



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 160/ 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 notificado o **Senhor Eduardo Jorge Vieira Lopes**, proprietário do imóvel sito na **Rua Paulino Oliveira, n.º 11 A, a tornejear para a Praça Machado dos Santos, n.º 13 e 14, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, e no âmbito do processo 88/DFI/2025, 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 notificado o proprietário do imóvel acima identificado, em sede de decisão, do despacho proferido pela Senhora Vereadora em 2025/04/24, no uso de competência delegada e subdelegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP, de 11 de julho, para no **prazo de 15 dias úteis**, a contar da afixação do presente edital, proceder à limpeza do interior da edificação, removendo os detritos existentes para vazadouro licenciado, bem como, promover a substituição dos vidros partidos das caixilharias/portas e o devido encerramento. No que concerne ao dever de conservação do imóvel, dispõe de 15 dias úteis a contar da afixação do edital para se pronunciar por escrito relativamente ao projeto do ato administrativo descrito na proposta que motivou o referido despacho, datada de 2025/04/15, 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, nos termos da redação em vigor. -----

----- 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. -----



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

A Vereadora

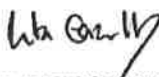
(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP de 11 de julho)

GA/

Ana Rita Carvalho

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.

A Vereadora
Rita Carvalho


No uso de competência delegada
e subdelegada por despacho
n.º 177/2024/GAP, de 11 de julho
24-04-2025 - Concorde

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 88/DFI/2025
Local: RUA PAULINO OLIVEIRA Nº 11
Nome do Técnico: ANA CRISTINA NUNCIO PINTO SANTANA
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2025/04/15

2025/ISURB/DFI/2025/2, 15-04-2025

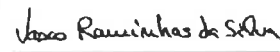
Concorde.
À consideração superior

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
15-04-2025 - 11:52:12

Concorde
À consideração superior

Ana Sofia Costa
Chefe de Divisão de Fiscalização
22-04-2025 - 12:26:54

O Diretor do DURB


Vasco Raminhas da Silva (Dr.º)
(No uso de competência delegada e subdelegada
por despacho n.º 178/24/GAVRC, de 12 de julho)

Concorde.
À Sra. Vereadora Rita
Carvalho.
24-04-2025 - Concorde

PARECER:

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Foi solicitado superiormente, fiscalização urbanística ao edifício sito na Praça Machado dos Santos nº 13 e 14, tornejando para a Rua Jacob Queimado e Rua Paulino Oliveira nº 11, em Setúbal, no âmbito de uma denuncia sobre o mau estado de conservação do imóvel, bem como, a possibilidade de ocupação indevida.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1. PRÉDIO A INTERVENCIÓNAR

O imóvel em apreciação trata-se de um prédio urbano, constituído em propriedade total sem andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, composto por dois pisos acima do solo, ambos com dois pisos, destinados a comércio e habitação, registado no Serviço de Finanças sob o artigo matricial nº 209 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal com o nº 585.

2.2. ANTECEDENTES

Consultadas as aplicações informáticas Geoportal e SIGNA-Urbanismo, não se aferiu antecedentes recentes para o local.

2.3. VISITA AO LOCAL

A equipa de Fiscalização Urbanística efetuou deslocação ao local, no dia 14/04/2025 pelas 11:00, tendo verificado o seguinte:

a) Estado de Ocupação

A edificação encontra-se devoluta.

b) Localização

Imagem Google Earth

c) Estado de Conservação

Do que foi possível observar pelo exterior, verificou-se as seguintes anomalias no edifício:

- Fachadas confinantes com a via pública:
 - Com revestimento de reboco com grandes áreas em falta e parede com remoção de argamassa de assentamento de alvenaria, indiciando falta de coesão e aderência, encontrando-se com o suporte à vista e exposto à ação dos agentes atmosféricos;
 - Existência de grafitos;
 - Existência de diversas fissuras de pequena e média abertura;
- Existência de elementos salientes, deteriorados ou destacados;
- Serralharias dos gradeamentos dos varandins encontram-se degradadas e sem corrimãos;
- Alguns vãos encontram-se emparedados, outros apresentam caixilharia com madeira apodrecida e outros encerrados apenas com as portadas interiores, sem caixilharia;
- O vão de porta, afeto à Rua Paulino Oliveira, apresenta alguns vidros partidos;

- Através dos vidros partidos, verificou-se a existência de acumulação de lixos no interior da unidade/fração;
- Existência de um toldo danificado e sem licença, fixado na fachada confinante com a Rua Paulino Oliveira;
- Porta de madeira de acesso ao piso superior, encontra-se degradada;
- Desenvolvimento de vegetação ao nível da cobertura e em vários pontos das fachadas.

d) Registo Fotográfico



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

3. NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Nos termos do artigo 89º (dever de conservação) do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual - *"(...) 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."*

Nos termos do artigo 89ºA (proibição de deterioração) do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual - *"O proprietário 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. Presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário (...) nas seguintes situações: a) Quando o edifício, encontrando-se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos; b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana. (...)."*

4. CONCLUSÃO

O edifício em apreciação encontra-se localizado, face ao PDM em vigor, em espaço urbano, na Área do Centro Histórico de Setúbal e inserido em Área de Reabilitação Urbana – ARU.

