



azambuja
Município

EDITAL N.º 2/2024

--- SILVINO JOSÉ DA SILVA LÚCIO, Presidente da Câmara Municipal de Azambuja: -----

--- **FAZ SABER**, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 4/15, de 7 de Janeiro - Código do Procedimento Administrativo - e para os efeitos do disposto nos artigos 89.º e 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/14 de 9 de Setembro - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que os proprietários ou possuidores do edifício sito na **Rua Silva Wallace, n.º 12 - Virtudes**, Freguesia de Aveiras de Baixo, concelho de Azambuja, são notificados de que, por decisão do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Azambuja, de 23 de janeiro de 2023, foi determinada a realização de uma vistoria para verificação das condições de salubridade e segurança ao edifício, a qual se realizou no dia 24 de março de 2023, e que se anexa ao presente edital dele fazendo parte integrante. -----

--- Assim sendo, ficam por este meio devidamente notificados de que, lhe é concedido o prazo de 30 dias (úteis), para procederem à realização das obras preconizadas no identificado auto de vistoria e cuja realização foi determinada por despacho exarado na Informação n.º 19/IF/DJA/GJ/2023 e em seu aditamento a Informação n.º 47/IF/DJA/GJ/2023, que fazem parte integrante do presente Edital. -----

--- Mais ficam notificados de que lhes foi concedido o prazo de 15 dias úteis, a contar da data de afixação do presente edital, para em sede de audiência prévia, se pronunciarem, querendo, sobre o projeto de decisão acima referido.-----

--- São ainda notificados que decorrido o prazo concedido para execução das obras preconizadas no auto de vistoria, sem que as obras se mostrem concluídas, poderá a Câmara Municipal de Azambuja, determinar a sua execução coerciva, de modo a dar-lhe execução imediata, com prévia posse administrativa, correndo todas as despesas daí decorrentes por conta dos proprietários – art.º 91.º, 92.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. -----

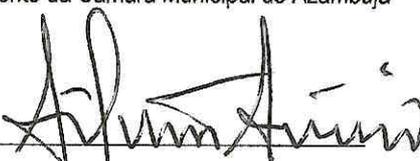
--- Por último, se informa que o desrespeito à presente ordem constitui crime de desobediência, punido com pena de prisão até 1 ano ou multa até 120 dias, nos termos do n.º 1 do artigo 100.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e artigo 348.º do Código Penal, e poderá ainda integrar a prática de uma infracção contra-ordenacional conforme artigo 98.º n.º 1 al) s) do citado diploma. -----

--- O presente processo encontra-se, para consulta, no Departamento Administrativo e Financeiro – Gabinete Jurídico, sito no Largo do Município, em Azambuja, todos os dias úteis, das 9 às 12:30H e das 14.00 às 16.30H, mediante marcação prévia. -----

--- Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município, na sede da Junta de Freguesia de Aveiras de Baixo e no local do edifício.-----

Paços do Município de Azambuja, 3 de janeiro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal de Azambuja



Silvino José da Silva Lúcio



Vitor Rosa
PL
(2)

AUTO DE VISTORIA
Vistoria às Condições de Habitabilidade
(art.90º do RJUE)

Assunto: Verificação das condições de segurança e salubridade.

Local: Rua Silva Wallace nº12, Virtudes.

Requerente: Junta de Freguesia de Aveiras de Baixo.

Requerido: Desconhecido.

Processo: NIPG 17108/21.

No dia vinte e quatro de março de 2023, pelas 14 horas e 30 minutos, reuniram-se os membros da Comissão de Vistorias constituída por Pedro Ramos (Arquiteto), Vítor Rosa (Engenheiro Técnico Civil) e Carlos Cruz (Fiscal Municipal) com o objetivo de realizarem uma vistoria ao edifício nº 12 da Rua Silva Wallace da localidade de Virtudes, cujo proprietário é desconhecido, para efeitos de verificação das condições de segurança e salubridade.

I. Descrição da situação encontrada.

O edifício objeto da vistoria é constituído apenas por piso térreo e tem uma área de implantação de aproximadamente 70 m². O edifício é composto por paredes de alvenaria de pedra e cobertura de telha cerâmica apoiada sobre estrutura de madeira. O edifício está devoluto e em estado de abandono há vários anos. Algumas partes da cobertura e das paredes já ruíram. Encontram-se no interior do edifício os entulhos resultantes das derrocadas.



Fachada principal do edifício em avançado estado de degradação.



Edifício em ruínas. Entulho das derrocadas dentro do edifício.

O estado de degradação dos materiais que compõem o edifício e os entulhos existentes no seu interior prejudicam a salubridade do local (o próprio edifício, as ruas e as habitações próximas).

A decomposição dos materiais do edifício e os entulhos existentes no seu interior favorecem a reprodução de animais de diversas espécies que também contribuem para a insalubridade do local.

II. Análise e proposta da comissão de vistorias.

Em função da situação encontrada, a comissão de vistorias considera que são más as condições de segurança e salubridade do edifício.

Pelo exposto, a comissão de vistorias considera que estando o edifício em estado de ruína, o mesmo deve ser demolido pelos proprietários, quando forem conhecidos, no prazo de trinta dias, ou pelo Município de Azambuja, se este tiver que atuar em substituição dos proprietários.

Azambuja, 24 de março de 2023



Pedro Ramos



Vítor Rosa



Carlos Cruz



a z a m b u j a
Município

Departamento Administrativo e Financeiro
Divisão Jurídica e Administrativa
Gabinete Jurídico

Senhor Presidente,

Caso esteja de acordo, proceder-se-á em conformidade com o proposto nas conclusões da presente informação.

À consideração superior

27-04-2023 15:16:57 Ivitorin 1316

Despacho:

Concordo

28-04-2023 15:39:24 slucio
264

DATA: 26/04/2023

INFORMAÇÃO N.º: 19/IF/DJA/GJ/2023

ASSUNTO: NIPG 17108/21 – Rua Silva Wallace, 12, Virtudes, Aveiras de Baixo
Projeto de decisão na sequência de vistoria

I – Introdução | Factos

Em 24.03.2023, foi efetuada uma vistoria para verificação das condições de segurança e salubridade ao prédio sito na morada em epígrafe, sem proprietário conhecido, mas com possuidores identificados, sendo sua representante Sandra Isabel Carvoeiro Lúzio.

Com efeito, aquando da averiguação da identificação do(s) proprietário(s), foi a própria representante dos possuidores que veio ao encontro da Fiscalização Municipal informar que era a sua avó, entretanto falecida e residente no n.º 14 da mesma rua, quem sempre cuidou desse espaço, sendo intenção dos herdeiros regularizar a situação através de justificação notarial/usucapião.

Conforme decorre do auto, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, na vistoria realizada constatou-se, em síntese, que *“o edifício está devoluto e em estado de abandono há vários anos. Algumas partes da cobertura e das paredes já ruíram. Encontram-se no interior do edifício os entulhos resultantes das derrocadas.(...) O estado de degradação dos materiais que compõem o edifício e os entulhos existentes no seu interior prejudicam a salubridade do local (...) A decomposição dos materiais do edifício e os entulhos existentes no seu interior favorecem a reprodução de animais de diversas espécies que também contribuem para a insalubridade do local”*.

Nessa medida, a Comissão de Vistoria propõe a notificação do proprietário para que proceda à demolição total do edifício, no prazo de 30 dias.

II – Apreciação Jurídica

Base Legal:

Artigos 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante RJUE, (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua versão atual);

Artigo 1268.º do Código Civil.

O artigo 89º (*Dever de conservação*) do RJUE, na sua redação atual, determina que:

“1 - 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.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou das obras de conservação necessárias à melhoria do arranjo estético.

3 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 - A notificação dos atos referidos nos números anteriores é acompanhada da indicação dos elementos instrutórios necessários para a execução daquelas obras, incluindo a indicação de medidas urgentes, quando sejam necessárias, bem como o prazo em que os mesmos devem ser submetidos, sob pena de o notificando incorrer em incumprimento do ato, designadamente para os efeitos previstos nos artigos 91.º e 100.º.

(...)” (sublinhado nosso)

A atuação municipal deverá, no entanto, ser precedida de vistoria prévia e dar cumprimento aos demais trâmites legais definidos no artigo 90º do mesmo diploma legal.

E, se o proprietário não iniciar as obras que lhe sejam determinadas nos termos do artigo 89.º ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito lhe forem fixados, pode a câmara municipal tomar posse administrativa do imóvel para lhes dar execução imediata, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 107.º e 108º - isto é, perante a inércia do proprietário, pode a Câmara Municipal substituir-se ao mesmo, tomando posse administrativa do imóvel tendo em vista dar execução imediata às obras necessárias, preconizadas no(s) auto(s) de vistoria, imputando ao proprietário as despesas decorrentes da execução das obras coercivas.

Por sua vez, o artigo 1268.º do Código Civil determina que o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, exceto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse.

Da aplicação do direito aos factos resulta, assim, que:

Desconhecendo-se o(s) proprietário(s), precisamente porque tal não resulta dos documentos autênticos, *maxime* do Registo Predial, presume-se a titularidade do direito pelos possuidores.

Nessa medida, devem os possuidores, na pessoa da sua representante, ser notificados do presente projeto de decisão, acompanhado do auto de vistoria, para que se pronunciem, querendo, em sede de audiência prévia dos interessados, sobre as obras preconizadas e sentido provável da decisão.

Findo o prazo para o exercício do direito de audiência prévia, deverão as referidas obras ser promovidas, no prazo proposto para o efeito, sob pena de, não o fazendo, a Câmara Municipal de Azambuja poder determinar a posse administrativa do prédio para execução coerciva das mesmas, imputando as despesas ao proprietário.

III - Proposta

Em face do exposto e em conclusão, propõe-se:

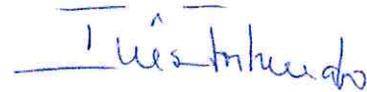
- I. Que o Senhor Presidente da Câmara, no âmbito das competências que lhe foram delegadas pela Câmara Municipal na reunião extraordinária de 26.10.2021 e ao abrigo do artigo 89.º n.º 3 do RJUE, **ordene à representante dos possuidores, com menção dessa qualidade, Sandra Isabel Carvoeiro Lúzio**, com morada no Edifício Moderno, Rua João Paulo II, Bloco B, Apartamento 10 – 3.º, 2050-275 Azambuja, **que proceda, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, à demolição total do edifício sito na Rua Silva Wallace, n.º 12, Virtudes, Aveiras de Baixo.**
- II. Que, para o efeito, seja a representante dos possuidores notificada da ordem de realização dos trabalhos e de que:
 - a) Dispõe do prazo de **15 dias úteis para, em sede de audiência prévia**, se pronunciar sobre o presente projeto de decisão, devidamente acompanhado do auto de vistoria, com a faculdade de requerer a

junção de documentos e a realização de diligências complementares (artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo);

- b) Decorrido o prazo para audiência prévia, o projeto de decisão converte-se em decisão final, sendo esta eficaz sem necessidade de qualquer posterior notificação;
- c) Caso não proceda às obras, no prazo determinado, a contar da decisão final, a Câmara Municipal pode determinar a posse administrativa do mesmo para execução coerciva da obra (artigo 107.º do RJUE), com as despesas a correrem por sua conta (artigo 108.º do RJUE), sem prejuízo da responsabilidade penal por crime de desobediência (artigo 348.º do Código Penal), levantamento de auto de contraordenação por violação do dever de conservação (artigo 98.º n.º 1 alínea t) do RJUE) e comunicação à Conservatória do Registo Predial (artigo 89.º n.º 5 do RJUE).

- III. Dê-se conhecimento à Junta de Freguesia de Aveiras de Baixo e aos SMPC do despacho que vier a recair sobre a presente informação.

À consideração superior



(Inês Fortunato)



azambuja
Município

Departamento Administrativo e Financeiro
Divisão Jurídica e Administrativa
Gabinete Jurídico

Senhor Presidente,

Caso esteja de acordo, proceder-se-á em conformidade com o proposto nas conclusões da presente informação.

À consideração superior

25-10-2023 16:06:34 Ivitorin 1316

Despacho:

Concordo

30-10-2023 15:55:44 slucio
264

DATA: 17/10/2023

INFORMAÇÃO N.º: 47/IF/DJA/GJ/2023

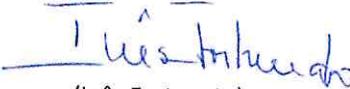
ASSUNTO: NIPG 17108/21 – Rua Silva Wallace, 12, Virtudes, Aveiras de Baixo
Aditamento ao Projeto de decisão

1. Através do Ofício n.º 236/DJA/GJ, de 26.09.2023, a provável representante dos possuidores foi notificada do projeto de decisão constante do despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal exarado sobre a Informação n.º 19/IF/DJA/GJ/2023, nos termos da qual lhe foi ordenado que, na qualidade de representante dos possuidores, procedesse, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, à demolição total do edifício sito na Rua Silva Wallace, n.º 12, Virtudes, Aveiras de Baixo, conforme preconizado no auto de vistoria de 24.03.2023;
2. A proposta de decisão baseou-se no facto carreado, para os autos, pela Fiscalização que tinha sido a própria representante dos possuidores que veio informar que era a sua avó, entretanto falecida e residente no n.º 14 da mesma rua, quem sempre cuidou desse espaço, sendo intenção dos herdeiros regularizar a situação através de justificação notarial/uscapião;
3. Ora, uma vez que o artigo 1268.º do Código Civil determina que o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, encontrava-se, assim, justificada que a ordem fosse dirigida aos possuidores, na pessoa da sua representante;
4. Sucede, porém, que, através de exposição de 16.10.2023, a alegada representante dos possuidores veio informar que, após o falecimento da sua avó, em 14.01.2011, nenhum dos herdeiros manteve a posse do prédio, pelo que, as diligências com vista à sua regularização por via de uma justificação notarial, goraram-se não lhes sendo possível fazê-lo. Tampouco continuam a exercer posse sobre o prédio;
5. Assim sendo, os proprietários do prédio são desconhecidos;
6. Nos termos da alínea d) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 112.º do CPA, as notificações fazem-se por edital quando os notificandos forem incertos ou de paradeiro desconhecido, através de reprodução e publicação do conteúdo do edital na Internet, no sítio institucional da entidade pública, e ainda, no caso de incerteza das pessoas a notificar, por afixação de um edital na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento administrativo e, no caso de incerteza do lugar onde se encontram as pessoas a notificar, por afixação de três editais, um, na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, outro, na porta da casa do último domicílio conhecido do notificando no país e, outro, na entrada da sede da respetiva junta de freguesia;

Assim, **propõe-se** que, em aditamento ao projeto de decisão constante do despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal exarado sobre a Informação n.º 19/IF/DJA/GJ/2023, dele passando a ser parte integrante, seja determinada a **notificação por via edital** dos prováveis proprietários do prédio sito na Rua Silva Wallace, n.º 12,

Virtudes, Aveiras de Baixo, para que procedam, **no prazo de 30 (trinta) dias úteis, à demolição total do edifício, substituindo, assim, o anterior projeto de decisão na parte em que a ordem era determinada aos possuidores, dando-se todo o demais por reproduzido.**

À consideração superior


(Inês Fortunato)