



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 88/ 2025/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificada a **Administração do Condomínio, do imóvel sito na Rua Ramalho Ortigão, n.º 5, em Setúbal**, Freguesia de São Sebastião, na qualidade de representante legal de todos os condóminos e no âmbito do processo 41/DFI/2020, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica notificado 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 do imóvel acima identificado, para no **prazo de 10 dias úteis**, a contar da afixação do presente edital, informar qual o Plano previsto para a realização das obras de conservação, indicando uma data para o início das mesmas, conforme descrito na informação técnica, datada de 2024/09/26, 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.

Concordo, notifique-se nos termos propostos.

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
02-10-2024 - 18:19:28

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 41/DFI/2020
Local: RUA RAMALHO ORTIGAO, Nº 5
Nome do Técnico: GINA ISABEL DA SILVA AMARO
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2024/09/26

Parecer:

1- Verificações administrativas e no local

Através da informação técnica, de 24/11/2018, foi o processo remetido à DIGU/SVI, para a realização de vistoria ao abrigo dos artigos 89º e 90º do RIUE.

A 14/06/2019, foi realizada a vistoria ao edifício (tendo-se detetado diversas patologias) e elaborado o respetivo Auto de Vistoria, homologado a 31/07/2019.

Desta forma, foi a Administração de Condomínio notificada a proceder às obras de conservação/reparação necessárias de modo a debelar as patologias mencionadas no Auto de Vistoria, tendo sido facultada a audiência dos interessados prevista na lei.

Ultrapassado o prazo concedido em sede de audiência prévia, verificou-se que a Administração de Condomínio não se pronunciou, pelo que foi proposta a efetivação do mandado de notificação.

A 06/01/2020 através de correio eletrónico, informam “... *que o condomínio do prédio sito na Rua Ramalho Ortigão nº 5 – Setúbal, se encontra em fase final de constituição de condomínio ...*”. É solicitada prorrogação de prazo para o cumprimento do mandado.

Verificando-se que o ofício nº 44/20, relativamente à efetivação do mandado de notificação, foi efetuado a 06/01/2020, informou-se em informação técnica de 22/01/2020, que o prazo para o cumprimento do mandado, começaria a contar a partir da data de receção do ofício, atrás mencionado, não fazendo sentido, a prorrogação de prazo solicitada.

Não tendo a Administração de Condomínio rececionado os ofícios, face ao tempo decorrido, procedeu-se à deslocação ao local, verificando-se que o estado do edifício não se alterou relativamente à data da realização de vistoria.

Tendo-se verificado, a não receção dos ofícios remetidos à Administração de Condomínio, foi reiniciado o procedimento, procedendo à notificação de todos os proprietários em sede de audiência prévia, do Auto de Vistoria acima referido.

Em sede de audiência prévia foram rececionadas duas exposições, tendo uma delas em anexo a Ata da Reunião de Condomínio, onde é referido que se encontra em curso o processo de constituição de condomínio.

É também solicitado esclarecimentos sobre quais as obras que efetivamente devem ser realizadas, bem como requerida uma prorrogação de prazo, sem no entanto, referir qual o prazo pretendido.

Nesta sequência, foi proposta a efetivação do mandado de notificação e o deferimento da prorrogação de prazo solicitada, preconizando-se um prazo de 180 dias, para o seu cumprimento (informação técnica de 12/11/2021, com despacho superior favorável, a 09/12/2021).

Através de correspondência, a 09/05/2022, é rececionada exposição da empresa gestora do condomínio Dinâmico Lda., solicitando nova prorrogação de prazo, uma vez que *"... estamos a solicitar orçamentos para a reabilitação do edifício, assim como já temos agendado reunião no mês de maio para decisão da empresa para a realização dos trabalhos..."*.

Reanalisado o processo, verificou-se que a prorrogação de prazo anteriormente solicitada e deferida (180 dias), terminava apenas a 12/10/2022.

Constatando-se que o término do prazo para o cumprimento do mandado de notificação, seria apenas no mês de outubro, considerou-se o pedido efetuado extemporâneo.

Nesta sequência, a Administração de Condomínio e a empresa gestora Dinâmico Lda, foram informadas para, a seu tempo, avaliar da necessidade de requerer novo pedido de prorrogação de prazo, para a realização das obras mencionadas no Auto de Vistoria, de 14/06/2019.

Ultrapassado o prazo facultado, sem que se tenha rececionado novo pedido de prorrogação de prazo, procedeu-se à deslocação ao local, a 30/11/2022, tendo-se constatado que ainda não foram realizadas as obras necessárias.

Não tendo a Administração de Condomínio procedido à execução das obras, à data de dezembro de 2022, apesar de não ter sido efetuado novo pedido de prorrogação de prazo, foi proposta nova extensão do prazo para a realização das mesmas, preconizando-se um prazo de 90 dias (úteis).

A 10/04/2023, veio a empresa gestora de condomínios, através de correio eletrónico, informar que *"(...) a previsão para a realização da obra de*

reabilitação no condomínio da Rua Ramalho Ortigão está prevista para o mês de agosto do corrente ano.”

Face ao mencionado na exposição efetuada pela empresa gestora de condomínios, através de correio eletrónico, foi proposta nova prorrogação de prazo de 4 meses, para a realização das obras mencionadas no Auto de Vistoria, de 14/06/2019.

Largamente ultrapassado o prazo concedido (mais de 1 ano), em deslocação ao local a 19/09/2024, verificou-se que não foram executadas quaisquer obras.

2- Conclusão / Proposta

Face ao exposto, solicita-se à Administração de Condomínio e à empresa gestora de condomínios Dinâmico Lda., que informem no prazo de 10 dias, qual o plano previsto para a realização das obras necessárias, indicando uma data para o início das mesmas, sob pena de serem desencadeados os procedimentos legalmente previstos na lei e já transmitidos em informações técnicas anteriores.

- 1- À Consideração Superior;
- 2- À SEAD – Que se notifique a Administração de Condomínio e a empresa gestora Dinâmico Lda.

O Técnico,





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 88/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 06 de maio de 2025.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro