



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 196/ 2026/ CMS

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

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificada a **Senhora Pollyana Lopes de Oliveira Gonçalves**, proprietária do imóvel sito na **Rua Major Afonso Pala, n.ºs 4, 6 e 8, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, referente ao processo 563/DFI/2020, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), nos seguintes termos: -----

----- Fica, assim, notificada a Senhora Pollyana Lopes de Oliveira Gonçalves, na qualidade de proprietária do imóvel acima identificado, da faculdade que lhe assiste, em sede de audiência prévia, prevista nos termos do n.º 1, do artigo 101.º, do Código do Procedimento Administrativo, para, querendo, se pronunciar, por escrito, no **prazo de 10 (dez) dias úteis**, a contar da data de afixação do presente edital, relativo ao projeto do ato administrativo, descrito na informação técnica, datada de 2026/05/05, cuja cópia se anexa e que faz parte integrante do presente Edital. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico ou administrativo, relacionados com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SAA), na Divisão de Fiscalização (DIFISC), sugerindo prévio agendamento, para melhor análise do requerido, através dos contatos telefónicos 265 247 822 ou 265 247 823, no horário compreendido entre as 9h:00m e as 12h:30m e entre as 14h:00m e as 17h:30m, todos os dias úteis. 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, 21 de outubro de 2026

A Vice-Presidente

(No exercício de substituição legal da Presidente, nos termos do n.º 3, do art.º 57.º,
da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro)

GA/

Maria do Carmo Tiago

Anexo: Informação técnica referida no texto.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, na qualidade de Coordenadora 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 196/2026/CMS, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 26 de outubro de 2026.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro



Setúbal
Capital Natural

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
14-05-2026 - 17:47:07

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Processo FIS N.º: 563/DFI/2020
Local: RUA MAJOR AFONSO PALA, N.ºS 4-6-8
Nome do Técnico: MARTA SOFIA FERREIRA DA CONCEICAO
Unidade Orgânica: SFIS-Setor de Fiscalização
Data da informação: 2026/05/05

Parecer:

Pelo requerimento 507F/17 de 26/06/2017, a União de Freguesias de Setúbal, informar da existência de um prédio na Rua Major Afonso Pala nº 4, 6 e 8 em avançado estado de degradação:

1. Vistoria:

No dia 11 de Janeiro de 2018, no local sito na Rua Major Afonso Pala, nº 4, 6 e 8, em Setúbal, foi realizada vistoria ao edifício, destinada a verificação de anomalias, ao abrigo dos artigos 89º e 90º do Decreto-Lei Nº555/99 de 16 de Dezembro.

Constataram os técnicos intervenientes na vistoria :

- A fachada do edifício não apresenta fissuras estruturais, contudo os madeiramentos estruturais do teto da “Loja 8”, encontram-se apodrecidos com sinais de ataque biológico (caruncho);
- Madeiramento do teto da “Loja 8”, com elevado grau de humidade, indiciando a existência de infiltrações provenientes da cobertura;
- Os dispositivos de proteção contra queda encontram-se enferrujados e com passa-mão apodrecidos;
- As torneiras de segurança da rede de abastecimento de água, não tem qualquer proteção, ou são mesmo inexistentes;
- As paredes apresentam destacamento do reboco e pinturas;
- Os tetos apresentam degradação total com queda de elementos;
- As paredes interiores carecem de pinturas;
- As redes de abastecimento de água não estão funcionais;

Concluíram os técnicos, que as patologias referidas têm causa provável advindada da falta de manutenção/conservação do edifício.

Face ao exposto, foi efetuada notificação aos proprietários, nos seguintes termos:

“Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) fica notificado (a) o (a) proprietário (a) do imóvel situado na morada supra referenciada para, dar início no prazo de 45 dias, e concluir no prazo de 60 dias, obras de conservação/reparação da fachada, destinadas a debelar as patologias detetadas e a promover, a melhoria do aspeto estético do edifício. Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS).”

Em sequência, foi proposta a notificação aos proprietários, nos seguintes termos:

“Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) fica notificado (a) o (a) proprietário (a) do imóvel situado na morada supra referenciada para, dar início no prazo de 30 dias, e concluir no prazo de 30 dias, obras de conservação/reparação da fachada e caixilharias, destinadas a debelar as patologias detetadas e a promover, a melhoria do aspeto estético do edifício. Proceder à limpeza do interior das unidades designadas por “Loja 4” e “Loja 8”. Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), deve, 5 dias antes do início dos trabalhos, comunicar essa intenção a esta Câmara Municipal.”

Pelo requerimento 972F de 22/11/2018, vem a comproprietária e fazendo uso do direito, informar:

“O prédio encontra-se à venda, facto que deve ocorrer em breve;

Tem resultado dos contactos com os vários interessados que cada um quer recuperar o imóvel de forma diferente, pelo que considera a signatária que é mais prudente aguardar pela venda do imóvel e ser o novo proprietário a recuperar o imóvel.”

Não sendo apresentada qualquer previsão de data de venda do imóvel, não foi possível realizar qualquer sugestão, alternativa à efetivação da proposta efetuada a 27/03/2018, no requerimento 507F/17.

Em resposta à carta que recebi, no dia 25/11/2021, com ref. 1798/2021/DAF/DIFAJ/NFU, datada de 26/10/2021, do Núcleo de Fiscalização Urbanística, vem o proprietário requerer, prorrogação de prazo, motivado por:

“(…) deve-se ao facto de terem falecido recentemente, a cabeça de casal da Herança de Rosa da Encarnação delgado, Maria Helena Delgado, no dia 1 de outubro de 2021 e também um dos seus filhos Fernando Abílio Delgado Santana da Silva, no 2 de setembro de 2021.

Assim, neste momento existem mais herdeiros da referida Herança e estamos a realizar as Habilitações de Herdeiros e partilhas, por morte dos recentemente falecidos, e as repartições não estão a funcionar a 100%, devido ao Covid-19.

Não existe capacidade unilateral de um herdeiro, de só por si, para a realização das referidas obras de reabilitação (...)

O prédio continua à venda, mas, até agora, não têm aparecido potenciais compradores.”

Pelo email de 18/10/2024 registado com o nº 626/2024, somos informados da venda do imóvel, como comprova a escritura em anexo ao mesmo.

2. Proposta:

Identificados os novos proprietários, deverá ser efetuada nova notificação, reiniciando assim o procedimento:

2.1 Seja informada a entidade requerente, que antes de ser presente a decisão final, comunica-se a faculdade que lhe assiste, em sede de audiência prévia, prevista nos termos do nº 1 do artigo 101º do código do Procedimento Administrativo, para no prazo de 10 dias, a contar da data da receção da notificação, se pronunciar por escrito sobre o projeto do ato administrativo, que a seguir se descreve;

2.2 Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) fica notificado (a) o (a) proprietário (a) do imóvel situado na morada supra referenciada para, dar início no prazo de 30 dias, e concluir no prazo de 30 dias, obras de conservação/reparação da fachada e caixilharias, destinadas a debelar as patologias detetadas e a promover, a melhoria do aspeto estético do edifício. Proceder à limpeza do interior das unidades designadas por “Loja 4” e “Loja 8”. Conforme previsto no artigo 45º do Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS), deve, 5 dias antes do início dos trabalhos, comunicar essa intenção a esta Câmara Municipal;

2.3 Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) fica notificado (a) o (a) proprietário (a) do imóvel situado na morada supra referenciada para, dar início no prazo de 90 dias, e concluir no prazo de 1 ano, obras de reabilitação do edifício, com o objetivo de lhe conferir condições de segurança solidez e salubridade, em conformidade com o auto de vistoria, cuja cópia se anexa. Devendo para o efeito apresentar o controlo prévio previsto no RJEU, adequado às obras a realizar;

- 2.4 Decorridos os prazos mencionados no auto de vistoria, de 11/01/2018, sem que os trabalhos de reparação, destinados a sanar as anomalias detetadas, se encontrem concluídos, poderá ocorrer a posse administrativa do imóvel para dar execução imediata e coerciva aos mesmos, de acordo com o disposto nos artigos 91.º, 107.º e 108.º do referido Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- 2.5 As quantias relativas a todas as despesas realizadas com os trabalhos identificados 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;
- 2.6 O não cumprimento do acima determinado nos prazos estabelecidos, determinará a instauração de processo de contraordenação, nos termos do previsto pelo art.º 98 n.º 1, alínea s) do DL 555/99 de 16/12;
- 2.7 O incumprimento da ordem transmitida poderá constituir a prática de crime de desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, conforme o disposto no artigo 100º do citado Decreto-lei 555/99.

Nota ao SEAD:

- A notificação aos proprietários e seus representantes legais, deverá ser acompanhada de cópia do auto de vistoria, homologado a 21/03/2018;

À Consideração Superior

O Técnico,

Luís Gonçalves