Nos termos da legislação em vigor, o proprietário de um bem imóvel tem a obrigação de promover obras de conservação no mesmo, pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético do bem imóvel.

Do que foi possível avaliar pelo exterior, o imóvel encontra-se devoluto, em péssimo estado de conservação, com o revestimento das fachadas em falta em grandes áreas, com desenvolvimento de vegetação ao nível das fachadas e cobertura, com um dos vãos com vidros partidos que pode facilitar a deterioração interior do imóvel e o uso indevido por parte de terceiros, que por conseguinte, poderá originar incêndios e a proliferação de “animais infestantes” geradores de focos de insalubridade. Pelo que, salvo melhor opinião, conclui-se existir violação grave do dever da conservação.

Pelo exposto, face à condição em que o imóvel se encontra, salvo melhor opinião, julga-se que se deverá determinar a execução de obras necessárias à correção das más condições de segurança, de salubridade e afastamento do risco no local, preterindo-se a audiência dos interessados.

No que concerne ao arranjo estético do imóvel, deverá se alertar o proprietário do imóvel, para a necessidade da realização voluntária de obras de conservação/reabilitação no edifício.

5. PROPOSTA

Face ao acima exposto, **propõe-se:**

- 5.1. Que seja instaurado um processo de contraordenação, ao Sr. Eduardo Jorge Vieira Lopes, na qualidade de proprietário do edifício sito na Praça Machado dos Santos n.ºs 13 e 14, e Rua Paulino de Oliveira n.º 11, em Setúbal, pela violação grave do dever de conservação do edificado, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 98.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, punível com coima graduada de € 500 até ao máximo de € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 até € 250 000, no caso de pessoa coletiva, segundo o n.º 3 do artigo 98.º do referido diploma.
- 5.2. Considerando a urgência da decisão de ordenar os trabalhos de correção das más condições de segurança e salubridade no local, propõe-se a **preterição da audiência dos interessados**, de acordo com o estipulado na alínea a) do artigo 124º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aplicável subsidiariamente

por via do artigo 122.º do mencionado Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que se notifique em **sede de decisão**, o Sr. Eduardo Jorge Vieira Lopes, na qualidade de proprietário do edifício sito na Praça Machado dos Santos n.ºs 13 e 14, e Rua Paulino de Oliveira n.º 11, 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:

- a) Da **ordem de decisão**, para no **prazo de 15** (quinze) dias úteis, a contar do ato de notificação, promover a **limpeza do interior da edificação**, removendo os detritos existentes para vazadouro licenciado, bem como, promover a substituição dos vidros partidos das caixilharias/porta e o devido encerramento.
- b) Decorrido o prazo acima mencionado, 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, nos termos da redação em vigor.
 - ii) As quantias relativas a todas as **despesas realizadas** com os trabalhos referidos na alínea anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções 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, nos termos da redação em vigor.
 - 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, nos termos da redação em vigor.
 - 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.

5.3. No que concerne à questão do **dever da conservação**, que se notifique o Sr. Eduardo Jorge Vieira Lopes, na qualidade de proprietário do edifício sito na Praça Machado dos Santos nºs 13 e 14, e Rua Paulino de Oliveira nº 11, em Setúbal, a faculdade que lhe assiste em sede de audiência prévia, prevista nos termos dos artigos 121.º 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:

“Nos termos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugando com o previsto nos artigos 89º, 89ºA e 90º do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na redação atual, fica V. Exa. notificada, na qualidade de proprietário do edifício sito na Praça Machado dos Santos nºs 13 e 14, e Rua Paulino de Oliveira nº 11, em Setúbal, para dar cumprimento ao seguinte:

- i. No **prazo de 60 (sessenta) dias** úteis, a contar da data da notificação, **promover todas as obras de manutenção, conservação e arranjo estético do imóvel.***
- ii. **Ou em alternativa e obedecendo ao mesmo prazo** anteriormente mencionado, caso pretenda realizar obras de ampliação e alteração, **submeter à apreciação dos serviços técnicos um pedido de licenciamento com vista à reabilitação do imóvel.***
- iii. Decorrido o prazo acima estipulado sem que tenha havido cumprimento da decisão notificada, poderá o município deliberar por iniciar os procedimentos legalmente previstos, nomeadamente a realização da vistoria prévia, a que se reporta o artigo 90º do diploma supramencionado.*

À Consideração Superior,

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 160/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 18 de julho de 2025.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro