



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

## EDITAL

N.º 218/ 2025/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, fica notificada a Empresa **AURAFORT – Consultoria e Engenharia, Lda.**, proprietária do imóvel sito na **Rua Dr. José Brás, n.º 20 e 22, em Setúbal**, Freguesia de São Sebastião, e no âmbito do processo 310/DFI/2023, desta Câmara Municipal, por infrutíferas tentativas de notificação, nos termos, do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), do seguinte: -----

----- Que seja notificada a Empresa **AURAFORTE – Consultoria e Engenharia, Lda.**, na qualidade de proprietária, do imóvel sito na morada supra identificada, que antecedendo a notificação como decisão, fica informado da faculdade que lhe assiste em sede de audiência prévia, prevista nos termos do artigo 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 afixação do presente Edital, pronunciar-se por escrito relativamente ao projeto do ato administrativo descrito na informação técnica, datada de 2025/07/11 e Auto de Vistoria, homologado em 2025/07/08, cujas cópias se anexam e fazem parte integrante do presente edital. -----

----- 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](mailto: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 e Auto de Vistoria referidos 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 218/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 15 de outubro de 2025.

A Coordenadora Técnica

---

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro

## Câmara Municipal de Setúbal

### *Análise / Informação Técnica*

Processo FIS N.º: 310/DFI/2023  
Local: RUA DR. JOSE BRAS Nº 20 E 22  
Nome do Técnico: GINA ISABEL DA SILVA AMARO  
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística  
Data da informação: 2025/07/11

#### **Parecer:**

##### **1- Verificações Administrativas**

Na sequência de uma ação de fiscalização, realizada na Rua Dr. José Brás, na Freguesia de São Sebastião, foi identificado o edifício com os nºs 20 e 22 de polícia, como carecendo de obras de conservação.

Através de informação técnica de 06/09/2024, foi o proprietário informado da necessidade de realização de obras de conservação no edifício em questão, tendo sido preconizado um prazo de 30 dias, para o seu início, apresentação de plano com vista à sua realização ou solicitação de vistoria ao abrigo do artigo 90º do RJUE.

Ultrapassado o prazo concedido, sem que tenha sido desencadeada qualquer uma das opções facultadas, e não se enquadrando o estado geral do edifício no n.º 8 do artigo 90º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 10/2024 de 8 de janeiro, foi o presente processo remetido à DIGU / SVI para a realização de vistoria ao abrigo dos artigos 89º e 90º do Decreto-Lei atrás referido.

A 26/06/2025, foi realizada a vistoria ao edifício e elaborado o respetivo Auto de Vistoria, homologado a 08/07/2025.

##### **2- Conclusão / Proposta**

Pelo exposto, deverá proceder-se à notificação do proprietário do edifício localizado na Rua Dr. José Brás nºs 20 e 22, em Setúbal, nos seguintes termos:

- Que se notifique o proprietário, que antes de ser presente a decisão final, comunica-se a faculdade que lhes assiste, **em sede de audiência prévia**, prevista no artigo 121º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-lei nº 4/2015, de 7/1, **para no prazo de 15 (quinze) dias**, a contar da data da receção da notificação,

se pronunciar por escrito relativamente ao projeto do ato administrativo, que a seguir se descreve:

- Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1 do artigo 33º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 89º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, deverão ser executadas as obras necessárias, mencionadas no Auto de Vistoria, de 26/06/2025 (cópia integral anexa à notificação), de modo a dar cumprimento ao mesmo, devendo os trabalhos urgentes (ponto I e II da conclusão) serem executados **no prazo de 30 dias**, e os restantes (ponto III) **no prazo de 90 dias**.
- Decorrido o prazo acima mencionado, sem que tenha sido dado cumprimento da decisão notificada, poderá o município deliberar pela **posse administrativa** do imóvel para lhe dar execução imediata, procedendo à realização dos trabalhos coercivamente e a expensas do notificado, de acordo com o articulado nos artigos 91º, 107º e 108 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.
- As quantias relativas a todas as despesas realizadas com os trabalhos atrás referidos, são de conta do infrator e, caso não sejam pagas no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente em **processo de execução fiscal**, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.
- O não cumprimento do acima determinado nos prazos estabelecidos, incorrerá nas sanções previstas na lei, nomeadamente **instauração de processo de contraordenação**, nos termos do previsto pelo art.º 98 n.º 1, alínea s) do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação.
- O incumprimento da decisão constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348º do Código Penal, por remissão do nº 1 do artigo 100º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

1- À Consideração Superior;

2- À SEAD – Que se notifique o proprietário (que se anexe cópia do Auto de Vistoria atrás referido).

O Técnico,



**HOMOLOGADO**A Vereadora  
Rita CarvalhoNo uso de competência delegada e subdelegada por despacho n.º  
177/2024/GAP de 11 de julho

08-07-2025

**MUNICÍPIO DE SETÚBAL**

CÂMARA MUNICIPAL

**AUTO de VISTORIA****Proc.º NIPG n.º 13849/25 e n.º 310/DFI/2023****1. INTRODUÇÃO/SUPORTE DA VISTORIA**

— No dia 26/06/2025, no edifício localizado na Rua Dr. José Brás n.º 20 e n.º 22, Freguesia de São Sebastião, compareceram os Técnicos: Ana Beirão, Gina Amaro e Benjamim Ferreira, todos da Câmara Municipal de Setúbal, a fim de procederem a vistoria prévia ao imóvel em questão, no âmbito do previsto pelo n.º 2 do art.º 89 (dever de conservação da edificação) do Dec. Lei 555/99, de 16/12 com a redação em vigor, conjugado com o n.º 1 do art.º 90 (vistoria prévia) da mesma redação. —

— A realização da vistoria surge na sequência de ação de fiscalização ao abrigo do Processo 310/DFI/2023 e de sucessivas tentativas de notificação ao proprietário do imóvel, tendo o processo sido objeto de notificação por Edital Camarário. Para a vistoria, o requerente notificado, contudo o ofício foi devolvido ao remetente, o mesmo não compareceu à vistoria. Atendendo que parte do edifício risco de queda para a via pública apresentando perigo para a saúde pública, julga-se conveniente a prossecução da vistoria. —

**2. APRESENTAÇÃO DO EDIFÍCIO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

— No local em causa encontra-se edificado um edifício constituído por dois pisos, este encontra-se desabitado ou sem ocupação há algum tempo, pelo que foi possível, apenas, observar pelo exterior a fachada frontal, que confina para a via pública e uma das fachadas laterais. —

— A fachada frontal do edifício apresenta várias fissuras profundas, vãos com elementos parcialmente desprendidos e elementos salientes degradados e com fendas, nomeadamente peças ornamentais da

fachada, podendo causar desprendimento de blocos para a via pública (fotos 7 e 8), e consequente perigo para a circulação dos transeuntes junto a este edifício. Constata-se a existência de uma conduta de ventilação, agregada à parede da cobertura e piso superior, sem qualquer sustentação ao nível da base, apresentando igualmente risco iminente de queda para terreno confinante com o edifício (foto 6).—

### **3. NÍVEL de CONSERVAÇÃO do EDIFICADO**

(Em conformidade com o disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro)

— Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6º da Portaria n.º 1192B/2006, de 3 de novembro, declara-se que o estado de conservação global do imóvel vistoriada é de **Péssimo**.—

### **4. CONCLUSÃO**

— O imóvel deverá ser objeto imediato de intervenção, apresentando o risco de queda de elementos para a via pública, nomeadamente vidros partidos, caixilhos desprendidos, e elementos salientes, como cornijas que ornamentam a fachada frontal do edifício, bem como a conduta de ventilação la fachada lateral do edifício, que atualmente não reúne condições de segurança para o terreno contíguo ao edifício.——

— Face às condições expostas deverão ser efetuadas obras de conservação/reparação eficientes na fachada, de entre as quais se destacam as que a seguir se enunciam, entre outras que se manifestem necessárias:——

- I. Proceder à estabilização da fachada e remoção dos elementos em risco de queda para a via pública, entre os quais vidros partidos, caixilhos desprendidos, cornijas que ornamentam a fachada frontal do edifício. Preconiza-se para o efeito o prazo de 30 dias;——
- II. Proceder à remoção da conduta de ventilação na fachada lateral do edifício. Preconiza-se para o efeito o prazo de 30 dias;——
- III. Proceder a obras de conservação e repintura da fachada, bem como emparedamento dos vãos de janelas e portas danificados e em risco de entrada de agentes externos ou estranhos para o interior do edifício. Preconiza-se para o efeito o prazo de 90 dias.——

**5. DIVERSOS**

— Anexa-se o registo fotográfico, com referência às patologias detetadas, o qual fará parte integrante deste auto. \_\_\_\_\_

— E por nada mais haver a tratar, do exposto foi lavrado o presente auto que vai ser assinado pelos técnicos da C.M.S. e posteriormente deverá ser notificado do seu teor, ao proprietário do prédio, e à DIF, para os fins tidos como convenientes. \_\_\_\_\_

**Os Técnicos da CMS**

<b>DE: / DIV. / SETOR</b>	<b>NOME:</b>	<b>ASSINATURA</b>
DURB / DIGU / SLIC	Ana Beirão	
DURB / DIF / NFU	Gina Amaro	
DURB / DIPU / GASIG	Benjamim Ferreira	

**ANEXO – Registo Fotográfico**



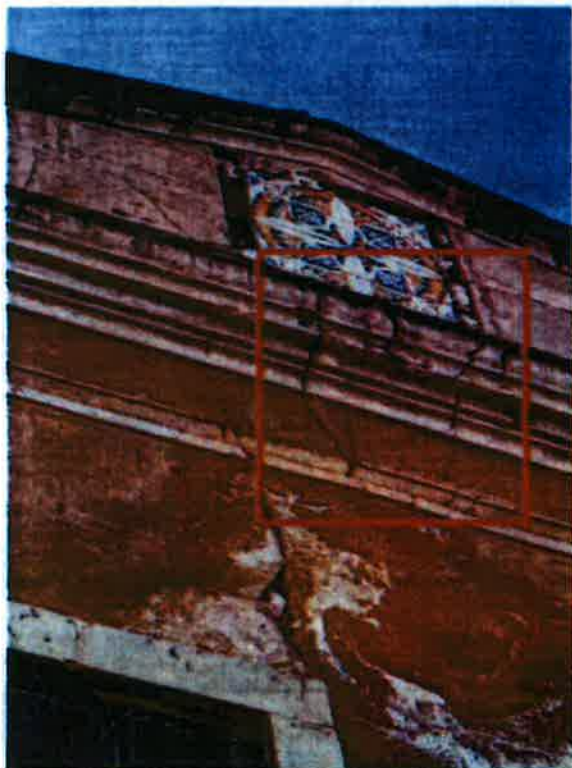
**Fotos 1 e 2- Fachada frontal e fachada lateral**



**Fotos 3 e 4- Caixa da janela e vidros partidos**



Fotos 5 e 6- Porta parcialmente desprendida e conduta de ventilação mencionada no auto, na fachada lateral direita



Fotos 7 e 8- Elementos salientes e fachada com fendas.

# Relatório MAEC-Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis



FICHA DE DIAGNÓSTICO

Área de Reabilitação Urbana Setubal

## 2.7 Anomalias de elementos funcionais

Edifício	Anomalias					N.º de opções	Ponderação	Pontuação
	Muito graves -5	Graves -4	Médias -3	Leves -2	Muito leves -1			
1. Estrutura				2			5	10
2. Cobertura				2	0		5	10
3. Elementos salientes				2			3	6
Outras partes comuns								
4. Paredes						0	3	0
5. Revestimentos de pavimentos						0	2	0
6. Tectos						0	2	0
7. Escadas						0	3	0
8. Calhandria e portas						0	2	0
9. Dispositivos de protecção contra queda						0	3	0
10. Instalação de distribuição de água						0	1	0
11. Instalação de drenagem de águas residuais						0	1	0
12. Instalação de gás						0	1	0
13. Instalação eléctrica e de iluminação						0	1	0
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						0	1	0
15. Instalação de alarmas						0	3	0
16. Instalação de segurança contra incêndio						0	1	0
17. Instalação de evacuação de fumo						0	1	0
Locais								
18. Paredes exteriores					1		5	5
19. Paredes interiores						0	3	0
20. Revestimentos de pavimentos exteriores					1		2	2
21. Revestimentos de pavimentos interiores						0	4	0
22. Tectos						0	4	0
23. Escadas						0	4	0
24. Calhandria e portas exteriores					1		5	5
25. Calhandria e portas interiores						0	3	0
26. Dispositivos de protecção de vidros					1		2	2
27. Dispositivos de protecção contra queda					1		4	4
28. Equipamento sanitário						0	3	0
29. Equipamento de cozinha						0	3	0
30. Instalação de distribuição de água						0	3	0
31. Instalação de drenagem de águas residuais						0	3	0
32. Instalação de gás						0	3	0
33. Instalação eléctrica						0	3	0
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						0	1	0
35. Instalação de ventilação						0	2	0
36. Instalação de climatização						0	2	0
37. Instalação de segurança contra incêndio						0	2	0
B. Determinação do índice de anomalias						(a)		40
Total das pontuações						(b)	32	
Índice de anomalias						(a/b)		1,4375

2.7.2 DESCRIÇÃO DAS ANOMALIAS "MUITO GRAVES" QUE CONSTITUEM GRAVE RISCO PARA A SEGURANÇA E SAÚDE PÚBLICAS E/OU DOS RESTANTES RESIDENTES (A ENCAMINHAR AO SERVIÇO COMPETENTE)

---



---



---



---

2.7.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA UNIDADE:

Pessimo