



Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

Processo de fiscalização n.º 85/FIS/2012 – Loteamento clandestino

Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, faz público que, no cumprimento do disposto no art.º 114.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, não tendo resultado, em sede de audiência de interessados, informação que fizesse reverter o sentido da decisão, que **ficam notificados todos os proprietários, utilizadores/ocupantes e titulares de direito real** do prédio de natureza rústica, artigo matricial nº105, secção 1L5, da União de freguesias de Poceirão e Marateca, sito na Rua primeiro de Maio, Cajados, nos termos da alínea e), do n.º 1, do art.º 112.º do CPA, que por despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização de 02/10/2025, no uso da competência delegada pelo Senhor Presidente, através do Despacho n.º 77/2021 de 26 de outubro, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito, constantes na informação técnica deste Gabinete de 01/10/2025, **devem V. Exas. cessar a utilização de todas as edificações, ocupadas, sem a necessária autorização de utilização, no prazo de 30 (TRINTA) dias**, nos termos do n.º1 do artigo 109.º do RJUE, conforme determinado ao abrigo da alínea g) do n.º2 do artigo 102.º do RJUE.

Caso não cessem a ocupação no prazo de 30 (TRINTA) dias, **a CMP irá determinar o despejo administrativo, no prazo de 90 (noventa) dias**, conforme previsto no nº4 do artigo 92.º, em articulação com o nº 2 do artigo 109.º do RJUE.

A CMP ordena simultaneamente a demolição das edificações (habitações, anexos, armazém, fossas), muros e vedações e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, ao abrigo do n.º 1 do art.º 106.º e das alíneas e) e f) do art.º 102.º, todos do RJUE, **que deverão ocorrer no prazo de 120 (cento e vinte dias) dias**.

Ao abrigo do nº1, do artigo 107.º do RJUE, sem prejuízo da responsabilidade criminal, **em caso de incumprimento de qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas, a CMP** será obrigada a promover a reposição da legalidade, ao abrigo do n.º 4, do art.º 106.º do RJUE.

Por consequência o **presidente da câmara irá determinar a Posse Administrativa do prédio, por forma a permitir a execução coerciva das demolições e reposição do terreno nas condições iniciais**, conforme o disposto no art.º 107.º do RJUE, atuando por conta e a expensas dos infratores, conforme o disposto no art.º 108.º do mesmo diploma.

Neste caso, será efetuada participação criminal, por prática de crime de desobediência, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 100.º do RJUE e art.º 348.º do Código Penal.

O Município irá comunicar aos proprietários, a data de tomada de Posse Administrativa do prédio para a execução coerciva da demolição, por via de carta postal, ou, por afixação de edital no imóvel, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, (caso não seja possível a notificação por carta postal em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro de algum dos proprietários ou utilizadores), conforme estipulado no nº3 do artigo 107.º do RJUE.

Conforme previsto nos nº 10, 11 e 12 do artigo 107.º do RJUE, em caso de execução coerciva de uma ordem de demolição de obras, as mesmas serão executadas no mesmo prazo que havia sido concedido para o efeito ao seu destinatário, contando-se aquele prazo a partir da data de início da posse administrativa.

O prazo poderá ser prorrogado nos termos em que seja admissível no regime das empreitadas de obras públicas, previstos no Código dos Contratos Públicos. Contudo poderá este prazo ser suspenso, com o limite de 150 dias, pelo período em que decorrerem os procedimentos de contratação legalmente devidos relativos à intervenção, entre a decisão de contratar e o começo de execução do contrato.

A utilização de edificações ilegais (edificações com carácter de permanência) sem Autorização de Utilização emitida pela CMP, violou o n.º 5 do art.º 4 do Decreto-Lei 555/99 de 16 de dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual, constituindo infração prevista nos termos da alínea d) do art.º 98º do mesmo diploma.

No caso dos edifícios que estejam a ser utilizados para habitação, os ocupantes poderão demonstrar, **por atestado médico**, caso seja determinada a execução do despejo administrativo, (determinado nos termos do número 2 do artigo 109.º do RJUE), que o mesmo representa risco de vida, por razão de doença aguda.

Apenas nesse caso poderá o procedimento ser sobrestado ou suspenso, ao abrigo do n.º 3 do artigo 109.º do RJUE e o despejo suspenso. Desta forma, não poderá prosseguir enquanto a câmara municipal não providencie pelo realojamento da pessoa em questão, **a expensas do responsável pela utilização indevida**, nos termos do artigo anterior 108.º do RJUE.

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 106.º do RJUE, a demolição pode ser evitada se a obra for suscetível de ser licenciada ou objeto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração, o que não se configura viável tendo-se aferido que as obras realizadas conformam violação e desconformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor.

A operação de loteamento ilegal, teve por efeito a constituição de diversos lotes destinados à edificação urbana e resultou na divisão do prédio. Assim como, a subdivisão do prédio, através das vedações nele implantadas, bem como das construções erigidas, denunciam a constituição de mais do que um lote.

O facto de existir construção urbana, traduz uma alteração da natural vocação do prédio rústico e do disposto no art.º 19.º do Regulamento do PDM (Plano Diretor Municipal) de Palmela, para a classe de espaços em que se integra, o que se traduz numa violação das disposições legais referidas.

Conclui-se que o fracionamento do prédio rústico (através da divisão física de parcelas), fora do perímetro urbano, do qual resultou a autonomização de parcelas afetas à construção urbana, integra o conceito de loteamento e como tal, está sujeito à disciplina de licenciamento prevista nas alíneas a), do n.º 2 do artigo 4.º, do RJUE, sendo obrigatório o licenciamento prévio, o que não se verificou.

A verificar-se qualquer tentativa de licenciamento, nunca seria viável, uma vez que as operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território. Neste sentido, a presente situação trata-se de uma violação do artigo 41.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, uma vez que o prédio se insere fora de aglomerado urbano, não sendo assim possível qualquer operação de loteamento, nem sua legalização.

«Na área de que trata o presente artigo, Espaços Agrícolas - Categoria I, e sem prejuízo do disposto no diploma que institui a Reserva Agrícola Nacional, são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações ou quaisquer outras formas de utilização não agrícola.»

Em virtude de existir no terreno uma linha de água, a construção de fossas está sujeita a autorização prévia da ARH competente, conforme o disposto na alínea a) do nº1 do artigo 62.º da Lei 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, pelo que os atos praticados conformam violação da designada "Lei da água", pelo que a situação foi reportada ao SEPNA-GNR, para ações dentro das respetivas competências.

Informa-se que, caso pretendam, poderão efetuar a candidatura ao Regime de Arrendamento Apoiado, junto do site <https://servicosonline.cm-palmela.pt/>, no separador Habitação, onde poderá submeter o pedido on-line, desde que apresente os seguintes documentos obrigatórios e outros, caso assim entenda:

- 1 - Comprovativo de todos os rendimentos dos elementos do agregado familiar maiores de 18 anos ou Documento comprovativo em como não auferem nenhum tipo de rendimento ou de prestação social (exceto abono de família);
- 2 - Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, onde conste a (in)existência de bens imóveis em nome da/o requerente e dos demais elementos do agregado familiar;
- 3 - Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira, ou do Instituto da Segurança Social, comprovativa da composição do agregado familiar e respetiva morada.

A Câmara Municipal protocolou o atendimento e acompanhamento social com Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) cujos contactos para marcação em cada freguesia, caso pretenda apoio ao preenchimento dos documentos necessários para apresentar a candidatura, são:

a) Freguesia de Palmela e de Quinta do Anjo

«Centro Social de Quinta do Anjo»

contactos: 212 881 358 / centrosocialquintanjo@gmail.com;

b) Freguesia de Pinhal Novo

«Fundação COI»

contactos: 210 890 749 / saas@fundacao-coi.pt;

c) União de Freguesias de Poceirão e Marateca

«Cáritas Diocesana de Setúbal», «Centro Comunitário de São Pedro»,

contactos: 265 914 224/ 968 825 686/ 961 844 512/ccspedro@caritas-setubal

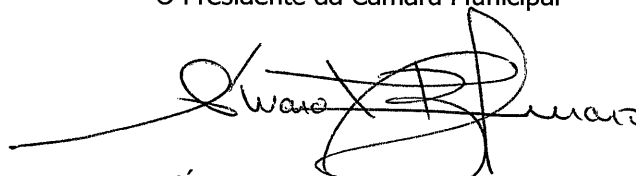
Todos os prazos concedidos na presente notificação, iniciam a sua contagem em simultâneo, na data da última publicação do presente Anúncio, conforme os termos do número 4 do artigo 112.º e do número 9 do artigo 113.º do CPA.

Para eventuais esclarecimentos adicionais, poderá ainda V. Exa contactar com o Gabinete de Fiscalização dentro do horário de expediente (08:30 - 12:00 e das 13:00 -16:30), através do número de telefone ou endereço eletrónico do Gabinete de Fiscalização – 21 233 6622 e geral@cm-palmela.pt.

«O presente ANÚNCIO será publicado em Diário da República ou na publicação oficial da entidade pública, num jornal de circulação nacional ou local, dependendo do âmbito da matéria em causa, e sempre na Internet, no sítio institucional da entidade em causa, com a visibilidade adequada à sua compreensão.»

Palmela, 17 de outubro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal



(Álvaro Manuel Balseiro Amaro)

