



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

N.º 266/ 2025/ CMS

MARIA DO CARMO PATO TIAGO, VEREADORA DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL:-

---**FAZ PÚBLICO QUE**, fica notificada a Srª **ANA DE JESUS SAMORIM LOPES** proprietária do imóvel, sito na **RUA JOSÉ CARLOS DA MAIA NRº 106 E 108** da **UNIÃO DE FREGUESIAS DE SETÚBAL**, no âmbito do processo de fiscalização número **334/DFI/2019**, desta Câmara Municipal, do teor integral da informação técnica datada de **2025/11/05**, cuja cópia se anexa à presente notificação e da qual faz parte integrante, nos termos da alínea b), do n.º 3, do artigo 112º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo D.L. n.º 4/2015 de 7 janeiro, por motivo de incerteza do lugar onde se encontra a pessoa a notificar nos seguintes termos: -----

---Considerando a gravidade da situação detetada à urgência da decisão, por não estarem garantidas as condições de segurança de pessoas e bens no local, devido à possibilidade de queda de elementos das fachadas na via pública, assim como o estado de deterioração do edifício, é preterida a audiência prévia dos interessados de acordo com a alínea a) e c) do artigo 124º do CPA. -----

---O incumprimento do mandado de notificação como decisão, constituirá crime de desobediência nos termos do artigo 348.º, do Código Penal, conforme disposto no n.º 1, do artigo 100.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual. -----

--- Mais se informa, que os pedidos de esclarecimentos relativos ao procedimento podem ser realizados na Seção de Apoio Administrativo (SEAD), da Divisão de Fiscalização (DIF), a funcionar no Edifício Ciprestes, sito na Avenida dos Ciprestes, n.º 15, em Setúbal, por endereço eletrónico: fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt – telefone: 265 247 823-----

--- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Concelho, na Junta de Freguesia e no local. -----

A Vereadora,

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 396/2025/GAP de 12 de novembro)

Maria do Carmo Tiago

CS/

ANEXO: Cópia da Informação Técnica referida no texto.

Câmara Municipal de Setúbal***Análise / Informação Técnica*****Processo FIS N.º:** 334/DFI/2019**Local:** RUA JOSE CARLOS DA MAIA, 110**Nome do Técnico:** ANDREIA ALEXANDRA TEIXEIRA FARINHA**Unidade Orgânica:** NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística**Data da informação:** 2025/11/05**1. ENQUADRAMENTO DA ANÁLISE**

O presente parecer surge de uma nova exposição, por parte da proteção civil, sobre o risco existente num edifício em estado de degradação avançada, sito na Rua José Carlos da Maia, nº106 e nº108, Freguesia N. Senhora da Anunciada, em Setúbal.

2. VERIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS

A 5/07/2019 a SEAD veio informar que não existiam antecedentes para o local à exceção de um pedido de ocupação da via pública (*Div. 428/18*)

No dia 24/07/2019, deslocou-se o NFU ao imóvel supramencionado verificando que este se encontrava em muito mau estado de conservação, nomeadamente fachadas bastante deterioradas (com partes do reboco e paredes já descoladas), vão do piso térreo com vidros partidos e vãos dos pisos superiores abertos.

**Foto 1****Foto 2**

Foi proposta, a 26/11/2019, a notificação do proprietário para afastamento do perigo existente e posteriores obras de conservação.

Não tendo sido possível a notificação atempada foi feita nova deslocação ao local a 26/01/2022, tendo sido verificado que o estado do imóvel se encontra inalterado,

reiterando a proposta de notificação para afastamento do perigo na informação de 27/01/2022.

Não tendo sido possível a notificação, por se desconhecer o proprietário do imóvel, foi feita nova deslocação ao local a 31/05/2022. Nessa data o imóvel continuava a carecer de obras de afastamento do risco e conservação.

Na informação de 31/05/2022 foi proposto o encaminhamento do processo ao DOM para avaliar a hipótese de efetuar a realização dos trabalhos necessários ao afastamento do risco.

A 14/08/2025 foi recebida, por parte da proteção civil, uma nova exposição de um munícipe sobre o estado de degradação e insalubridade do imóvel.

Uma vez que a situação do imóvel se mantinha igual foi feita nova tentativa para o proprietário para fazer os trabalhos de afastamento do risco existente.

Em reunião a 3/10/2025 veio o notificado esclarecer que não era proprietário do imóvel em questão apresentando documentação comprovativa. Apesar da caderneta predial que deu origem à notificação ter o numero de policia correspondente ao atual o seu imóvel correspondia ao nº 130 estando a morada na caderneta predial incorreta.

3. CONCLUSÃO

Após consulta com o gabinete da toponímia e confirmação das cadernetas prediais corretas para o local, considera-se que deverá ser feita nova tentativa de notificação ao proprietário para afastamento do risco existente, preterindo a audiência prévia, mencionando a necessidade de obras de manutenção do imóvel.

Uma vez que a morada citada na caderneta predial é a morada do imóvel devoluto entende este NFU que a notificação deverá ser feita por edital.

4. PROPOSTA

Face ao acima exposto propõe-se notificar o(a) proprietário(a) do imóvel nº 106 e 108, sito na Rua José Carlos da Maia, em Setúbal nos seguintes termos:

Considerando a gravidade da situação detetada e à urgência da decisão, por não estarem garantidas as condições de segurança de pessoas e bens no local, devido à possibilidade de queda de elementos das fachadas para a via pública, assim como o estado de deterioração do edifício, é preterida a audiência dos interessados, de acordo com o estipulado na alínea a) e c) do artigo 124º do CPA.

- 5.1 Usando da competência conferida pela alínea y) do nº1 do artigo 33º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, fica notificado na qualidade de proprietário do edifício sito na Rua José Carlos da Maia, Freguesia N. Senhora da Anunciada, em Setúbal para:

- 5.1.1** No prazo de **10 (dez) dias**, deve o proprietário, proceder à realização das obras necessárias à correção das más condições de segurança, à reparação dos elementos construtivos que apresentam perigo de queda para a via pública, e ao encerramento dos vãos. Deverá no imediato, e no decorrer das obras, ser criado um perímetro de segurança para salvaguardar a passagem de pessoas e bens no local.
- 5.1.2** Decorrido o prazo acima mencionado, sem que os trabalhos referidos tenham tido lugar, 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 108º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro na sua redação atual.
- 5.1.3** As quantias relativas a todas as **despesas** realizadas com os trabalhos supra mencionados, **são de conta do infrator** e, caso não sejam pagas no prazo de **20 (vinte) 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 redação atual.
- 5.1.4** O incumprimento da decisão, constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º1 do artigo 100º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual.
- 5.2** Considerando o estado do imóvel deverá também ser lembrado o proprietário da necessidade, e obrigatoriedade, da manutenção do imóvel, uma vez que a **reabilitação urbana** constitui uma componente indispensável da política das cidades e da habitação, convergindo objetivos de requalificação, revitalização nos centros históricos e aglomerados urbanos.
- Sendo que a lei preconiza que o proprietário de um imóvel é obrigado a realizar obras de conservação, pelo menos uma vez em cada período de 8 anos (artigo 89º n.º 1 do DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua redação atual).
- Uma vez que imóvel em questão se encontra em condições que aparentam não ter sido dado cumprimento a essa obrigação legal, alerta-se para a necessidade de realização voluntária dessas obras, que, além de valorizar o imóvel, contribui para a requalificação urbana daquela zona do nosso Concelho.
- Caso não proceda voluntariamente ao cumprimento da presente informação, no prazo de **20 (vinte) dias**, ou no mesmo prazo apresente algum projeto com vista à recuperação do imóvel, nos serviços camarários, o Município vê-

se forçado a iniciar os procedimentos legalmente previstos e suas consequentes cominações legais.

- 5.3 Que se dê conhecimento da presente informação à Proteção Civil.
- 5.4 Devido ao estado de degradação do imóvel alerta-se para o facto de que os trabalhos de conservação que impliquem alterações de fachadas, cérceas ou formas de coberturas são sujeitos a controlo prévio devendo ser apresentado o respetivo pedido junto ao departamento do urbanismo.

Apesar das obras interiores se enquadrarem no âmbito de obras isentas de controlo prévio, alerta-se ainda de que, em caso de intervenções estruturais, deverá existir em obra um termo de responsabilidade pelo técnico competente declarando que estas não prejudicavam a estrutura do imóvel (termo previsto no ponto 11 do art. º 6 do DL 555/99 de 16 de Dezembro, na sua versão vigente).

Estando esta edificação em área de reabilitação urbana aconselha-se também a consulta com o técnico da zona para que sejam respeitados os parâmetros definidos para o local aquando as obras de conservação necessárias.

Estes pedidos de esclarecimento (relativos a projetos de demolição ou reabilitação, ou trabalhos que excedam o âmbito de obras isentas de controlo prévio) poderão ser solicitados pelo endereço eletrónico: DURBextra@mun-setubal.pt;

À Consideração Superior.

O Técnico,

André A.T. Ferreira



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 266/2025, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 19 de dezembro de 2025.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro