



Câmara Municipal de Viana do Castelo

## EDITAL

**MARIA FABIÓLA DOS SANTOS OLIVEIRA, VEREADORA DA ÁREA FUNCIONAL DO DEPARTAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA, PROTRÇÃO CIVIL, AMBIENTE, TRANSIÇÃO CLIMÁTICA E MOBILIDADE, NO USO DAS COMPETÊNCIAS DELEGADAS PELO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO, EM 20/10/2021.**-----

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo, notifica-se o proprietária do prédio **sito na Rua das Dálias, nº 451, da Freguesia de Darque, deste concelho**, no âmbito do processo de obras nº14/24, do seguinte:-----

- De que nos termos e para os efeitos do nº1 e 3 do art.º 106º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16/12, na sua atual redação, dispõe do prazo de **15 dias úteis, a contar da receção da presente notificação, para se pronunciar sobre a intenção da Câmara Municipal ordenar a demolição das obras ilegais e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ilegais, conforme Informação Jurídica em anexo, no prédio sito Rua das Dálias, nº 451, da freguesia de Darque, deste concelho.**-----

Para constar se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados em lugares públicos de estilo deste concelho.-----

E eu, **Ariana Ribeiro** , Chefe da Divisão Município de Viana do Castelo, 22 de Janeiro de 2024.-----

**A VEREADORA DA ÁREA FUNCIONAL DO PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA**

Por Luis Nóbrega em 24-01-2024 às  
15:58:16





**Divisão Jurídica**  
**Informação Técnica**

<b>Processo N.º:</b> 14/24	<b>Data de Abertura:</b> 2024/01/08
<b>Requerimento N.º :</b> 224/24	<b>Data de Entrada :</b> 2024/01/08
<b>Designação do Requerimento :</b> Queixa	
<b>Requerente Principal :</b> MUNICIPIO DE VIANA DO CASTELO	
<b>Localização da Obra :</b> BAIRRO CONEGO CONSTANTINO	<b>Freguesia:</b> DARQUE
<b>Envio para Parecer :</b> 2024/01/17	

<b>Nome do Técnico :</b> SONIA PEREIRA ALPOIM	<b>Dias úteis:</b> -1
<b>Data da informação:</b>	

**I – Do Pedido**

Foi o presente processo administrativo remetido a este gabinete jurídico, para proposta de procedimentos tendentes à demolição de operações urbanísticas ilegais (infra melhor identificadas) sito no “Bairro Cónego Constantino”, em Darque. Tal procedimento, encontra-se justificado pela Estratégia Local de Habitação do Município de Viana do Castelo.

**II - Enquadramento factual**

Da ação inspetiva da fiscalização, datada de 09 de janeiro de 2024, resulta que:

*“Em ação de fiscalização ao Bairro Cónego Constantino “Bairro dos Pobres”, sito na rua das Dálías, freguesia de Darque, no seguimento do pedido enviado via email a estes serviços, com data de 05/12/2023, para se efetuar levantamento das construções existentes, cumpre informar o seguinte:*

*1. Prédio de rés-do-chão, sito na rua das Dálías, n.º 467, a ser habitado pelo agregado familiar da Sra. Rosa Maria de Sousa Coimbra, executado em alvenaria de tijolo cerâmico, com a cobertura em telha cerâmica, com as medidas de 6,36m X 5,91m (37,58m<sup>2</sup>). Mantem, ainda, no logradouro um anexo executado em alvenaria de tijolo cerâmico, coberto com telha cerâmica e com as medidas de 3,13m X 5,96m (18,65m<sup>2</sup>) (foto 1);”*



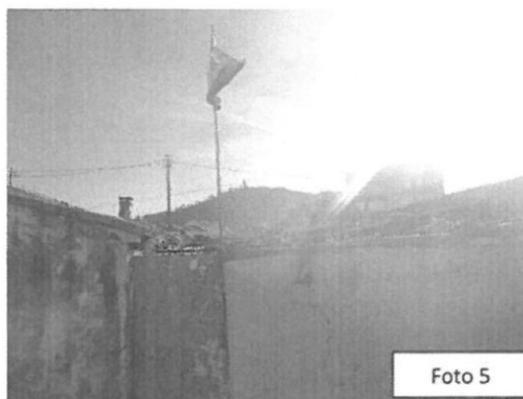
*“2. Prédio de habitação de rés-do-chão, sito na rua das Dálías, n.º 457, a ser habitado pelo agregado familiar do Sr. Ismael Navarro, executado em alvenaria de tijolo cerâmico e cobertura em telha cerâmica, com as medidas de 6,62m X 5,91m (39,12m<sup>2</sup>) (foto 2);”*



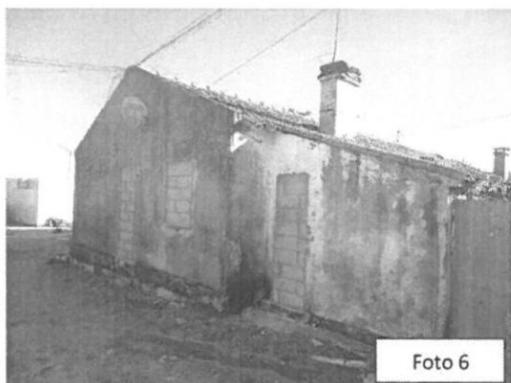
*“3. Prédio de habitação de rés-do-chão, sito na rua das Dálías, n.º 451, a ser habitado pelo agregado familiar do sr. José Navarro, executado em alvenaria de tijolo cerâmico e cobertura em telha cerâmica, com a área aproximada de 42,00m<sup>2</sup> (foto 3);”*



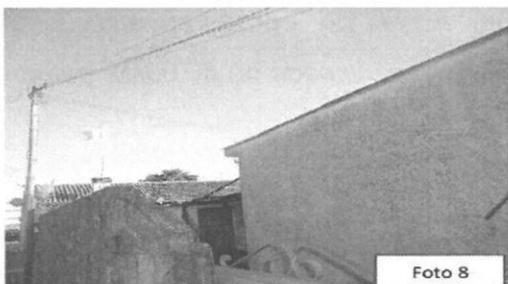
*“4. Prédio de habitação de rés-do-chão, sito na rua das Dálías, a ser habitado pelo Sr. Benjamim, executado em alvenaria de tijolo cerâmico e cobertura em telha cerâmica, com a área aproximada de 42,00m<sup>2</sup>. Mantem, ainda, no logradouro edificações precárias executadas com diversos materiais na área aproximada de 60,00m<sup>2</sup> (fotos 4 e 5);”*



*“5. Prédio de habitação de rés-do-chão, sito na rua das Dálías, presentemente devoluto, mas outrora habitado pelo Sr. Precioso de Jesus, executado em alvenaria de tijolo cerâmico e cobertura em telha cerâmica, com a área aproximada de 42,00m<sup>2</sup>. No presente encontra-se emparedado, com os vãos fechados em tijolo cerâmico (fotos 6 e 7);”*



*“6. Edificação precária, sita na rua das Dálías, a ser habitada pelo Sr. Laurentil Mazarrano, executado em alvenaria de tijolo cerâmico e cobertura em chapas, com a área aproximada de 24,00m<sup>2</sup> (foto 8);”*



*Para as referidas edificações não foi localizado qualquer processo de obras; Desconhecem-se os proprietários dos referidos prédios.”*

### **III – Apreciação e Proposta**

Presentemente, corre termos nesta Edilidade o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, um programa de apoio público que visa garantir as condições de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, conforme o artigo 2º do Decreto-Lei nº 37/2018 de 4 de janeiro.

Ao abrigo de uma Nova Geração de Políticas de Habitação do XXI Governo Constitucional, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de 2 de maio.

Com efeito, o Município de Viana do Castelo tem em vigor a sua Estratégia Municipal de Habitação, com um planeamento local objetivo e *“orientado para o reequilíbrio entre as dinâmicas do mercado e a intervenção pública na garantia do direito à habitação para todos os segmentos da população, já residente ou a atrair e fixar no futuro”*.

Na qual, definiu a sua estratégia local em matéria de habitação e priorizou as soluções habitacionais que em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território; A estratégia visa o *“apoio à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade*

financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, ou seja, a ELH que sustenta a candidatura do Município ao 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

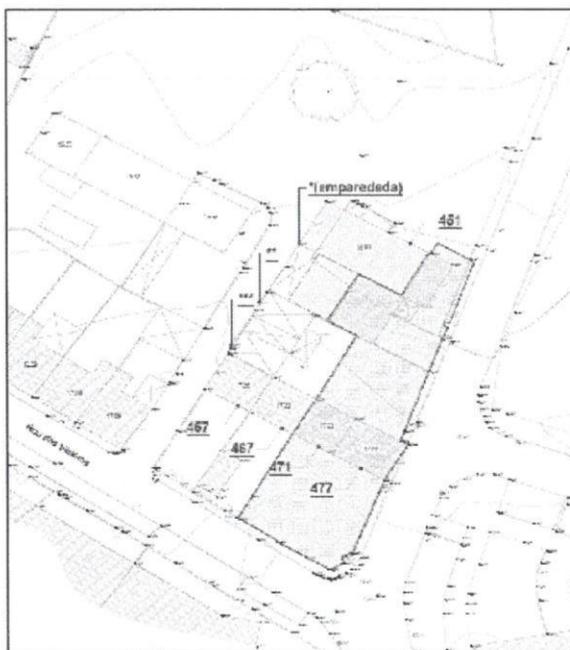
Com um “planeamento integrado deve atender a muitos aspetos, mas, no que respeita à habitação, trata-se de promover um modelo que promova a qualidade de vida e melhore as condições funcionais do território. Concretizando, que torne mais fácil a articulação da vida familiar e social com a vida económica, aproximando residência, emprego e outras atividades, através da dotação em serviços sociais e coletivos (lazer, educação, apoio à infância, serviços pessoais), do estímulo à criação de habitação para o mercado de arrendamento ou aquisição a preços adequados à realidade socioeconómica dos residentes (atuais ou os que são atraídos) em áreas mais acessíveis e de sistemas de mobilidade coletiva devidamente organizados”.

Da qual, para o local - Bairro Cônego Constantino” – Darque, considerado uma zona vulnerável, a solução habitacional será a “construção de prédio ou empreendimentos habitacionais”, vide, página 19 da “Estratégia Local de Habitação do Município de Viana do Castelo”, no quadro 12 – “Programação temporal e financeira do Plano de Ação da ELH de Viana do Castelo, nomeadamente referenciado pelo Código A16, sob a “descrição da ação/solução: Núcleo precário de Darque – construção de habitações municipais, do qual se extrata o seguinte:

**Quadro 12 - Programação temporal e financeira do Plano de Ação da ELH de Viana do Castelo**

Cód	Descrição da ação/ solução	Promotor da solução	Famílias abrangidas	Estimativa de investimento	Invest. médio por fogo	Programação do investimento					
						2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.16	Núcleo precário de Darque - construção de habitações municipais	CMVC	10	506 760 €	50 676 €	0 €	0 €	0 €	76 014 €	430 746 €	0 €

Contudo, foram verificadas situações de ilegalidade supra descritas e sinalizadas pela fiscalização, mais precisamente na Rua das Dálias, números 467, 457, 451 e outros 3 prédios sem número de polícia, melhor identificados na planta carreada na informação da fiscalização (com \*, \*\* e \*\*\*), que infra se identifica:



Nº	Nome e agregado
457	lote 1 (lote do Navarro), esposa e filio
467	D. Rosa Maria de Sousa Coimbra
471	propriedade da CMVC
477	
451	Navarro e Emeralde
	2 aditos - 1 criança
	Sr. Precioso
	já se encontra empreitada
	Sr. Benjamin
	1 suite
	Sr. Laurent Mazamano
	1 suite

**Bairro dos Pobres  
(quartelão demolição)**

Levantamento números portas

Escala 1:500

As situações sinalizadas tratam-se de habitações não regularizadas, encontrando-se identificadas para demolição atendendo o seu enquadramento urbanístico, à falta de condições de habitabilidade, de segurança e salubridade.

*In casu*, as operações urbanísticas não são suscetíveis de licenciamento, pela implementação da Estratégia Local de Habitação do Município de Viana do Castelo, presentemente a correr.

Pelo que, se impõe a adoção de medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística.

Nas medidas de tutela, o Município deve atuar de acordo com o princípio da proporcionalidade que obriga a prosseguir o interesse público.

Esta medida – demolição-, surge no âmbito, e insere-se, nas chamadas medidas de tutela da legalidade urbanística, constantes dos artigos 102.º a 109.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação atualmente vigente, doravante designado por RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), a par de

medidas como a demolição da obra e a reposição do terreno e concomitantemente a cessação de utilização do espaço, respetivamente previstas nos artigos 106.º e 109.º do RJUE.

Assim, a Câmara Municipal pode/deve ordenar a demolição ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

Consequentemente, nos termos do artigo 107.º do RJUE, em caso de incumprimento da ordem de demolição, a Câmara Municipal, pode determinar a posse administrativa do imóvel.

A posse é realizada pelos funcionários municipais, mediante a elaboração de um auto de posse administrativa, sendo as despesas por conta dos infratores, conforme previsto no artigo 108.º do RJUE.

Antes, deve o Município notificar, sobre a intenção da Câmara Municipal ordenar a demolição e reposição da situação anterior, nos termos do n.º 1 do art.º 106º do RJUE.

Acerca desta intenção deve pronunciar-se no prazo de 15 dias, ao abrigo do disposto no n.º 3, do mesmo artigo e diploma, alertando-se de que, em caso de silêncio ou indeferimento, será promovida a demolição, atento o carácter ilegal e ilegalizável da operação efetuada.

No âmbito da notificação os proprietários e demais titulares de direitos reais deverão, ainda, ficar cientes que:

Caso não se pronunciem no prazo de 15 dias em sede de audiência dos interessados, ou pronunciando-se não apresentem elementos de facto e/ou direito que alterem os fundamentos que estão na base da intenção da decisão da ordem de demolição, este ato administrativo torna-se definitivo.

Tornando-se a decisão de ordem de demolição voluntária definitiva, deve ser executada impreterivelmente a demolição das obras ilegais e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ilegais, em prazo que vier a ser, oportunamente, concedido. Decorrido este prazo, sem que a ordem de demolição acima indicada se mostre cumprida, a ordem de demolição será determinada por conta dos infratores.

Porém, analisando todo o expediente, verificamos que, não são conhecidos os proprietários dos prédios (melhor identificados na planta supra). Mais se verifica, uma incorreta identificação dos eventuais titulares de direitos reais.

Pelo exposto, as notificações devem ser efetuadas por Edital, nos termos da alínea d) n.º 1 e n.º 3 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

É o que nos cumpre informar e submeter à consideração superior,

**O Jurista,**

---