhado do meu prédio, que ate hoje não fizeram. Ao longo deste ano o meu prédio sofre de diversas infiltrações, sendo que também o mobiliário da inquilina, entretanto falecida, se estragou. A única coisa que os proprietários do edifício onde deflagrou o incêndio fizeram, foi a de demolir os telhados que subsistiram ao incêndio e limpar os terrenos (...). As paredes, com mais de duzentos anos, não foram escoradas. Não foram protegidas para evitar o seu desmoronamento, até hoje. (...) fui falar com o representante dos novos proprietários do Rest. Novo 10 e futuros donos dos restantes edifícios para a resolução da situação. O Sr. Carreira, representante dos novos proprietários do Rest. Novo 10, esteve a visitar o edifício no dia 13 de marco de 2020, verificou a situação e deu-nos também conhecimento do estado deplorável em que se encontram os restantes edifícios, mais parecem lixeiras onde os funcionários do Rest. Novo 10 depositam lixo e velharias e fazem daquele espago armazém, o que provoca sérios riscos na zona, podendo ate ocorrer novo incêndio (...)"

Gostaria de apelar à sua vasta experiencia e conhecimento na área para que me pudesse elucidar sobre o que poderei fazer para a resolução desta situação:

- *Exigir que os proprietários limpem os terrenos e façam o escoramento das paredes dos prédios contíguos ao meu (Rua 26 de Setembro n.ºs 25 e 27- tendo também porta na Tv. Do Forno n.º 28)*
- *Que a parede que esta a cair seja demolida e reconstruída*
- *Que os funcionários do Rest Novo 10 deixem de usar o espago como armazém e de colocar la o lixo e velharias (...)"*

Consultadas as aplicações informáticas Geoportal e SIGMA-Urbanismo, não se aferiu quaisquer antecedentes recentes para o imóvel em causa.

2.5. VERIFICAÇÕES NO LOCAL

No dia 31/05/2024, pelas 14:30, foi realizada deslocação local, o acesso ao interior do edifício foi facultado pelos locatários do restaurante Novo 10, tendo-se verificado o seguinte:

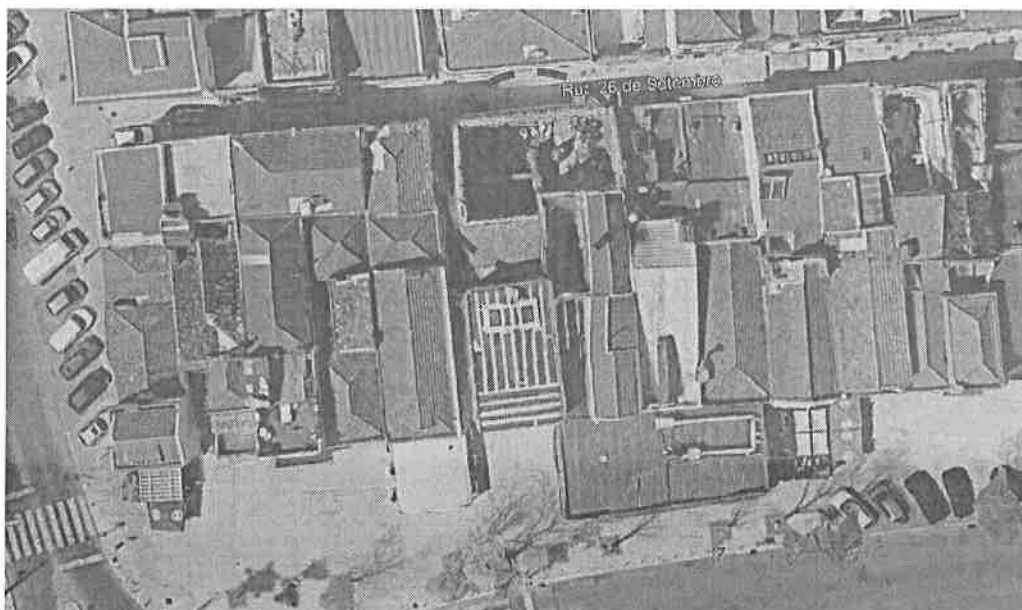
- Ausência da estrutura dos pavimentos e cobertura em madeira, bem como, de qualquer parede divisória interior, que garanta a estabilidade do que resta do edifício.
- Encontra-se apenas edificadas as paredes exteriores e meeiras do imóvel, muito fragilizadas, sem qualquer revestimento de proteção (pelo interior). O suporte está à vista e exposto a ação dos agentes atmosféricos agressivos. Verificou-se diminuição da espessura das paredes em certas partes,

decorrente da desagregação da argamassa de assentamento e pedras, podendo existir risco de derrocada.

- O interior do imóvel apresenta grande acumulação de lixo (alguns provenientes do restaurante, como garrafas de gás, grades de cerveja, garrafas de vinho espalhadas por todo o lado, caixas de esferovite de transporte de peixe, plásticos diversos, restos das cinzas dos fogareiros, arca frigorífica e outros eletrodomésticos obsoletos, paletes, entre outros materiais) e entulhos, com uma altura superior a 1 m em certas áreas, assim como desenvolvimento de vegetação, podendo existir o risco de facilitar, quer a propagação de um novo incêndio, quer a proliferação de “animais infestantes” geradores de focos de insalubridade;
- Nas fachadas principal e lateral (pelo exterior), verificou-se os seguintes aspetos: Fissurações; Revestimento por pintura das fachadas algo degradado, com empolamento/destacamento e falta do mesmo em algumas áreas, encontrando-se o suporte à vista e exposto à ação dos agentes atmosféricos; Existência de elementos salientes, deteriorados; Inexistência de gradeamento de uma das varandas no 1º andar; Proliferação de vegetação no beirado; Alguns dos vãos encontram-se com estores degradados; Alguns grafitos.

2.6. LOCALIZAÇÃO E REGISTO FOTOGRÁFICO

Imagem aérea do Google Earth



Localização

Registo fotográfico obtido durante a visita ao local



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12

3. NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

O imóvel em análise, trata-se de um edifício localizado, face ao PDM em vigor, em Espaço Urbano – Centro Histórico de Setúbal, e, encontrando-se ainda inserido em Área de Reabilitação Urbana – ARU.

De acordo com o PDM, no Centro Histórico os edifícios existentes devem ser mantidos e preservados nas suas principais características arquitetônicas.

Nos termos do artigo 80º (dever da conservação) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, 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. 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.

Segundo o previsto no artigo 80ºA, o proprietário de uma edificação, não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

4. CONCLUSÃO

O imóvel após ter sofrido um incêndio, encontra-se em estado de negligência há vários anos, com apenas as fachadas e paredes meeiras edificadas, exposto assim aos agentes atmosféricos agressivos, sem que tivesse sido realizado quaisquer trabalhos de contenção da estrutura edificada/ correção das más condições de segurança e salubridade.

Face à inexistência da estrutura dos pavimentos e coberturas, bem como, qualquer parede divisória, ligadas e travadas às paredes autoportantes, a estabilidade do que resta do edifício, poderá estar comprometida, aliando, há existência de botijas de gás, acumulação de lixos, entulhos, equipamentos obsoletos e vegetação no interior do imóvel, que poderá facilitar quer a propagação de um novo incêndio, quer a proliferação de “animais infestantes” geradores de focos de insalubridade. Considera-se que o imóvel se encontra em violação grave do dever de conservação, num estado que poderá por em risco a segurança de pessoas, edificações contínuas e bens na envolvente próxima.

Pelo que, conclui-se que deverão ser determinadas medidas urgentes e corretivas, através do escoramento e/ou entivação das paredes-mestras pelo interior do edifício, devendo ser ainda efetuada a limpeza no interior da edificação.

5. PROPOSTA

Face ao exposto, considerando a urgência da decisão de ordenar os trabalhos de correção das más condições de segurança e salubridade no local, é preterida a audiência dos interessados, de acordo com o estipulado na alínea a) e c) do artigo 124º do CPA.

Pelo que, proponho que se notifique em sede de decisão, a sociedade comercial denominada por Etapas Avulso, Lda., na qualidade de possuidor do edifício sito na Rua

26 de Setembro, nºs 21 a 25, contornando para a Travessa do Forno nº 21, em Setúbal, nos seguintes termos:

Nos termos do exposto na alínea w) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, em conjugação com o n.º 2º do artigo 89º e o n.º 8 do artigo 90º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, fica V. Exa. notificado, na qualidade de possuidor do imóvel sito na Rua 26 de Setembro, nºs 21 a 25, contornando para a Travessa do Forno nº 21, em Setúbal:

- a) Da **ordem de decisão para execução de trabalhos de correção, no prazo de 20 (vinte) dias a contar do ato de notificação, nomeadamente escorar e/ou entivar as paredes-mestras e meeiras do imóvel**, tendo em vista a contenção das fachadas e edifícios confinantes, bem como, **remover os entulhos, equipamentos obsoletos, vidros, lixo e vegetação existentes no interior do edificado para vazadouro licenciado.**
- b) **Finalizados os trabalhos determinados na alínea a), deverá a fiscalização urbanística ser contactada por forma a aferir no local a realização dos mesmos.**
- c) Decorrido o prazo mencionado na alínea a), sem que o proprietário do imóvel tenha dado cumprimento às decisões notificadas, poderá o município adotar as seguintes medidas:
 - i. **Deliberar pela posse administrativa do imóvel, por forma a permitir a execução coerciva de tais obras**, para lhe dar execução imediata, de acordo com o articulado nos artigos 107º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
 - ii. As **quantias relativas a todas as despesas** realizadas com os trabalhos referidos na alínea anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, **são por conta do infrator** e, caso não sejam pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, nos termos previstos do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
 - iii. **O incumprimento das decisões constituirá crime de desobediência**, nos termos do artigo 348º do Código Penal, por remissão do n.º 1 do artigo 100º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
 - iv. Poderá ser proposto um **processo de contraordenação**, nos termos da alínea s) do n.º 1 do artigo 98º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, punível com coima 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, segundo o nº 4 do artigo 98.º do referido diploma.

À Consideração Superior,

O Técnico,

Am Rso