



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 139/ 2026/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificado o **Senhor Flávio Emanuel Lopes Paixão**, proprietário do imóvel sito na **Rua Fran Pacheco, n.ºs 9 e 11, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, no âmbito do processo 567/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: -----

----- Fica desta forma notificado o proprietário do imóvel acima identificado, da 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 afixação do presente edital, pronunciar-se por escrito relativamente ao projeto do ato administrativo, constante da informação técnica, datada de 2025/08/04, cuja cópia se anexa e que faz parte integrante do mesmo edital, nomeadamente a substituição das duas portas de acesso às frações, por portas de madeira. -----

----- 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. -----

Edifício Ciprestes, 10 de julho de 2026

A Vereadora

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 53/2026/GAP de 27 de fevereiro)

GA/

Maria do Carmo Tiago



ANEXO: Cópia da Informação Técnica referida no texto.

Concordo

Ana Sofia Costa
Chefe de Divisão de Fiscalização
20-08-2025 - 15:13:48

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 567/DFI/2020
Local: RUA FRAN PACHECO N.º 9 E 11, SETÚBAL
Nome do Técnico: SARA CRISTINA DOMINGOS SIMOES
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2025/08/04

Parecer:

1. Verificações Administrativas

O presente procedimento foi aberto devido a queixa da anterior inquilina do R/C de imóvel sito na Rua Fran Pacheco n.º 9 e 11, em Setúbal, face às fragilidades estruturais do edifício, situação que representa perigo para pessoas e bens.

No âmbito das notificações enviadas, deu entrada de Processo de Obras n.º 748/18, relativo a pedido de alteração e reconstrução de um edifício destinado a habitação.

Tendo em vista a conclusão do procedimento de fiscalização, consultou-se o Processo de Obras n.º 748/18, verificando-se que:

- Foi emitido Alvará de licenciamento de obras de construção n.º 2/21, relativo a reabilitação de edifício destinado a habitação, sendo o prazo de conclusão das obras de 12 meses, com término a 04/01/2022;
- Através de requerimento n.º 2892/21 de 21/04, é apresentado pedido de alterações no decorrer da obra;
- Através de informação técnica de 21/10/2021, o Gabinete de Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (adiante GAPRU), concede o prazo de 30 dias para a apresentação de elementos, tendo em vista o prosseguimento da pretensão (ofício n.º 4832/21 de 25/10);
- Através de requerimento n.º 10388/21 de 28/12, é apresentado pedido de utilização de edifício ou suas frações;

- Através de informação técnica de 19/01/2022, a GAPRU informa que é extemporâneo a apresentação de telas finais, devendo ser dado cumprimento ao teor do ofício n.º 4832/21, relativamente à arquitetura e ser solicitado pedido de legalização, efetuando o pagamento da taxa associada ao pedido;
- Através de requerimento n.º 776/22 de 25/01, é apresentado pedido de legalização e apresentação dos elementos em falta, solicitados pelo ofício n.º 4832/21;
- Através de informação técnica de 03/02/2022, a GAPRU propõe a aprovação do projeto aprovado considerando os elementos gráficos anexos aos requerimentos n.º 10388/21 e 776/22, tendo sido aprovada por deliberação de câmara n.º 607/2022 (ofício n.º 909/22 de 04/03),
- Através de informação técnica de 24/02/2022, a GAPRU informa que não tendo sido apresentados os elementos em falta, indispensáveis à emissão do título de autorização de utilização, propõe o sentido provável de indeferimento da pretensão, sendo concedido o prazo de 10 dias para pronuncia (ofício n.º 1850/22 de 16/05);
- Através de requerimento n.º 8608/23 de 12/10, é solicitado pelo requerente o averbamento do processo para o seu nome;
- Através de requerimento n.º 424/25 de 21/01, veio o titular do processo, nos termos do artigo 62.º-A do RJUE, comunicar a utilização da edificação;
- Através de informação técnica de 22/01/2025, a GAPRU informa o seguinte:
“(…) Encontrando-se a comunicação prévia para utilização do edifício descrito no ponto 2.3, devidamente instruída, nos termos do art.º 62.º-A do RJUE, na redação atual, propõe-se que seja comunicada a resposta à comunicação de utilização, em conformidade com o modelo previsto no anexo XV da Portaria n.º 71-B/2024 de 27/02, conforme atestado pelo diretor de obra, devendo ainda o requerente proceder ao pagamento da taxa referente à prorrogação da licença pelo hiato de tempo de 04/01/22 a 8/01/25.

Nos termos do n.º 5 do art.º 4 do RJUE, a utilização do edifício, na sequência de realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio, não carece de qualquer ato permissivo, ficando apenas sujeita ao disposto no art.º 62.º-A do RJUE (...).”

(Ofício n.º 705/25/DURB/GAPRU de 28/02).

- Através de informação técnica de 22/04/2025, a Secção de Arquivo, informa que o requerente não pagou a taxa devida referente à prorrogação de prazo da licença pelo hiato de tempo de 04/01/2022 a 08/01/2025, de acordo com o Regulamento Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS), propondo notificar novamente o requerente da necessidade de efetuar o pagamento das taxas devidas no prazo de 15 dias, sob pena de, não o fazer, ser feita a cobrança coerciva.

(Ofício n.º 1539/25/DURB/DITA de 05/05).

- Através de informação técnica de 25/06/2025, a Secção de Arquivo, informa que o requerente não efetuou o pagamento das taxas devidas pelo hiato de tempo da construção de 04/01/2022 a 08/01/2025, remetendo o processo à GAPRU para informar o que achar por conveniente, designadamente quais as consequências do não cumprimento da notificação.

2. Verificações no Local

Em deslocação ao local no dia 31/07/2025 (Fotos 1 e 2), tendo por base o projeto aprovado (Imagem 1), constatou-se que:

- As portas de acesso ao interior das frações (n.º 9 e 11), não se encontram de acordo com o projeto apresentado e aprovado;
- As portas instaladas são em caixilharia branca, quando estava previsto portas em madeira pintadas a cor castanho;
- Existência de ~~re~~receptáculo postal fixo à parede da fachada (entre as 2 portas existentes), quando os receptáculos postais deveriam estar localizados nas portas correspondentes;
- O imóvel se encontra a ser utilizado sem que tenha sido concluído o procedimento de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio.

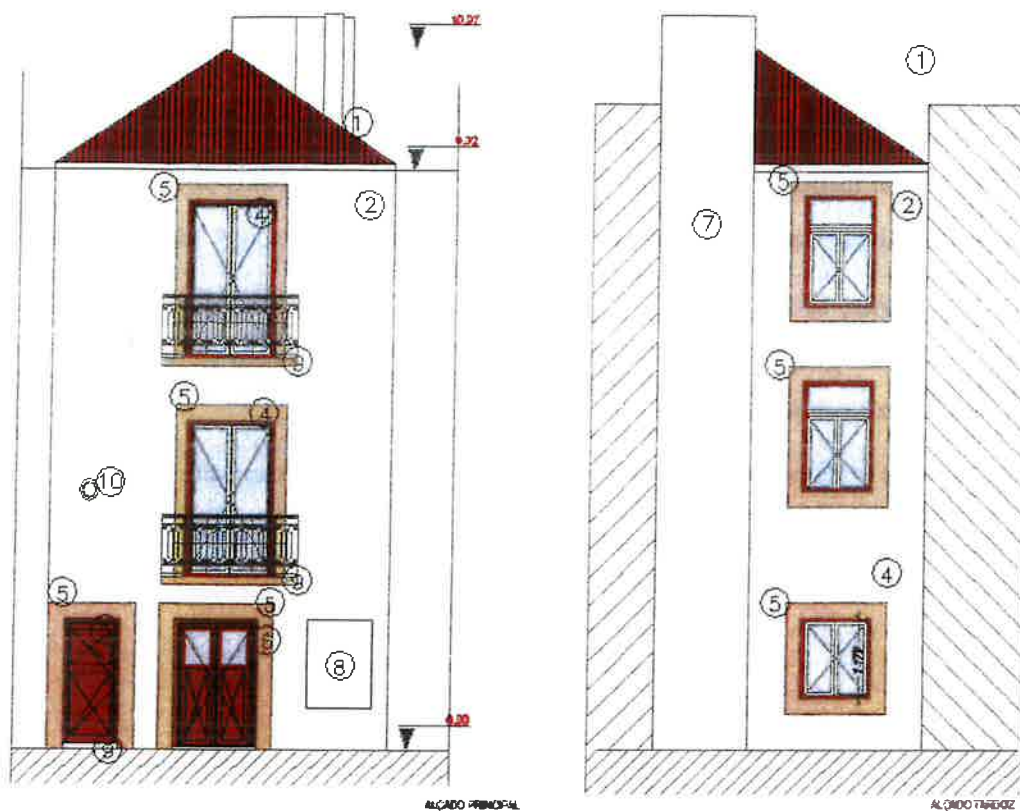


Imagem 1 – Alçado Principal e Tardoz do Projeto Aprovado



Foto 1 – Alçado Principal



Foto 2 – Alçado Posterior

3. Legislação Aplicável

Centros Históricos:

Nos termos do disposto no n.º 7 do Artigo 67.º-D – Portas e Janelas do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS) (Aviso n.º 15851/2025/2):

“7 - As portas, sempre que apresentem características tradicionais devem ser mantidas e recuperadas ou, na impossibilidade técnica, substituídas por outras de idêntico material, desenho e cor, considerando que:

- a) As portas tradicionais, em madeira, devem ser pintadas a tinta de esmalte sem brilho;*
- b) As cores a adotar nas portas devem ser idênticas às do aro fixo das caixilharias das janelas e não devem ser brancas;”*

4. Conclusão

Face ao verificado no local, constata-se que as portas de acesso às frações não se encontram de acordo com o projeto apresentado e aprovado, sendo que as portas tal como estão não são aceites, por não cumprirem o estipulado no n.º 7 do Artigo 67.º-D do REUMS.

Pelo acima exposto, deverão ser substituídas as portas existentes por portas em madeira, tal como consta no projeto apresentado e aprovado, devendo ser previsto a existência de recetáculos postais nas portas de madeira, tal como mencionado anteriormente pelo Arquiteto Gestor da Zóna.

Informa-se que nos termos do disposto na alínea b) do Artigo 98.º do RJUE, é punível com contraordenação, a realização de quaisquer operações urbanísticas em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento.

Informa-se ainda que enquanto não for efetuado o pagamento das taxas devidas, não é concluído o procedimento de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio. Nos termos do disposto na alínea d) do Artigo 98.º do RJUE, é punível com contraordenação, a ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará.

5. Proposta

Propõe-se o seguinte:

5.1. Reposição da Legalidade Urbanística:

5.1.1. Antecedendo a notificação como decisão, que se **comunique ao proprietário** do imóvel sito na Rua Fran Pacheco n.ºs 9 e 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:

5.1.1.1.No **prazo de 30 (trinta) dias (úteis)**, a contar da data da notificação, proceder à reposição da legalidade urbanística, **devendo ser substituídas as 2 portas de acesso às frações, por portas em madeira**, tal como consta no projeto apresentado e aprovado, as quais deverão prever a existência de recetáculos postais, tal como mencionado anteriormente pelo Arquiteto Gestor da Zona.

5.1.1.2.O **incumprimento do mencionado no ponto 5.1.1.1**, é punível com contraordenação, nos termos do disposto na alínea b) do Artigo 98.º do RJUE, por se tratar de uma operação urbanística em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento.

5.1.1.3.No **prazo de 30 (trinta) dias (úteis)**, a contar da data da notificação, **proceder ao pagamento das taxas devidas**, tendo em vista a conclusão o procedimento de utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio.

5.1.1.4.O **incumprimento do mencionado no ponto 5.1.1.3**, é punível com contraordenação, nos termos do disposto na alínea d) do Artigo 98.º do RJUE, por se tratar de ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem que seja concluído o pedido de autorização de utilização, por razão imputável ao requerente do pedido que não efetuou o pagamento das taxas devidas.

a) À Consideração Superior,

b) À SEAD- Para notificação ao Sr. Flávio Emanuel Lopes Paixão, para a morada: Rua Navegador Rodrigues Soromenho Bloco EFGH, Bloco 3, Apartamento 1006, 2970-773 Sesimbra.

O Técnico,

Sara Simões



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Raquel Palmeiro Rodrigues Matos, na qualidade de Assistente Técnica do Setor de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 139/2026/CMS, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 17 de Julho
de 2026.

A Assistente Técnica

Raquel Palmeiro Rodrigues Matos



Setúbal
Capital Natural