



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 164/ 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 **Senhora Heidi Marie Murray**, proprietária do imóvel sito na **Rua Gil Vicente, n.º 31/33, tornejando para a Travessa da Fava, em Setúbal**, Freguesia de São Sebastião, e no âmbito do processo 693/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 2 e n.º 8,, do artigo 90.º do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), fica notificada a proprietária do imóvel acima identificado, em sede de decisão, do despacho proferido pela Senhora Vereadora em 2025/01/21, 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 o encerramento do vão de porta conforme descrito na proposta que motivou o referido despacho, datada de 2025/01/14, 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. -----

A Vereadora

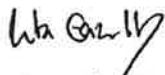
(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP de 11 de julho)

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

21-01-2025 -
Concordo

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

OBC, 693/DFI/2020, 14-07-2025

Concordo.

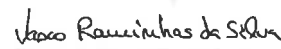
À consideração superior

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
14-01-2025 - 17:59:25

Concordo
À consideração superior

Ana Sofia Costa
Chefe de Divisão de Fiscalização
17-01-2025 - 11:46:51

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)

Concordo.

À Sra. Vereadora Rita
Carvalho.

20-01-2025 - Concordo

PARECER:

1. TIPO DE PEDIDO E ENQUADRAMENTO

Através de correio eletrónico datado de 11/12/2024, foi apresentada exposição relativamente ao avançado estado de degradação e ocupação indevida do edifício sito na morada mencionada em epígrafe.

2. ANÁLISE DO PEDIDO

2.1 PRÉDIO A INTERVENCIONAR

Segundo a caderneta predial urbana, o imóvel em apreciação trata-se de um prédio urbano localizado na Rua Gil Vicente n.ºs 31 e 33, em Setúbal, inscrito sob o artigo n.º 198 da matriz urbana da Freguesia de São Sebastião, com a área total de terreno de 28.31 m² e área bruta privativa de 50.00 m².

2.2 ANTECEDENTES

Consultadas as aplicações informáticas SIGMA-Urbanismo e o GeoPortal, aferiu-se o seguinte:

O prédio em causa encontra-se localizado em Área de Reabilitação Urbana com o registo interno EE86.

Processo de Fiscalização 693/DFI/2020

Pelos ofícios n.ºs 230 e 232/2020/DAF/DIFAJ/NFU rececionados a 10/09/2020 segundo os avisos de receção) foi realizada notificação aos anteriores titulares do imóvel, registados na Caderneta Predial Urbana (datada de 30/06/2020) em sede de decisão, "(...) **para execução de trabalhos de correção, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do ato de notificação, nomeadamente escorar e/ou entivar as paredes-mestras do imóvel e das construções confinantes**, tendo em vista a contenção das fachadas (...), bem como, **remover os entulhos existentes no interior do edificado e encaminhamento a vazadouro licenciado** (...)".

No local verificou-se que foi dado cumprimento ao mandado de notificação, tendo sido realizados os trabalhos para afastamento do risco no local.

Posteriormente sob proposta da fiscalização urbanística, a 27/07/2021 foi o processo encaminhado ao GAPRU, para se dar início ao procedimento contemplado no artigo 90.º (vistoria prévia) do mesmo Decreto-Lei.

Processo de Obras nº 357/22

Pelo requerimento nº 7790/22, foi apresentado, nos termos do disposto do nº 2 do artigo nº 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro com a redação em vigor (adiante RJUE), pedido de licenciamento para alteração e ampliação de edifício.

Através do ofício nº 2135/24 (rececionado a 19 de julho) foi notificado o requerente, a informar o seguinte: *“Nos termos do disposto no artigo 23º já referido Decreto-Lei n.º 10/24 de 8 de janeiro, as alterações promovidas pelo mesmo se aplicam aos procedimentos iniciados antes da sua entrada em vigor e que se encontrem ainda pendentes (como é o caso da presente pretensão), a operação em apreço passará a consubstanciar uma comunicação prévia, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 4 do artigo 4º do RJUE agora em vigor.*

Assim, atendendo à situação transitória acima descrita, propõe-se que se notifique o requerente de que, por forma a convolar o pedido no procedimento de controle prévio adequado (comunicação prévia), deverá, no prazo de 6 meses, vir completar a instrução de acordo com o previsto na Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro para o caso de comunicação prévia de obras de alteração e ampliação de edificação, considerando ainda o exposto no ponto 3.2 da presente informação técnica, sob pena de extinção do procedimento.”

Pelo requerimento nº 9868/24, foi submetido pedido de prorrogação de prazo, por 90 dias, para dar resposta ao ofício nº 2135/24.

Pelo parecer técnico de 06/01/2025 foi proposto emitir parecer desfavorável ao pedido de prorrogação de prazo solicitado com o requerimento nº 9868/24, bem como, a extinção do pedido de licenciamento solicitado, nos termos do disposto na alínea c) do artigo 11.º do RJUE, conjugado com o artigo 95.º do CPA.

2.3 VISITA AO LOCAL

A equipa de Fiscalização Urbanística efetuou deslocação ao local, no dia 13/01/2025 pelas 10:00, tendo verificado o seguinte:

a) Estado da Edificação

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

- Imóvel encontra-se devoluto;
- Ausência de cobertura;
- O vão de porta de acesso ao interior do mesmo, encontra-se sem proteção, facilitando a entrada de terceiros no edifício e o mau uso do mesmo;

- Revestimento da fachada principal e lateral degradado, com destacamento e falta do mesmo em algumas áreas, indiciando falta de coesão e aderência, encontrando-se com o suporte à vista e exposto à ação dos agentes atmosféricos, bem como, a existência de diversas fissuras;
- Caixilharias apodrecidas.

b) Localização



Imagem Google Earth

c) Registo Fotográfico



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05

2.4 NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Nos termos do artigo 89º (dever de conservação) – “(...) 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) – “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. (...)”

3. CONCLUSÃO

Nos nossos serviços técnicos foi submetido um pedido de licenciamento, com vista à execução de obras de alteração e ampliação no edifício em causa, no entanto, verificou-se que o processo foi insuficientemente instruído, tendo sido proposto a extinção do procedimento de licenciamento, nos termos do disposto na alínea c) do artigo 11.º do RJUE, conjugado com o artigo 95.º do CPA.

Nos termos da legislação em vigor, o proprietário de um imóvel deve de realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Do que foi possível avaliar no local, o imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação, devoluto, sem cobertura, com apenas as paredes exteriores erigidas, sem qualquer proteção no vão principal de acesso ao interior do imóvel, que poderá facilitar o uso indevido do mesmo, aliando ao facto, de se encontrar vegetação e entulhos no seu interior, que poderá facilitar quer a propagação de incêndios, quer a proliferação de “animais infestantes” geradores de focos de insalubridade, considera-se que o imóvel se encontra em violação grave do dever da conservação.

Atento à situação detetada, podendo-se verificar risco para a segurança de pessoas, bens e edificações vizinhas, conforme reportado, deverá o proprietário ser notificado a realizar todas os trabalhos de correção necessárias, com vista ao afastamento do risco do local, preterindo-se a audiência dos interessados prevista no CPA, nos termos previstos na lei.

4. PROPOSTA

Face ao acima exposto, propõe-se o seguinte:

4.1 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**, a Sra. Heidi Marie Murray, na qualidade de proprietária do edifício sito na Rua Gil Vicente, n.ºs 31 e 33, 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. notificada:

- 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 o encerramento do vão de porta.
- 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 nº 1 do artigo 98.º 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.

4.2 Sendo visível que o imóvel em causa não sofreu obras de conservação nos últimos 8 anos, estando em violação do disposto nos artigos 89.º e 89.ºA do Decreto-Lei 555/99 de 16/12, na redação vigor, bem como, o facto de não ter sido dado continuidade ao procedimento de licenciamento afeto ao processo de obras nº 357/22, que se remeta o presente processo ao GAPRU para dar início de procedimento contemplado no artigo 90.º (vistoria prévia) do mesmo Decreto-Lei mencionado.

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 164/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 28 de julho de 2025.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro