

Edital

N.º 46/DJF-GF/2026

Pedro Gonçalo da Ponte Marques Taleço, Vereador da Câmara Municipal de Palmela, no exercício das competências que lhe foram (sub)delegadas por despacho de delegação e subdelegação de competências n.º 28/2025, de 10 de novembro, proferido nos termos e ao abrigo do disposto nos artigos 34.º, 35.º e 36.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, FAZ PÚBLICO que no cumprimento do disposto no artigo 114.º do Código de Procedimento Administrativo, ficam notificados proprietários, interessados, utilizadores, ocupantes ou titulares de direitos reais sobre o prédio rústico com a área de 1,74 ha, correspondente ao NIC AAA000311827, cadastro rústico histórico artigo n.º 137, secção E, da freguesia de Pinhal Novo, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o n.º 6452, localizado nas coordenadas geográficas 38°38'30.85"N 8°55'55.25"W, não confinante com a via pública, sito em Fonte da Vaca, freguesia de Pinhal Novo, concelho de Palmela, do teor da presente notificação, nos termos da alínea d), do n.º 1, do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, por despacho de 23/07/2026, do teor da presente notificação.

Nos termos e com os fundamentos de facto e de direito constantes da informação técnica de 30/06/2026, elaborada pelo Gabinete de Fiscalização, constatou-se que foram realizadas, no prédio acima identificado, operações urbanísticas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio. Em concreto, foi identificada a construção de 27 edificações/estruturas, com área total estimada de 1.222,00m², distribuídas da seguinte forma:

- 10 anexos/armazéns, com uma área total de 386,00 m²;
- 1 mobil-home, com uma área de 23,00 m²;
- 1 piscina, com uma área de 56,00 m²;
- 3 anexos, com uma área total de 36,00 m²;
- 11 habitações, com uma área total de 696,00 m²;
- 1 garagem, com uma área de 25,00 m².

Foi ainda identificado o fracionamento físico do terreno em parcelas afetas à construção urbana, através de vedações, muros, barreiras físicas, autonomização funcional de áreas e acessos internos, situação suscetível de integrar o conceito de operação de loteamento, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

As operações urbanísticas identificadas foram realizadas sem licença, sem comunicação prévia, sem parecer favorável da CCDR-LVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, e sem parecer, autorização, licença ou título emitido pela APA - Agência Portuguesa do Ambiente.

Verificou-se ainda que o prédio se encontra fora de perímetro urbano, não é confinante com a via pública, não se encontra abrangido por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução, e está abrangido por condicionantes e restrições de utilidade pública, designadamente Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada.

O prédio encontra-se sujeito ao Plano Diretor Municipal de Palmela atualmente em vigor, verificando-se a sua inserção em área classificada, pelo menos parcialmente, como Espaços Naturais, sendo aplicável o disposto no artigo 22.º do Regulamento do PDM de Palmela, nos termos do qual os Espaços Naturais se destinam à proteção dos recursos naturais do território municipal e são constituídos pelas áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, aplicando-se às operações e usos aí localizados as regras estabelecidas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

ILÍCITOS URBANÍSTICOS/NORMAS VIOLADAS

As operações urbanísticas identificadas ocorreram a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio a que estavam sujeitas, sem licença, comunicação prévia ou qualquer outro título habilitante aplicável, sem comunicação da data do início dos trabalhos e sem identificação do responsável pela execução dos mesmos, em violação do n.º 1 e das alíneas a), b), c) e h) do n.º 2 e alínea j) do n.º 4, do artigo 4.º, bem como dos artigos 41.º, 80.º e 80.º-A, todos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

O fracionamento físico do prédio em parcelas afetas à construção urbana, através da autonomização funcional de áreas, vedações, muros e demais elementos físicos de separação, é suscetível de integrar o conceito de operação de loteamento, nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJUE, por ter por efeito a constituição de parcelas destinadas, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana.

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, as operações de loteamento estão sujeitas a licença administrativa. Acresce que, nos termos do artigo 41.º do RJUE, as operações de loteamento apenas 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, condição que não se verifica no presente caso.

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos, associados à abertura, criação ou organização de acessos internos, eventual infraestruturação e fracionamento funcional do prédio, encontram-se sujeitos a licença administrativa, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, quando realizados em área não abrangida por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de construção das edificações identificadas, em área não abrangida por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução que preveja as parcelas, alinhamentos, polígonos de implantação, altura das edificações, número máximo de fogos, área de construção e respetivos usos, estão sujeitas a licença administrativa, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

Por se tratar de operações urbanísticas realizadas em área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, designadamente Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada, as obras de construção, ampliação ou demolição encontram-se igualmente sujeitas a licença, nos termos da alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

A piscina identificada, com área estimada de 56,00 m², foi executada sem comunicação prévia, em violação da alínea j) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, nos termos da qual está sujeita a comunicação prévia a edificação de piscinas associadas a edificação principal.

A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença apenas poderia iniciar-se após a emissão da respetiva licença, nos termos do artigo 80.º do RJUE, devendo o promotor informar a Câmara Municipal da data do início dos trabalhos e da identificação da pessoa encarregada da sua execução até cinco dias antes do início da obra, nos termos do artigo 80.º-A do mesmo diploma, o que não se verificou.

As operações urbanísticas realizadas em Espaços Naturais e em área abrangida pela Reserva Ecológica Nacional conformam ainda violação do artigo 22.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela e da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual, porquanto nas áreas integradas em REN são interditos os usos e ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, sem prejuízo das exceções legalmente previstas, as quais não se mostram verificadas no caso concreto.

As operações urbanísticas a realizar em solos integrados em REN carecem de apreciação e parecer favorável da CCDR-LVT, face à restrição de utilidade pública aplicável, o que não ocorreu.

Atenta a proximidade de linha de água cadastrada, as obras e utilizações identificadas careciam ainda de apreciação pela APA - Agência Portuguesa do Ambiente, designadamente quanto à sua admissibilidade, aos afastamentos legalmente exigíveis, à eventual ocupação de domínio hídrico e às soluções de drenagem, rejeição de águas residuais ou captação de água, não tendo sido identificado qualquer parecer, autorização, licença ou título emitido por aquela entidade.

Assim, as intervenções decorreram também sem a necessária apreciação no âmbito da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, Lei da Água, e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, sem prejuízo do regime de consulta às entidades externas previsto no artigo 13.º do RJUE.

MEDIDAS DE TUTELA PARA REPOSIÇÃO DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

Face ao exposto, verifica-se que as operações urbanísticas identificadas foram realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis, enquadrando-se nas situações previstas nas alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.

Nos termos do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE, as medidas de tutela e restauração da legalidade urbanística podem consistir, designadamente, na determinação da demolição total ou parcial das obras, na reposição do

terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos e na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

Assim, informa-se que o Município de Palmela pretende ordenar:

1. A demolição total das 27 edificações/estruturas identificadas, incluindo a piscina, no prazo de 30 dias, a contar da data em que a decisão final se torne eficaz;
2. A remoção de vedações, muros, barreiras físicas, elementos de compartimentação, infraestruturas, acessos internos e demais elementos que materializem ou sirvam o fracionamento físico e funcional do prédio em parcelas afetas à construção urbana, no prazo de 30 dias;
3. A reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, no prazo de 30 dias;

DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL E REPOSIÇÃO DO TERRENO

Aplica-se o disposto no artigo 106.º do RJUE, nos seguintes termos:

- 1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra 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.
- 2 - 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.
- 3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.
- 4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator.

Face ao enquadramento urbanístico e às restrições de utilidade pública aplicáveis, designadamente Plano Diretor Municipal de Palmela, Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada, não se vislumbram, no presente momento, condições de viabilidade para a legalização das operações urbanísticas identificadas, sem prejuízo da apreciação dos elementos que venham a ser apresentados em sede de audiência prévia.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Nos termos do artigo 100.º-A do RJUE, as pessoas jurídicas que violem, com dolo ou negligência, por ação ou omissão, os deveres inerentes ao exercício da atividade a que estejam obrigadas por contrato ou por norma legal ou regulamentar aplicável, são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados a terceiros e pelos

custos e encargos das medidas específicas de reconstituição da situação que existiria caso a ordem jurídica urbanística não tivesse sido violada.

Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido realizadas sem tal controlo ou em desconformidade com os seus pressupostos, consideram-se solidariamente responsáveis os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

No caso de operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, são solidariamente responsáveis os autores e coordenadores dos projetos e dos demais documentos técnicos, os diretores da obra, os responsáveis pela fiscalização, os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros.

AUDIÊNCIA PRÉVIA

Dispõem V. Exas. do prazo de 15 dias, a contar da data de receção da presente notificação, para se pronunciarem, querendo, sobre o sentido provável da decisão municipal, em sede de audiência prévia dos interessados, nos termos do n.º 3 do artigo 106.º do RJUE e do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

A pronúncia deverá ser apresentada por escrito, dirigida ao Gabinete de Fiscalização da Câmara Municipal de Palmela, podendo ser acompanhada de documentos, elementos técnicos, esclarecimentos ou argumentos que V. Exas. entendam relevantes.

A pronúncia que venha a ser apresentada será apreciada antes da decisão final, podendo conduzir à manutenção, alteração ou revogação do sentido da decisão projetada.

DECISÃO FINAL

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 8.º-B do RJUE, e sem prejuízo do direito de audiência prévia dos interessados, informa-se que a presente notificação contém a fundamentação de facto e de direito, o sentido provável da decisão municipal, as medidas de tutela da legalidade urbanística a adotar, os respetivos prazos de cumprimento voluntário e as cominações legais aplicáveis em caso de incumprimento.

Decorrido o prazo de 15 dias concedido para o exercício do direito de audiência prévia, sem que sejam apresentados elementos, documentos, argumentos ou pronúncia suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada, a presente notificação produzirá efeitos como decisão final do procedimento, considerando-se definitivamente ordenadas as medidas nela indicadas, designadamente a demolição das obras, a remoção dos elementos de fracionamento e a reposição do terreno nas condições anteriores ao início das obras ou trabalhos.

Nessa circunstância, não será remetida nova notificação com idêntico conteúdo decisório, iniciando-se a contagem dos prazos de cumprimento voluntário no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo concedido para audiência prévia.

Caso seja apresentada pronúncia em sede de audiência prévia, a mesma será objeto de apreciação pelos serviços municipais, previamente à decisão final, podendo o sentido da decisão ser mantido, alterado ou revogado em função dos elementos apresentados e dos demais elementos constantes do processo.

COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO

Em caso de incumprimento das ordens que venham a ser determinadas pela Câmara Municipal de Palmela, dentro dos prazos fixados, poderão V. Exas. incorrer na prática de crime de desobediência, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 100.º do RJUE e no artigo 348.º do Código Penal.

Decorrido o prazo fixado sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida voluntariamente, poderá o Município determinar a execução coerciva das medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do artigo 106.º do RJUE.

Para o efeito, poderá ser determinada a posse administrativa do prédio, nos termos do artigo 107.º do RJUE, por forma a permitir a execução coerciva das medidas ordenadas.

As despesas realizadas com a execução coerciva, incluindo os custos inerentes à demolição, remoção, transporte, depósito, reposição do terreno, eventual realojamento a que haja lugar e demais encargos legalmente previstos, serão realizadas por conta e a expensas do infrator, nos termos do artigo 108.º do RJUE.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Informa-se que V. Exas. dispõem da possibilidade de solicitar atendimento técnico na área do Urbanismo, através dos serviços online da Câmara Municipal de Palmela, disponíveis em: Serviços online de Urbanismo da Câmara Municipal de Palmela (<https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online/urbanismo-59>).

O atendimento poderá ser solicitado para obtenção de esclarecimentos técnicos complementares, sem prejuízo do direito de audiência prévia e do disposto no n.º 2 do artigo 106.º do RJUE.

Caso sejam promovidas diligências junto do DAU ou de outros serviços municipais, deverão V. Exas. Informar o Gabinete de Fiscalização sobre o resultado das mesmas, juntando ao processo os elementos que entendam relevantes.

Informa-se ainda que os factos foram, ou serão, comunicados às entidades competentes, designadamente SEPNA, APA - Agência Portuguesa do Ambiente, CCDR-LVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, Ministério Público e CPCJ - Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, atento o enquadramento urbanístico, ambiental e registral da situação, bem como o facto de a proprietária identificada no processo ser menor de idade.

Para eventuais esclarecimentos adicionais, poderão V. Exas. contactar o Gabinete de Fiscalização, dentro do horário de expediente, das 08:30 às 12:00 e das 13:00 às 16:30, através do telefone 21 233 6622 ou do endereço eletrónico geral@cm-palmela.pt.

Anexos: Cópia da Informação técnica de 30/06/2026.

Para constar e para os devidos efeitos legais se publica o presente Edital, bem como o(s) seu(s) anexo(s) e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de uso e costume.

Palmela, 28 de julho de 2026.

O Vereador

Assinado por: **Pedro Gonçalo da Ponte Marques**

Taleço

Num. de Identificação: 10120956

Data: 2026.08.07 15:02:00+01'00'

Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração**

Eleitoral

Atributos certificados: **Vereador da Câmara
Municipal de Palmela**



CHAVE MÓVEL
.....

Informação Técnica

Género	Número	Data	Processo
		2026/06/30	33/FIS/2025
Para	De		
ANA ELÍSIA GONÇALVES MONTEIRO	MÁRCIA CRISTINA LISBOA PIÃO		
Assunto	PROPOSTA DE ATUAÇÃO		
Anexo	MINUTAS		
Cc	VEREADOR PEDRO TALEÇO		

Dados Gerais do Processo

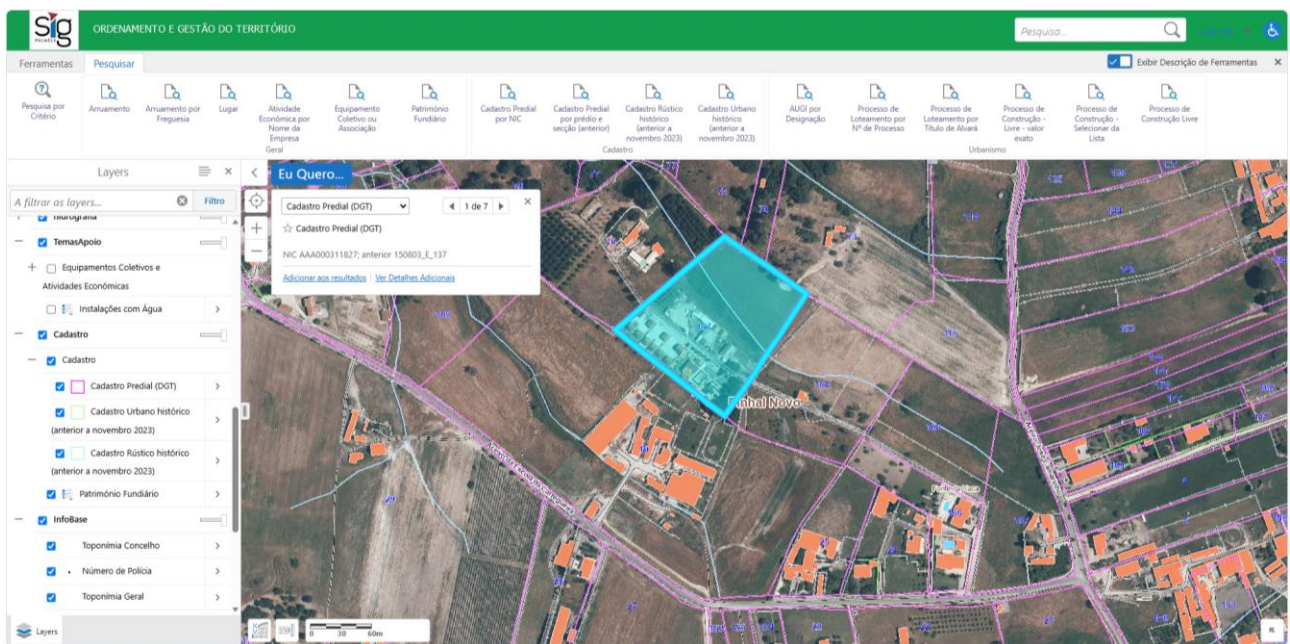
Data de Abertura Processo	Infrator/a Principal
2025/01/28	ISABEL DE MOURA FAIÕES
Entrada N.º	Designação da Entrada
384/2026	FICHA DE ATE
Data de Entrada	N.º Processo OBP
2026/02/13	

Localização da Infração

ACEIRO DA CARREGUEIRA - CAMINHO SEM NOME (ARTIGO 137, SECÇÃO, FREGUESIA DO PINHAL NOVO)

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O processo 33/FIS/2025, diz respeito a denúncia de obras de construção e loteamento clandestino, num terreno a que corresponde NIC AAA000311827, cadastro rústico histórico com artigo n.º 137, da secção E, da freguesia de Pinhal Novo, Inscrito na conservatória do registo predial de Palmela, registo n.º 6452, não confinante com via publica, localização nas coordenadas geográficas: 38°38'30.85"N 8°55'55.25"W.



1. Localização do terreno objeto do presente processo.

Informação Técnica

ENQUADRAMENTO FACTUAL

2026/01/21 – Dá entrada no GF denuncia sobre loteamento clandestino de um prédio, nos seguintes termos: (...) *Quem quer investir no território e procura terrenos/quintas para construir legalmente depara-se diariamente com a destruição do potencial de Palmela. Na zona da Fonte da Vaca em zona rural, vemos um loteamento de casas de madeira, visível de quem passa na rua da Escola da carregueira e com acesso por uma rua "privada", mas com postes de iluminação pública e onde moradores com carros lá estacionados me mandaram para trás quando quis ir ver um terreno ao lado. Questiono, o loteamento é legal? Quando é que começam a mandar abaixo os ilegais? As casas dos "donos" da rua estão legais se a rua é privada? E como é que a câmara pôs lá luz? (...)*



2. Imagens reportadas pela denunciante.

2025/01/28 – na sequência de denuncia, a equipa de fiscais deslocou-se ao local indicado e reportou o seguinte:

(...) - *O caminho referenciado no email em planta, estava com repetidas placas com a mensagem "Propriedade Particular", "Não passar";*

- *As edificações modulares encontravam-se implantadas aleatoriamente, com ligação ao solo, possivelmente para os esgotos domésticos com fossa;*

- *Aparentavam utilização habitacional e tinham cada uma a área aproximada de 35 m2 com a separação física entre elas com vedações de prumos de betão (Ver registo fotográfico);*

- *Antes de ser repreendido por um munícipe que não se quis identificar, por me encontrar em propriedade privada, consegui contar o total de 7 (Sete edificações modulares);*

Com base no exposto e em virtude da localização da operação urbanística, possivelmente ilegal, remete-se a presente Informação Técnica para os fins achados necessários para reposição da legalidade e, em paralelo, solicita-se a Certidão de Teor do prédio para identificação do/s proprietário/s.



Informação Técnica



3. Registos fotográficos elaborados pelo fiscal.

2026/02/06 – Na sequência da denúncia apresentada foi reportado o seguinte pelo GAEE- Gabinete de Ambiente e eficiência energética:

"Informar a município que a retirada da iluminação dessa via privada está solicitada à E-REDES desde há muito tempo, desconhecemos o motivo para o qual ainda não retiraram as luminárias dos apoios. Na reunião de coordenação entre a Autarquia e a E-REDES esse assunto irá ser abordado de forma a que procedam com urgência à solicitação que já foi feita há bastante tempo."

2026/03/24 – A técnica instrutora do processo propõe o seguinte: *"Proponho embargo à operação de loteamento."*

2026/03/25 - Numa ação de fiscalização realizada junto do Aceiro da Carregueira, em Pinhal Novo, os Fiscais informaram que foi detetada uma operação urbanística ilegal (loteamento clandestino) no prédio rústico inscrito sob o artigo matricial n.º 137, secção E, propriedade de Isabel do Moura Faiões. No local, verificou-se a existência de sete edificações modulares destinadas a habitação, com cerca de 60 m² cada, individualizadas por sebes e vedações metálicas, sem o necessário licenciamento municipal. Considerando que os factos configuraram violação do disposto no artigo 4.º, n.º 2, alínea c), do RJUE, foi proposta a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nomeadamente:

- Foi proposto o embargo da obra por 24 meses, ao abrigo dos artigos 102.º-B e 104.º do RJUE, por ter sido realizado um loteamento clandestino sem controlo prévio municipal;
- Foi proposta a dispensa de audiência prévia dos interessados, por se tratar de uma medida cautelar urgente destinada a impedir o agravamento da infração urbanística;
- Foi proposta a comunicação do embargo à Conservatória do Registo Predial para efeitos de averbamento, bem como às entidades fornecedoras de eletricidade, gás e água, para interdição dos respetivos fornecimentos;

Informação Técnica

- Foi proposta a participação criminal por crime de desobediência, caso a ordem de embargo viesse a ser incumprida;
- Foi proposta a notificação da interessada para, no prazo de 30 dias úteis, promover a eventual legalização das obras executadas sem licença, sob pena de vir a ser proposta a reposição da situação anterior, incluindo a demolição voluntária ou coerciva das construções ilegais, nos termos do artigo 106.º do RJUE.

2026/06/26 – A proposta mereceu despacho superior favorável.

2026/04/07 – O fiscal municipal reporta o seguinte: "*Tendo em conta o anteriormente salientado, placas a determinar que o caminho de acesso é de carácter privado, várias deslocações foram efetuadas ao local e, em uma delas, foi-me negada a entrada / passagem. Neste sentido o presente Auto de Embargo, salvo melhor opinião, irá ser enviado via postal através dos CTT para a morada do proprietário do prédio referenciada na Certidão em anexo.*"

2026/04/07 – AUTO DE EMBARGO N.º 11/2026 – GF: Foi lavrado o AUTO sobre (...) *embargo das obras de operação ilegal de loteamento (7 edificações modulares destinadas a habitação com a área aproximada de 60 m2 cada, separadas por barreiras físicas com sebes vivas e vedações metálicas), sem os necessários atos administrativos de controlo prévio que a proprietária / titular Sra. Isabel do Moura Faiões com a morada fiscal na Rua Álvaro Pais n.º 18, Bairro da Boa Esperança, Alto Estanqueiro, 2870-645 Alto de Estanqueiro – Jardia, levava a efeito (...)*

Em anexo ao Auto, foi arquivada uma Certidão Negativa, que refere: " Certifico que nesta data o Auto de Embargo n.º 11/2026, não foi entregue por impossibilidade de entrada desta fiscalização no prédio descrito no auto.

2026/05/13 – Notif n.º 375/2026 - A notificação da proprietária Isabel de Moura Faiões, sobre AUTO de embargo da operação de loteamento, N.º 11/2026 – GF, foi entregue nesta data, conforme comprovativo, acompanhado da respetiva informação técnica, na morada Rua Álvaro Pais Nº18 Bairro da Boa Esperança, Alto Estanqueiro – Jardia 2870-645 Estanqueiro. O aviso de receção foi assinado por Heddy Lamar Rezende de Moura.

2026/05/25 – Apresentou-se no GF o Sr. Gregório Veludo Faiões, a solicitar atendimento para obter esclarecimentos sobre a Notificação nº375/2026.

2026/06/09 – O GF recebe uma exposição redigida pela Advogada Sandra Valente da Costa, que se transcreve:

"Na qualidade de Mandatária da Representante Legal da menor Isabel de Moura Faiões, proprietária do Imóvel objeto destes autos, e em referência à notificação recebida relativa ao processo em epígrafe, venho informar que após a notificação recebida, o M/Cliente encetou vários contactos, presencialmente, junto deste Gabinete, a fim de agendar reunião destinada à regularização da situação, prestando os devidos esclarecimentos junto dos serviços competentes. Contudo, até à presente data, não foi ainda possível obter o respetivo agendamento, apesar das diligências efetuadas nesse sentido, tendo sido informado o M/Cliente que havia de ser contactado para agendamento, porém, tal ainda não aconteceu. Assim, venho solicitar se dignem V.exas. agendar data e hora para atendimento nos V/ serviços, de Gregório Faiões, Representante Legal de Isabel Faiões reunião, para o seguinte contacto: 968883511.

Informação Técnica

2026/6/12 – Realizou-se uma reunião no GF, onde estiveram presentes a técnica instrutora do processo e o Chefe do DPUR e o Sr. Gregório Faiões, que se apresentou na qualidade de construtor das edificações identificadas e que disponibilizou o e-mail: Heddy.d.moura@gmail.com e o contacto telefónico: 968883511 para e comunicação futura. Transcreve-se o texto constante na ficha de atendimento:

No presente dia, veio a atendimento o Sr. Gregório Faiões, na qualidade de construtor das edificações identificadas pelo fiscal, solicitar esclarecimentos sobre o processo e condições do embargo e auto de notícia por contraordenação. Foi devidamente informado que as edificações careciam de controlo prévio e que apenas após reposição da legalidade, mediante procedimento administrativo encetado para o efeito, poderão ser retomadas as ligações para abastecimento de eletricidade e eventualmente água. O munícipe esclareceu que o abastecimento de água é efetuado por via de um furo, sobre o que solicitámos esclarecimento sobre o respetivo licenciamento, tendo o munícipe garantido que o licenciamento fora obtido. Esclarecemos que para realização de procedimento de licenciamento com vista a legalização das edificações, deveria o legítimo proprietário fazer-se acompanhar de um técnico com habilitações para elaborar projetos, um arquiteto e informámos que poderá agendar atendimento junto do DAU para esclarecer em que condições poderá ocorrer a legalização das referidas edificações. Não obstante alertámos que as edificações construídas poderão não ser legalizáveis e o procedimento decorrerá para reposição da legalidade por via de demolição.

NOTA: A legitimidade do munícipe não foi esclarecida, pelo que deverá solicitar-se por e-mail: "Em que qualidade se apresenta? Proprietário? Arrendatários? Outro? Para o efeito deverá apresentar os respetivos comprovativos. O munícipe disponibilizou o e-mail e contacto telefónico, para que fosse enviada a presente ficha e futuras notificações no âmbito do presente processo de Fiscalização.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

1 - CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA – ANTECEDENTES PROCESSUAIS

A partir do SIG Municipal foi possível averiguar que o terreno objeto do presente processo não está associado a qualquer processo antecedente registado em SIG.

2 - CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA – PLANO DIRETOR MUNICIPAL

2.1 - Ordenamento

Mediante consulta da planta de ordenamento do PDM em vigor, foi possível aferir que o terreno não/é abrangido por Plano de pormenor ou Operação de loteamento ou Unidade de execução, estando apenas sujeito ao PDM Palmela.

O prédio integra, duas classes de espaços, na zona a norte - oeste encontra-se abrangido parcialmente pela classe de Espaços Agrícolas Cat. I e a sul - este pela classe de Espaços Naturais, regulados respetivamente pelos artigos 16.º e 22.º do PDM atualmente em vigor.

2.1.1 - Proposta de Revisão do PDM - Conforme foi possível averiguar junto da Proposta de revisão do PDM, estava previsto que o terreno integre Solo Rústico, na categoria de Áreas de Edificação Dispersa, Áreas de Edificação Dispersa, ED2, Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, Espaços Agrícolas de Conservação, AC1 e Espaços Naturais e Paisagísticos, Galerias Ripícolas, GR.

2.2 - Servidões e restrições de utilidade pública

O prédio encontra-se totalmente afeto à restrição de utilidade pública da REN – Reserva Ecológica Nacional e condicionantes associadas a atravessamento do prédio por Linha de água de 3ª Ordem.

A (REN) é uma restrição de utilidade pública de âmbito nacional, inscrita nos instrumentos de gestão territorial,

Informação Técnica

sujeita a um regime territorial especial estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto (abreviadamente designado por RJREN), na sua atual redação. A REN é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial. A delimitação da REN compreende o nível estratégico prosseguido pelas orientações estratégicas de âmbito nacional e regional (OENR).

Nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros e na destruição do revestimento vegetal, não incluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º do RJREN.

Excetuam-se daquelas interdições os usos e as ações que sejam compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN (n.º 2 e seguintes do artigo 20.º do RJREN). As operações de loteamento não constam na lista de exceções.

O RJREN, no seu Anexo II, estabelece o quadro de usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, cujas condições e requisitos de admissão são definidos no Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

A delimitação da REN pode ocorrer no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais, a integrar as respetivas plantas de condicionantes, podendo ser visualizadas através do Sistema de Gestão Territorial (SGT), desenvolvido pela Direção-Geral do Território (DGT).

Ao nível nacional a REN é competência da Comissão Nacional da REN, funcionando junto da Direção-Geral do Território (DGT) e da APA IP (Agência Portuguesa do Ambiente). A fiscalização do cumprimento, ao nível regional, da legislação em vigor sobre ordenamento do território, nomeadamente no que respeita aos instrumentos de gestão territorial e aos regimes territoriais especiais como a REN compete à Fiscalização da CCDR LVT.

Pelo que os atos reportados, operação de loteamento sobre solos da REN, em proximidade de linha de água, constituem violação da alínea a) do n.º1, do artigo 20.º do Regime da REN. As operações urbanísticas a realizar em solos integrados em REN, carecem do parecer favorável da CCDR-LVT, face à classificação como REN, bem como da APA-RHT, pela proximidade à linha de água.

Nos termos da alínea a), do nº3 do artigo 37.º, constitui contraordenação ambiental muito grave, a realização de usos ou ações interditas nos termos do artigo 20.º, onde se incluem as operações de loteamento. Considerando que a tentativa é punível na contraordenação mencionada, sendo os limites mínimos e máximos da respetiva coima reduzidos a metade. A negligência é sempre punível nos termos dos nº 4 e 5 do artigo 37.º do RJREN.

- LEI DA ÁGUA - N.º 58/2005, DE 29 DE DEZEMBRO –

Verifica-se existência de uma Linha de Água, qualquer operação urbanística no local, carece de previa análise da APA e só poderá acontecer mediante parecer favorável desta entidade.

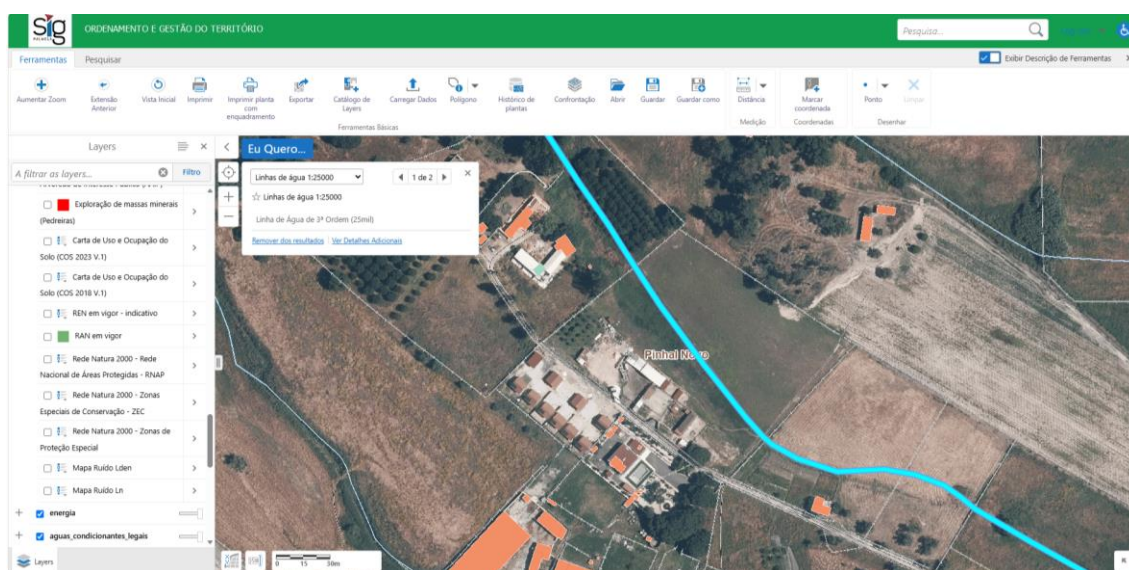
A Agência Portuguesa do Ambiente (A.P.A.), tem a função de fiscalização, incluindo a competência para a instauração, a instrução e o sancionamento dos processos de contraordenação por infrações cometidas na sua

Informação Técnica

área de jurisdição, bem como a elaboração e cumprimento de planos de fiscalização.

As autoridades policiais ou administrativas com jurisdição na área colaboram na ação fiscalizadora, devendo prevenir as infrações ao disposto na Lei da Água e participar as transgressões de que tenham conhecimento.

Neste âmbito foram celebrados protocolos de colaboração com a Guarda Nacional Republicana (G.N.R.), entidade que, através do Serviço de Proteção da Natureza e Ambiente, (SEPNA), tem por missão zelar pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares referentes à proteção e conservação da natureza e do ambiente e dos recursos hídricos, e promovidas ações de formação.



4. Linha de água cadastrada em SIG.

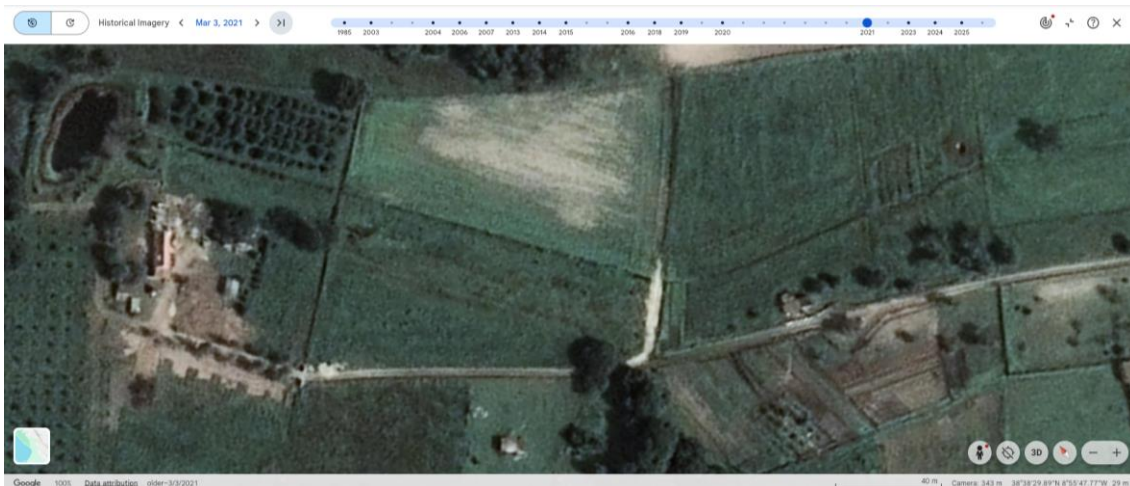
A operacionalização do Plano Nacional de Fiscalização e Inspeção Ambiental é realizada em conjunto com a Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território (IGAMAOT), as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e o Instituto para a Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) para, de forma articulada, maximizar os resultados obtidos através da partilha de conhecimento e das sinergias criadas e dar uma resposta efetiva aos ilícitos ambientais que ainda constituem uma prática de alguns operadores económicos.

A verificação do cumprimento das normas previstas na Lei da Água é também efetuada através da atividade de inspeção, da competência da IGAMAOT. As inspeções são realizadas de forma casuística e aleatória, em execução de um plano de inspeção previamente aprovado ou ainda no âmbito do apuramento do alcance e das responsabilidades por acidentes de poluição.

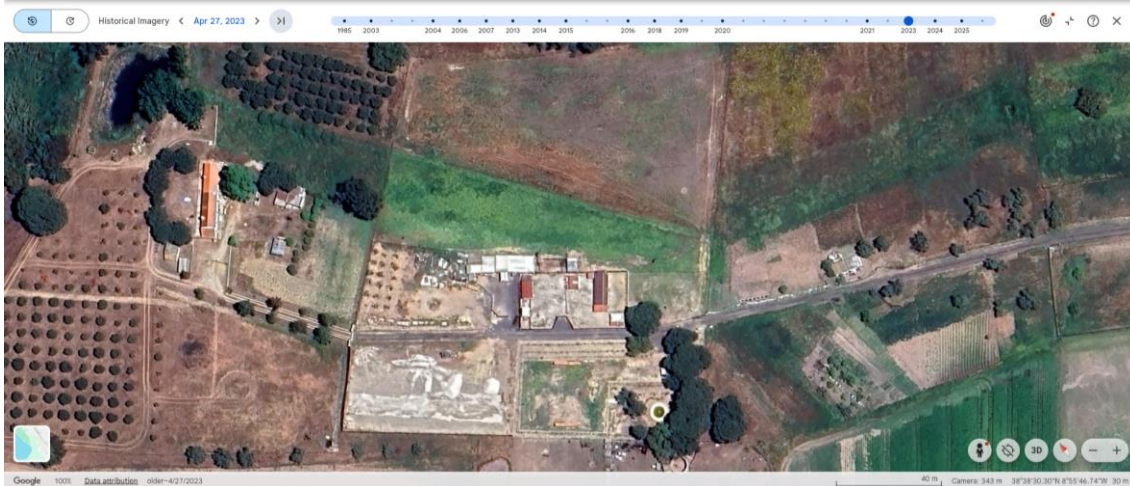
3 - GOOGLE EARTH -

Ao consultar a aplicação Google earth foi possível observar a construção das edificações e criação do loteamento clandestino do prédio rustico:

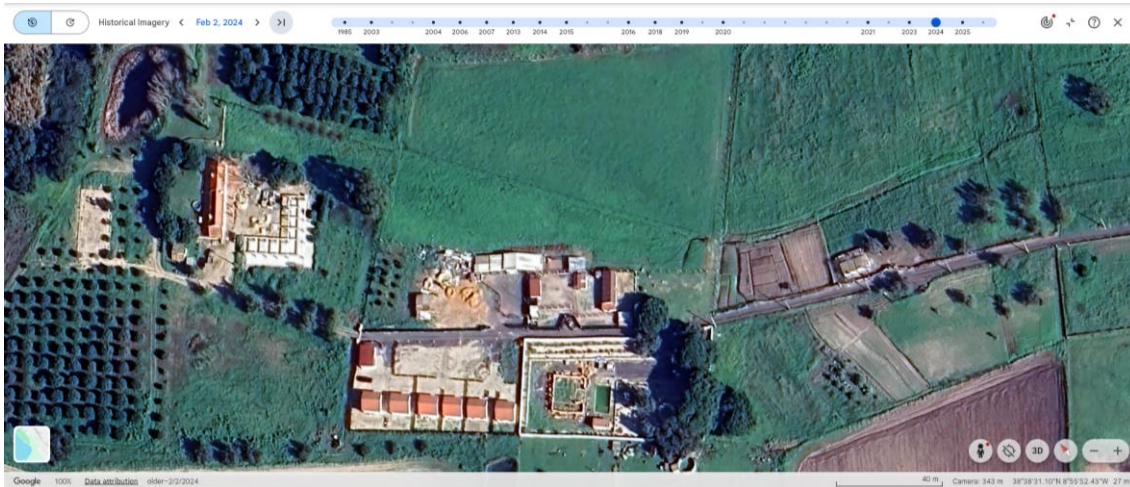
Informação Técnica



5. Na imagem datada de 03/03/2021 é possível observar que o prédio não continha quaisquer edificações.

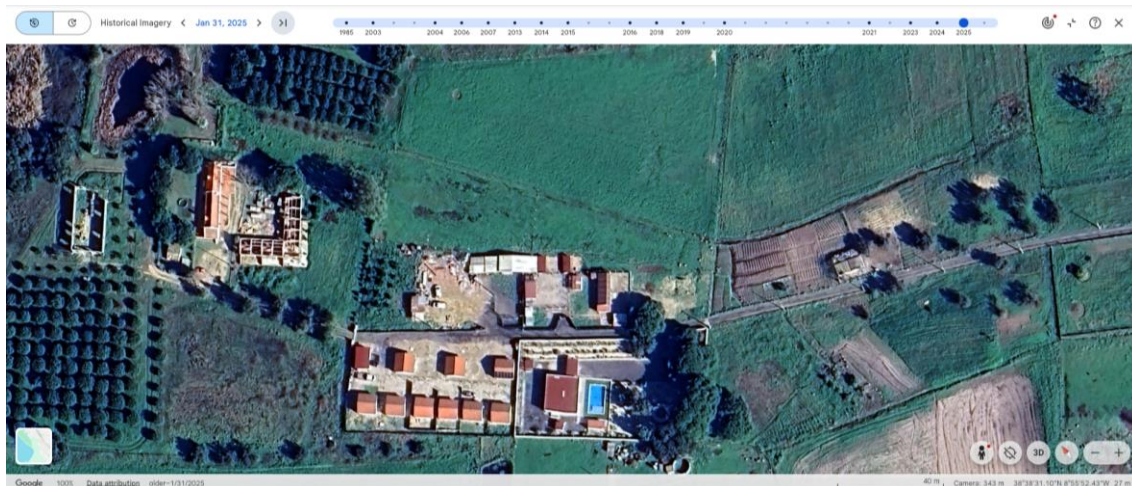


6. Na imagem de 27/04/2023, é possível observar que foram executadas obras de remodelação dos terrenos com delimitação de algumas parcelas, individualizadas com recurso a muros ou vedações.

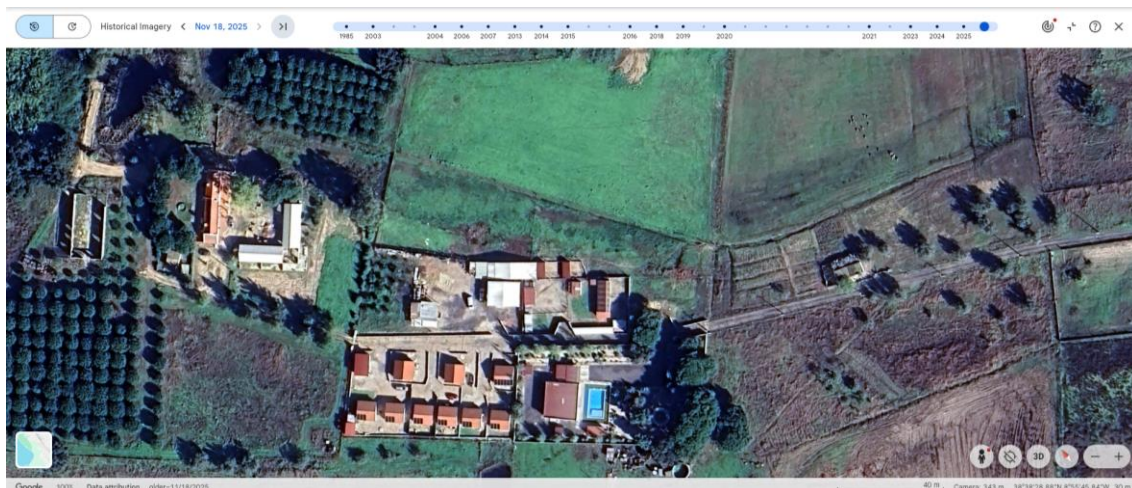


7. Nas imagens de 02/02/2024, pode observar-se que foram construídas 7 edificações, foi construída uma piscina e decorrem obras de construção, existem outras edificações instaladas no restante terreno.

Informação Técnica



8. Nas imagens de satélite datadas de 31/01/2025, pode observar-se que foram construídas mais edificações.



9. Nas imagens datadas de 18/11/2025, as mais recentes que são disponibilizadas pelo google earth é possível observar que além das edificações, existem muros de vedação em redor das edificações e foram instalados painéis solares.

Conforme análise da tabela seguinte, verificou-se a existência de 27 edificações/estruturas, correspondendo a uma área total de 1.222,00 m², distribuídas da seguinte forma:

- 10 anexos/armazéns, com uma área total de 386,00 m²;
- 1 mobil-home, com uma área de 23,00 m²;
- 1 piscina, com uma área de 56,00 m²;
- 3 anexos, com uma área total de 36,00 m²;
- 11 habitações, com uma área total de 696,00 m²;
- 1 garagem, com uma área de 25,00 m².

Em termos globais, as construções destinadas as habitações representam a maior ocupação, correspondendo a 696,00 m², seguindo-se os anexos/armazéns, com 386,00 m². A área total ocupada pelas edificações e estruturas identificadas ascende a 1.222,00 m².

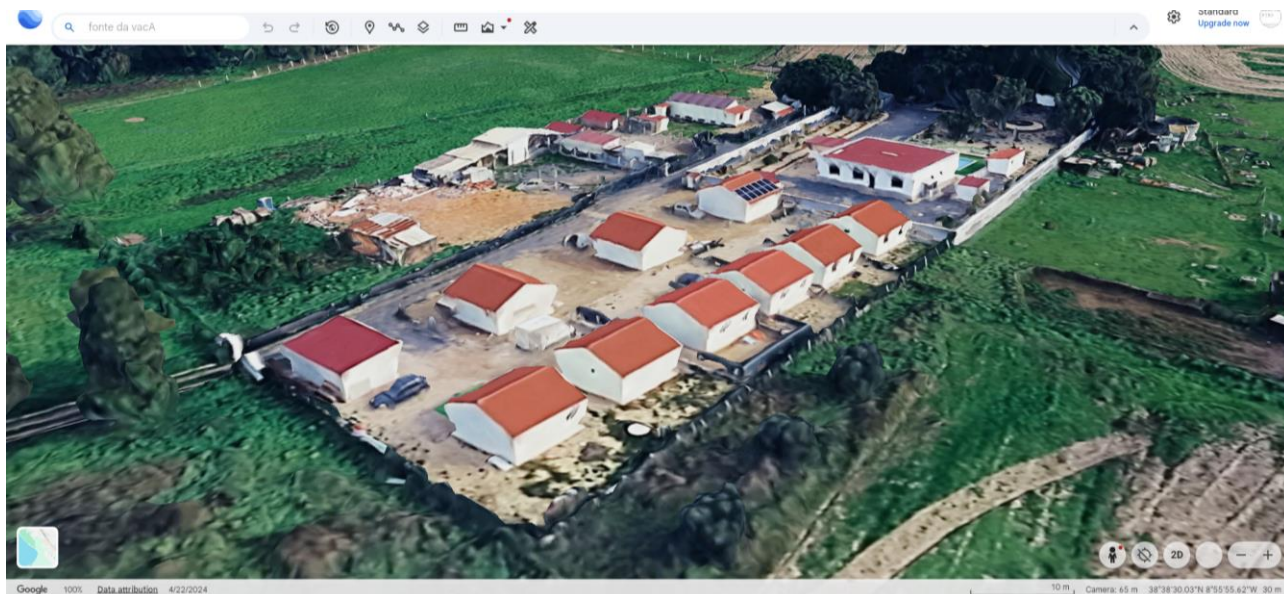
Informação Técnica

Edificação	Área (m ²)	Uso associado
1	23,50	Anexo/armazém
2	74,00	Anexo/armazém
3	26,00	Anexo/armazém
4	18,00	Anexo/armazém
5	18,50	Anexo/armazém
6	25,00	Anexo/armazém
7	23,00	Mobil-home
8	88,00	Anexo/armazém
9	33,00	Anexo/armazém
10	31,00	Anexo/armazém
11	49,00	Anexo/armazém
12	56,00	piscina
13	19,00	anexo
14	7,00	anexo
15	155,00	habitação
16	25,00	garagem
17	10,00	anexo
18	46,00	habitação
19	55,00	habitação
20	55,00	habitação
21	55,00	habitação
22	55,00	habitação
23	55,00	habitação
24	55,00	habitação
25	55,00	habitação
26	55,00	habitação
27	55,00	habitação

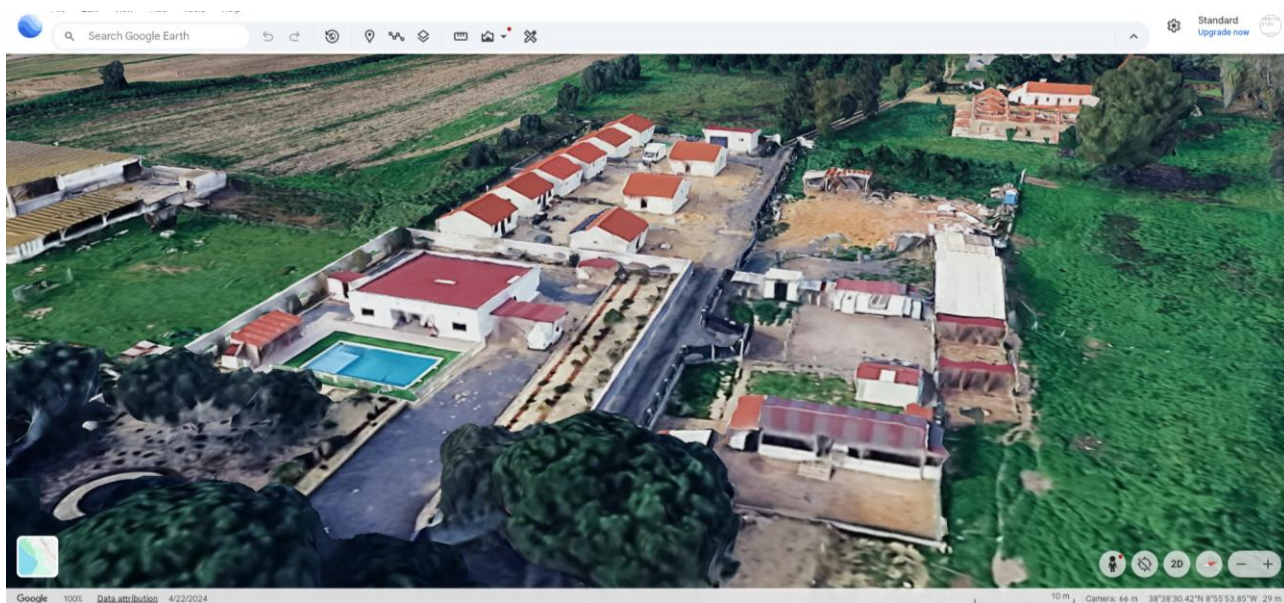


10. Identificação das edificações indicadas na tabela.

Informação Técnica



11. Nas imagens do streetview são visíveis as 27 edificações identificadas, vista de poente para nascente.

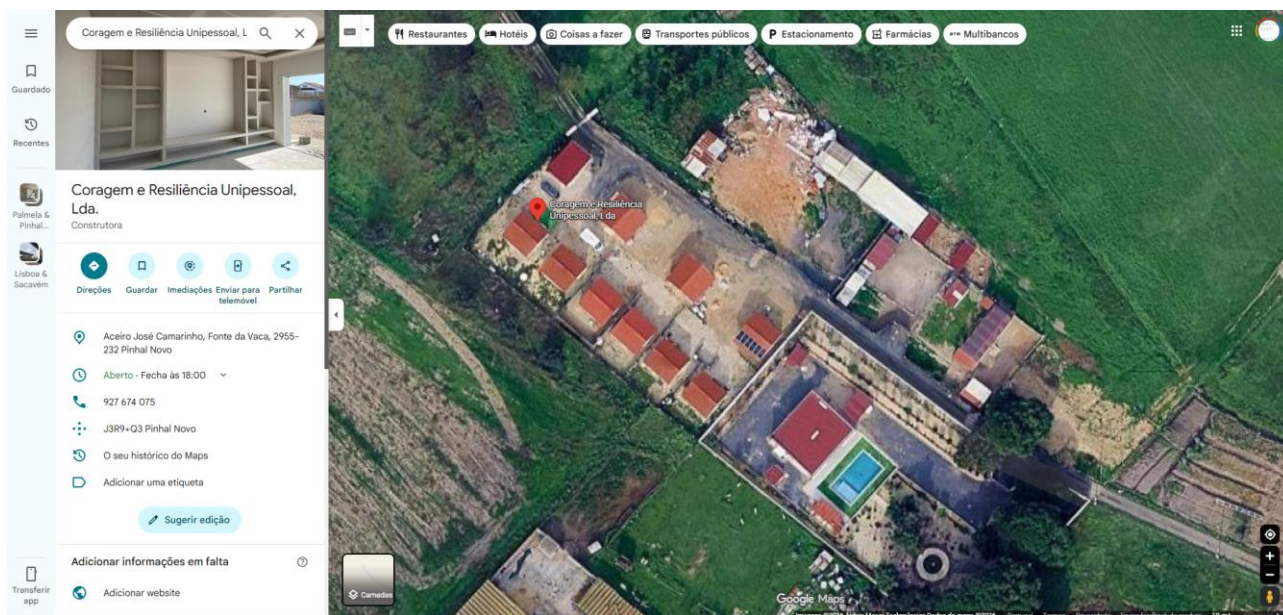


12. Nas imagens do streetview são visíveis as 27 edificações identificadas, vista de este para oeste.

Nestas duas imagens são visíveis as vedações e muros que fracionam o terreno, que é atravessado por um caminho particular, que aparentemente dá acesso a outro prédio de natureza rustica, tendo sido introduzido um portão nessa passagem.

Conforme aferido, o terreno não é confinante com a via pública pelo que é desconhecida a solução encontrada para efetuar o tratamento de esgotos e ligações às redes de abastecimento de água, eletricidade, gás ou telecomunicações e legalidade das mesmas.

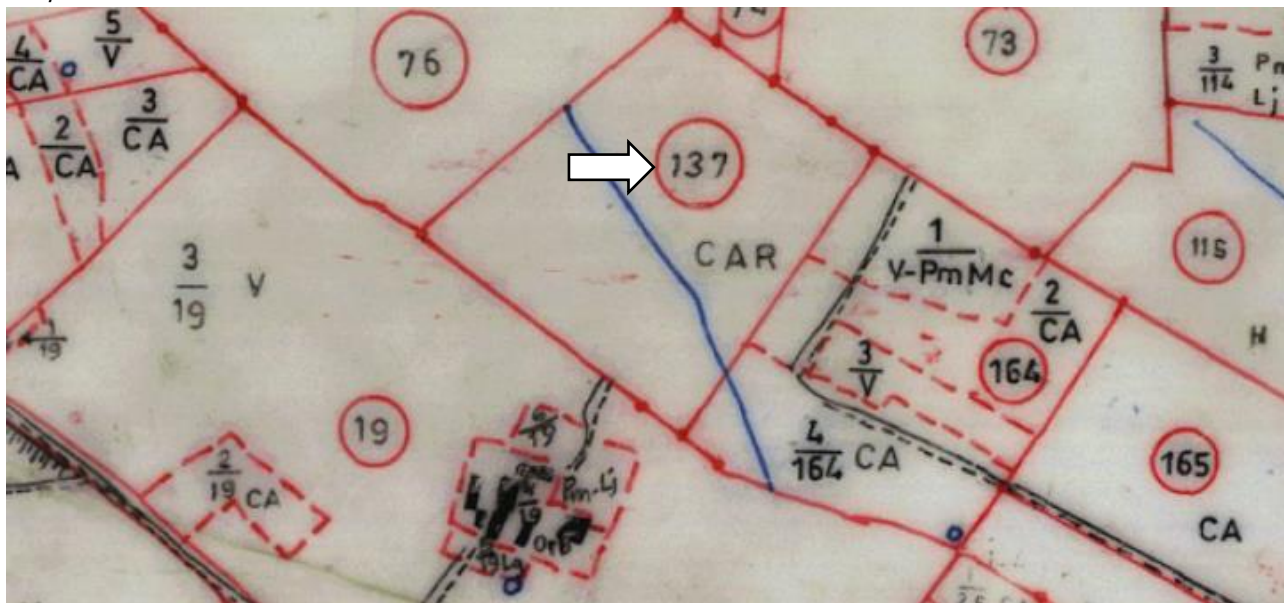
Informação Técnica



13. Nas imagens disponibilizadas pelo google maps, verifica-se que, numa das moradias existentes, está instalada uma empresa de construção civil denominada “Coragem e resiliência Unipessoal Lda.”, NIF:517794381 cuja morada é Aceiro José Camarinho, Fonte da Vaca, 2955-232 Pinhal Novo, telefone 927674075.

4 - DGT - DIREÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO –

Conforme foi possível aferir, a parcela objeto do presente processo está integrada no prédio de natureza rústica a que corresponde número de identificação cadastral NIC AAA000311827, área: 1.74 ha, cadastro rústico histórico com artigo n.º 137, da secção E, da freguesia de Pinhal Novo, com Processo de cadastro N.º 379/79.



14. Extrato da planta da campanha de 1950, obtida junto do SIG da DGT. Nesta planta verifica-se a inexistência de edificações construídas nesta data.

Informação Técnica

Ao consultar a aplicação disponibilizada pela DGT - na plataforma digital para efeitos de apoio ao fracionamento, obteve-se a seguinte informação, sobre o prédio Nº: 150803_E_137, Área: 1.7400 há, objeto da presente análise:

Classificação do prédio: Sequeiro: 1.6399 ha (94.3 %) / Outro: 0.0950 ha (5.5 %) / Floresta: 0.0050 ha (0.3 %)

Regime uso do solo: Solo Rústico: 1.7400 ha (100.0 %) / RAN: 0.5050 ha (29.02 %)

ANÁLISE

Efetuada de acordo com a Portaria n.º 219/2016 na redação da Portaria n.º 19/2019 atualmente em vigor.

O prédio identificado não pode ser objeto de fracionamento porque a área do mesmo é inferior a 2 vezes a menor unidade mínima de cultura aplicada a esta área.

O prédio localiza-se em área abrangida pela Reserva Agrícola Nacional (RAN). Para efeitos de fracionamento, nas áreas RAN, a unidade de cultura corresponde ao triplo da área fixada, de acordo com o artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com a alteração do Decreto-Lei n.º 199/2015 de 16 de setembro, que aprovou o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Efetuada de acordo com a Portaria nº 202/70, de 21 de abril.

Unidade de cultura aplicável no distrito de Setúbal:

Arvenses: 2.5 há/Hortícolas: 0.5 há/Sequeiro: 7.5 ha

Efetuada de acordo com o Decreto n.º 16731, de 13 de abril de 1929:

De acordo com o disposto no artigo 7 do Decreto nº 16731 de 13 de abril de 1929, é proibida sob pena de nulidade, ainda quando derivada de partilha judicial ou extra-judicial, a divisão de prédios rústicos de superfície inferior a 1 hectare ou de que provenham novos prédios de menos de 0.5 hectares.

ENQUADRAMENTO LEGAL

1 - RJUE – REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

Qualquer operação urbanística realizada em território nacional está sujeita às disposições legais impostas pelo RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, DL 555/99 de 16/12, na sua atual redação.

Nos termos do RJUE, alíneas j) do Artigo 2.º, as «**Operações urbanísticas**», são as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

- Operação de loteamento -

Nos termos do RJUE, alíneas i) do Artigo 2.º, as i) «**Operações de loteamento**», são as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento;

Nos termos do RJUE, **alínea a) do nº2 do artigo 4.º, estão sujeitas a licença** a realização de operações **de loteamento** em área não abrangida por Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação ou Unidade de execução que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação

As operações de loteamento carecem de licença e 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, **nos termos do artigo 41.º do RJUE.**

Informação Técnica

- Obras de urbanização -

Nos termos do RJUE, alíneas h) do Artigo 2.º, as «**Obras de urbanização**», são as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

Nos termos do RJUE, **alínea b) do nº2 do artigo 4.º, estão sujeitas a licença** a realização de os **obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos** em área não abrangida por, Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, ou Operação de loteamento ou Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

- Obras de construção-

Nos termos do RJUE, alíneas a) e b) do Artigo 2.º, as «**Obras de construção**», são obras de criação de novas edificações que são consideradas: atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência.

Nos termos do RJUE, **alínea c) do nº2 do artigo 4.º, estão sujeitas a licença** a realização de operações urbanísticas que impliquem **obras de construção /de alteração /ou de ampliação**, em área não abrangida por Plano de pormenor ou Operação de loteamento ou Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

Nos termos do RJUE, **alínea h) do nº2 do artigo 4.º, estão sujeitas a licença** a realização de operações urbanísticas que impliquem **obras de construção, ampliação ou demolição** de imóveis em áreas sujeitas a **servidão administrativa ou restrição de utilidade pública**, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

- Edificação De Piscinas -

Nos termos do RJUE, alíneas a) do Artigo 2.º, «**Edificação**», é a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;

Nos termos do RJUE, **alínea j) do nº4 do artigo 4.º, estão sujeitas ca comunicação prévia** a realização de **edificação de piscinas** associadas a edificação principal;

- Comunicação Do Início Dos Trabalhos -

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do Artigo 80.º, a execução das obras e trabalhos sujeitos a licença nos termos do RJUE só pode iniciar-se depois de emitida a respetiva licença. Ao abrigo do Artigo 80.º-A do RJUE, a informação sobre o início dos trabalhos e o responsável pelos mesmos deve ser informado pelo promotor, até cinco dias antes do início da obra. A pessoa encarregada da execução dos trabalhos está obrigada à execução exata dos projetos e ao respeito pelas condições do licenciamento ou comunicação prévia.

- MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA PROPOSTAS –

Conforme foi possível averiguar, as obras de construção de 27 edificações, a operação de loteamento urbano e as obras de urbanização, decorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, neste sentido a proposta de decisão, nos termos das alíneas a) e e) do nº1 do artigo 102.º do RJUE, poderá resultar na aplicação das medidas previstas nas alíneas e) e f) do n.º2 do artigo 102.º do RJUE, com a determinação da demolição total ou

Informação Técnica

parcial de obras, na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;

- Demolição Total Ou Parcial De Obras E Reposição Do Terreno –

Aplica-se o disposto no artigo 106.º do RJUE, conforme cada situação:

1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra 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.

2 - 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.

3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator.

- Cominações Legais Em Caso De Incumprimento -

Posse administrativa e execução coerciva das Obras

Decorrido o prazo fixado pelo município sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator, nos termos dos n.ºs 1 e 4 do artigo 106.º do R.J.U.E.

Sem prejuízo da responsabilidade criminal, verificando-se o incumprimento das medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas o presidente da câmara pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra, por forma a permitir a execução coerciva de tais medidas.

O ato administrativo (Auto elaborado conforme nº4 do artigo 107.º) que tiver determinado a posse administrativa é notificado ao dono da obra e aos demais titulares de direitos reais sobre o imóvel por carta registada com aviso de receção.

Sempre que não seja possível a notificação postal referida no número anterior, designadamente em virtude do desconhecimento da identidade ou do paradeiro do proprietário, esta é efetuada por edital, nos termos estabelecidos no Código do Procedimento Administrativo, sendo, para este efeito, obrigatória a afixação de um edital no imóvel.

A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto onde, para além de se identificar o ato referido no número anterior, é especificado o estado em que se encontra o terreno, a obra e as demais construções existentes no local, bem como os equipamentos que ali se encontrarem.

Tratando-se da execução coerciva de uma ordem de embargo, os funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras procedem à selagem do estaleiro da obra e dos respetivos equipamentos.

Em casos devidamente justificados, o presidente da câmara pode autorizar a transferência ou a retirada dos equipamentos do local de realização da obra, por sua iniciativa ou a requerimento do dono da obra ou do seu empreiteiro.

O dono da obra ou o seu empreiteiro devem ser notificados sempre que os equipamentos sejam depositados noutro local.

A posse administrativa do terreno e dos equipamentos mantém-se pelo período necessário à execução coerciva da respetiva medida de tutela da legalidade urbanística, caducando no termo do prazo fixado para a mesma. Tratando-se de execução coerciva de uma ordem de demolição (ou de trabalhos de correção ou alteração de obras), estas devem ser executadas no mesmo prazo que havia sido concedido para o efeito ao seu

Informação Técnica

destinatário, contando-se aquele prazo a partir da data de início da posse administrativa. O prazo referido pode ser prorrogado nos termos em que seja admissível no regime das empreitadas de obras públicas, previstos no Código dos Contratos Públicos.

O prazo referido suspende-se, 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 ou, no caso das empreitadas, o início dos trabalhos.

Ao abrigo dos nºs 1 a 8, 10 a 12 do Artigo 107.º do R.J.U.E.

- Despesas realizadas com a execução coerciva das medidas de tutela ordenadas-

As quantias relativas às despesas realizadas no âmbito da execução coerciva das obras de demolição e reposição do terreno nas condições iniciais, incluindo os custos como realojamento dos inquilinos a que haja lugar, bem como quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Administração tenha de suportar para o efeito, são de conta do infrator.

(O crédito suprarreferido goza de privilégio imobiliário sobre o lote ou terrenos onde se situa a edificação, graduado a seguir aos créditos referidos na alínea b) do artigo 748.º do Código Civil).

Quando, no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, (efetuada nos termos do nº2 e 3 do 107.º do RJUE), aquelas quantias não forem pagas voluntariamente nem tenha sido proposta pelo devedor, em alternativa para extinção da dívida, a dação em cumprimento ou em função do cumprimento ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel nos termos da lei, as referidas quantias são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão, passada pelos serviços competentes, comprovativa das despesas efetuadas.

Em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, e em função de um juízo de proporcionalidade, a câmara municipal pode optar pelo arrendamento forçado, nos termos do R.J.U.E., notificando o proprietário nos termos previstos no artigo 107.º do R.J.U.E., devendo esta notificação conter ainda o local, o dia e a hora do ato de transmissão da posse, nos termos do nº 1 a 4 do Artigo 108.º do RJUE.

- Crime de desobediência –

De acordo com o n.º 1, do artigo 100.º do RJUE, o desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

- Responsabilidade Civil dos intervenientes nas operações urbanísticas -

Nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aplica-se o disposto no artigo 100ºA, na sua atual redação.

As pessoas jurídicas que violem, com dolo ou negligência, por ação ou omissão, os deveres inerentes ao exercício da atividade a que estejam obrigados por contrato ou por norma legal ou regulamentar aplicável são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados a terceiros e pelos custos e encargos das medidas específicas de reconstituição da situação que existiria caso a ordem jurídica urbanística não tivesse sido violada.

Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido realizadas sem tal controlo ou estejam em desconformidade com os seus pressupostos ou com qualquer das condições previstas na lei para a isenção de controlo prévio, consideram-se solidariamente responsáveis os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

No caso de operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis são solidariamente responsáveis, os autores e coordenadores dos projetos e dos demais documentos técnicos, os diretores da obra, os responsáveis pela fiscalização.

Informação Técnica

Consideram-se promotores, a pessoa jurídica, pública ou privada, seja ou não proprietária dos terrenos relativamente aos quais se refere a operação urbanística, que é responsável pela sua execução ou desenvolvimento, o proprietário do imóvel no qual foram executadas ou desenvolvidas operações urbanísticas, quando tenha tido conhecimento das obras, trabalhos, edificações, usos e utilizações ilícitos, presumindo-se tal conhecimento, salvo prova em contrário, quando o proprietário tenha permitido, por qualquer ato, ao responsável direto da violação o acesso à utilização do imóvel.

Considera-se empreiteiro, a pessoa jurídica, pública ou privada, que exerce a atividade de execução das obras de edificação e urbanização e se encontre devidamente habilitada pelo InCI, I. P.

As pessoas coletivas são responsáveis pelas infrações cometidas pelos seus órgãos, funcionários e agentes.

Todos os intervenientes na realização de operações urbanísticas respondem solidariamente quando se verifique a impossibilidade de determinar o autor do dano ou, havendo concorrência de culpas, não seja possível precisar o grau de intervenção de cada interveniente no dano produzido.

A aprovação do projeto ou o exercício da fiscalização municipal não isentam os técnicos responsáveis pela sua fiscalização ou direção, da responsabilidade pela condução dos trabalhos em estrita observância pelas condições da licença ou da comunicação prévia.

- Sanções Acessórias -

Conforme, alínea a) do n.º1 do artigo 99.º, a contraordenação prevista da alínea d) do artº 98º, pode ainda determinar, quando a gravidade da infração o justifique, a apreensão dos objetos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados como instrumento na prática da infração.

PROPOSTA DE DECISÃO

Atentos os factos descritos na presente informação técnica, o enquadramento factual, urbanístico e legal efetuado e os atos instrutórios praticados, conclui-se que, no prédio rústico com a área de 1,74 ha, correspondente ao NIC AAA000311827, cadastro rústico histórico artigo n.º 137, da secção E, da freguesia de Pinhal Novo, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela sob o n.º 6452, localizado nas coordenadas geográficas 38º38'30.85"N 8º55'55.25"W, foram realizadas operações urbanísticas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

Em concreto, foi identificada a realização de obras de construção de 27 edificações/estruturas, com área total estimada de 1.222,00m², distribuídas da seguinte forma:

- 10 anexos/armazéns, com uma área total de 386,00 m²;
- 1 mobil-home, com uma área de 23,00 m²;
- 1 piscina, com uma área de 56,00 m²;
- 3 anexos, com uma área total de 36,00 m²;
- 11 habitações, com uma área total de 696,00 m²;
- 1 garagem, com uma área de 25,00 m².

Foi ainda identificado o fracionamento físico do terreno em parcelas afetas à construção urbana, através de vedações, muros, barreiras físicas, autonomização funcional de áreas e acessos internos, situação suscetível de integrar o conceito de operação de loteamento, nos termos do RJUE.

As obras de urbanização, ocorreram sem qualquer título associado, a descoberto de licença, sendo o terreno não confinante com a via pública e desconhecida a solução encontrada para efetuar o tratamento de esgotos, ligações à rede de abastecimento de água, eletricidade, gás ou telecomunicações das 27 edificações.

As operações urbanísticas identificadas ocorreram sem licença, sem comunicação prévia, sem parecer favorável da CCDD-LVT e sem parecer ou título emitido pela APA - Agência Portuguesa do Ambiente, em prédio fora de perímetro urbano, não confinante com a via pública, não abrangido por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução, e abrangido por restrições e condicionantes de utilidade pública, designadamente Reserva Ecológica Nacional e proximidade a linha de água cadastrada.

Informação Técnica

O prédio em causa encontra-se sujeito ao Plano Diretor Municipal de Palmela atualmente em vigor, verificando-se a sua inserção em área classificada, pelo menos parcialmente, como Espaços Naturais, sendo aplicável o disposto no artigo 22.º do Regulamento do PDM de Palmela, nos termos do qual os Espaços Naturais se destinam à proteção dos recursos naturais do território municipal e são constituídos pelas áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, aplicando-se às operações e usos aí localizados as regras estabelecidas no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Atento o enquadramento urbanístico e legal efetuado, as operações urbanísticas realizadas mostram-se incompatíveis com as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente com o RJUE, com o Plano Diretor Municipal de Palmela, com o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional e com o regime legal aplicável aos recursos hídricos, em especial considerando a proximidade de linha de água cadastrada e a ausência de pronúncia ou título emitido pela APA.

NORMAS VIOLADAS

As operações urbanísticas identificadas ocorreram a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio a que estavam sujeitas, sem licença, comunicação prévia ou outro título habilitante aplicável, sem comunicação da data do início dos trabalhos e sem indicação do responsável pelos mesmos, em violação do n.º 1 e das alíneas a), b), c) e h) do n.º 2 do artigo 4.º, bem como dos artigos 41.º, 80.º e 80.º-A, todos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

O fracionamento físico do prédio em parcelas afetas à construção urbana, através da autonomização funcional de áreas, vedações, muros e demais elementos físicos de separação, é suscetível de integrar o conceito de operação de loteamento, nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJUE, por ter por efeito a constituição de parcelas destinadas, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana.

Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, as operações de loteamento estão sujeitas a licença administrativa. Acresce que, nos termos do artigo 41.º do RJUE, as operações de loteamento apenas 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, condição que não se verifica no presente caso.

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos, associados à abertura, criação ou organização de acessos internos, eventual infraestruturação e fracionamento funcional do prédio, encontram-se sujeitos a licença administrativa, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, quando realizados em área não abrangida por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação.

As obras de construção das edificações identificadas, implantadas em área não abrangida por Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução que preveja as parcelas, alinhamentos, polígonos de implantação, altura das edificações, número máximo de fogos, área de construção e respetivos usos, estão sujeitas a licença administrativa, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE.

Acresce que, por se tratar de operações urbanísticas realizadas em área sujeita a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, designadamente Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada, as obras de construção, ampliação ou demolição encontram-se igualmente sujeitas a licença, nos termos da alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

A piscina identificada, com área estimada de 56,00 m², foi executada sem comunicação prévia, em violação da alínea j) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE, nos termos da qual está sujeita a comunicação prévia a edificação de piscinas associadas a edificação principal.

Informação Técnica

A execução das obras e trabalhos sujeitos a licença apenas poderia iniciar-se após a emissão da respetiva licença, nos termos do artigo 80.º do RJUE, devendo o promotor informar a Câmara Municipal da data do início dos trabalhos e da identificação da pessoa encarregada da sua execução até cinco dias antes do início da obra, nos termos do artigo 80.º-A do mesmo diploma, o que não se verificou.

As operações urbanísticas realizadas em Espaços Naturais e em área abrangida pela Reserva Ecológica Nacional conformam ainda violação do artigo 22.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela e da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual, porquanto nas áreas integradas em REN são interditos os usos e ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, sem prejuízo das exceções legalmente previstas, as quais não se mostram verificadas no caso concreto.

As operações urbanísticas a realizar em solos integrados em REN carecem de apreciação e parecer favorável da CCDR-LVT, face à restrição de utilidade pública aplicável, o que não ocorreu.

Atenta a proximidade de linha de água cadastrada, as obras e utilizações identificadas careciam ainda de apreciação pela APA - Agência Portuguesa do Ambiente, designadamente quanto à sua admissibilidade, aos afastamentos legalmente exigíveis, à eventual ocupação de domínio hídrico e às soluções de drenagem, rejeição de águas residuais ou captação de água, não tendo sido identificado qualquer parecer, autorização, licença ou título emitido por aquela entidade.

Assim, as intervenções decorreram também sem a necessária apreciação no âmbito da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, Lei da Água, e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, sem prejuízo do regime de consulta às entidades externas previsto no artigo 13.º do RJUE.

MEDIDAS DE TUTELA A ADOTAR E PRAZOS

Face ao exposto, verifica-se que as operações urbanísticas identificadas foram realizadas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis, enquadrando-se nas situações previstas nas alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.

Nos termos do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE, as medidas de tutela e restauração da legalidade urbanística podem consistir, designadamente, na determinação da demolição total ou parcial das obras, na reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos e na determinação da cessação da utilização de edifícios ou suas frações autónomas.

Assim, propõe-se que seja manifestada a intenção de ordenar:

1. A demolição total das 27 edificações/estruturas identificadas, incluindo a piscina, no prazo de 30 dias, a contar da data em que a decisão final se torne eficaz;
2. A remoção de vedações, muros, barreiras físicas, elementos de compartimentação, infraestruturas, acessos internos e demais elementos que materializem ou fracionamento físico e funcional do prédio em parcelas afetas à construção urbana, no prazo de 30 dias;
3. A reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, no prazo de 30 dias;

Nos termos do n.º 1 do artigo 106.º do RJUE, o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando prazo para o efeito.

Nos termos do 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 aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou alteração.

Face ao enquadramento urbanístico e às restrições de utilidade pública aplicáveis, designadamente PDM, Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada,

Informação Técnica

não se vislumbra, no presente momento, condições de viabilidade para a legalização das operações urbanísticas identificadas, sem prejuízo da apreciação dos elementos que venham a ser apresentados em sede de audiência prévia.

AUDIÊNCIA PRÉVIA

Propõe-se que seja concedido aos interessados o prazo de 15 dias para o exercício do direito de audiência prévia, nos termos do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, e do n.º 3 do artigo 106.º do RJUE, para, querendo, se pronunciarem sobre o sentido provável da decisão municipal, apresentando os elementos, documentos ou argumentos que entendam relevantes.

Propõe-se que a notificação a enviar nos termos da MINUTA 01, deverá esclarecer que a pronúncia apresentada será apreciada antes da decisão final, podendo conduzir à manutenção, alteração ou revogação do sentido da decisão projetada.

DECISÃO FINAL

Atendendo à necessidade de assegurar maior celeridade e eficácia procedimental, e considerando as dificuldades que os serviços têm verificado na concretização de notificações sucessivas aos interessados, propõe-se que a Minuta n.º 1 de notificação aos proprietários, titulares de direitos reais, utilizadores, ocupantes e demais interessados passe a incluir uma cláusula expressa relativa aos efeitos da falta de pronúncia em sede de audiência prévia.

Tal menção visa assegurar que os interessados sejam informados, desde logo, de forma clara e expressa, de que a notificação contém a fundamentação de facto e de direito, o sentido provável da decisão municipal, as medidas de tutela da legalidade urbanística projetadas, os prazos para cumprimento voluntário e as cominações legais aplicáveis em caso de incumprimento.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 8.º-B do RJUE, e sem prejuízo do direito de audiência prévia previsto no artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo e no n.º 3 do artigo 106.º do RJUE, propõe-se que seja incluído na minuta de notificação o seguinte texto:

"Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 8.º-B do RJUE, e sem prejuízo do direito de audiência prévia dos interessados, informa-se que a presente notificação contém a fundamentação de facto e de direito, o sentido provável da decisão municipal, as medidas de tutela da legalidade urbanística a adotar, os respetivos prazos de cumprimento voluntário e as cominações legais aplicáveis em caso de incumprimento.

Decorrido o prazo de 15 dias concedido para o exercício do direito de audiência prévia, sem que sejam apresentados elementos, documentos, argumentos ou pronúncia suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada, a presente notificação produzirá efeitos como decisão final do procedimento, considerando-se definitivamente ordenadas as medidas nela indicadas, designadamente a demolição das obras, a remoção dos elementos de fracionamento e a reposição do terreno nas condições anteriores ao início das obras ou trabalhos.

Nessa circunstância, não será remetida nova notificação com idêntico conteúdo decisório, iniciando-se a contagem dos prazos de cumprimento voluntário no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo concedido para audiência prévia."

Caso seja apresentada pronúncia em sede de audiência prévia, a mesma será objeto de apreciação pelos serviços municipais, previamente à decisão final, podendo o sentido da decisão ser mantido, alterado ou revogado em função dos elementos apresentados e dos demais elementos constantes do processo."

Com esta redação, salvaguarda-se o exercício efetivo do direito de audiência prévia dos interessados, garantindo-se, simultaneamente, a simplificação da tramitação procedimental e a celeridade na adoção das medidas de tutela da legalidade urbanística, evitando a repetição de notificações com conteúdo decisório idêntico quando não sejam apresentados elementos suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada.

COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO

A notificação deverá informar os infratores e demais interessados das cominações legais aplicáveis em caso de incumprimento da decisão que venha a ser proferida, designadamente as previstas no RJUE.

Informação Técnica

Nos termos do n.º 4 do artigo 106.º do RJUE, decorrido o prazo fixado sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o Presidente da Câmara Municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator.

Sem prejuízo da responsabilidade criminal, verificando-se o incumprimento das medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas, poderá ser determinada a posse administrativa do imóvel, nos termos do artigo 107.º do RJUE, por forma a permitir a execução coerciva das medidas ordenadas.

As despesas realizadas com a execução coerciva das medidas de tutela da legalidade urbanística, incluindo os custos inerentes à demolição, remoção, transporte, depósito, reposição do terreno, eventual realojamento a que haja lugar e demais encargos legalmente previstos, serão da responsabilidade do infrator, nos termos do artigo 108.º do RJUE.

Nos termos do artigo 100.º do RJUE, o desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas naquele regime constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Deverá ainda informar-se os infratores e demais interessados de que, nos termos do artigo 100.º-A do RJUE, as pessoas jurídicas que violem, com dolo ou negligência, por ação ou omissão, os deveres inerentes ao exercício da atividade a que estejam obrigadas por contrato ou por norma legal ou regulamentar aplicável, são responsáveis pelo ressarcimento dos danos causados a terceiros e pelos custos e encargos das medidas específicas de reconstituição da situação que existiria caso a ordem jurídica urbanística não tivesse sido violada.

Relativamente a operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio que tenham sido realizadas sem tal controlo ou em desconformidade com os seus pressupostos, consideram-se solidariamente responsáveis os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

No caso de operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, são solidariamente responsáveis os autores e coordenadores dos projetos e dos demais documentos técnicos, os diretores da obra, os responsáveis pela fiscalização, os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros.

- TRAMITAÇÃO PROPOSTA APÓS DESPACHO FAVORÁVEL -

Após despacho favorável, propõe-se que o procedimento decorra nos seguintes termos:

A - AOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Solicita-se que seja adicionada ao processo a certidão comercial da empresa denominada "Coragem e Resiliência Unipessoal, Lda.", NIF 517794381, com morada em Aceiro José Camarinho, Fonte da Vaca, 2955-232 Pinhal Novo, telefone 927674075 e se proceda ao encaminhamento das notificações, nos termos das Minutas em anexo, aos infratores, titulares de direitos legais, interessados, utilizadores e ocupantes, nos termos seguintes e restantes entidades.

1. NOTIFICAÇÃO

No que diz respeito à notificação a enviar à proprietária, ao representante legal identificado no processo e à empresa sediada no local, a informar sobre o sentido provável da decisão municipal, propõe-se, à consideração superior e salvo melhor entendimento, que a mesma seja efetuada, nos termos da alínea a) do artigo 112.º do CPA, por carta registada.

Aos restantes utilizadores, ocupantes ou interessados cuja identidade e morada se desconheçam, propõe-se a notificação por edital, nos termos da alínea d) do artigo 112.º do CPA, com afixação no local e nos demais lugares legalmente previstos, conforme MINUTA em anexo.

1.1. TITULARES DE DIREITOS LEGAIS

Conforme registos constantes das cadernetas prediais atualizadas obtidas no decorrer do processo e demais elementos instrutórios a proprietária trata-se de Isabel de Moura Faiões (NIF: 292956860), cuja

Informação Técnica

morada é Rua Álvaro Pais n.º 18, Bairro da Boa Esperança, Alto Estanqueiro, 2870-645 Alto Estanqueiro-Jardia

1.2. PRAZOS

A notificação deverá incluir tabela para controlo dos prazos aplicáveis, conforme Minuta n.º 1 anexa, designadamente:

- Prazo de 15 dias para exercício do direito de audiência prévia;
- Prazo de 30 dias para demolição total das obras e para remoção dos elementos de fracionamento e reposição do terreno nas condições anteriores ao início das obras ou trabalhos, caso venha a ser proferida decisão final nesse sentido;
- Menção expressa às consequências legais do incumprimento voluntário.

1.3. OUTRAS INFORMAÇÕES A PRESTAR AOS INTERESSADOS

Sem prejuízo do direito de audiência prévia e do disposto no n.º 2 do artigo 106.º do RJUE, deverá informar-se os interessados de que, face ao enquadramento urbanístico e às restrições de utilidade pública aplicáveis, designadamente Plano Diretor Municipal de Palmela, Reserva Ecológica Nacional e proximidade de linha de água cadastrada, não se vislumbram, no presente momento, condições de viabilidade para a legalização das operações urbanísticas identificadas, designadamente da operação de loteamento e das edificações implantadas.

Caso os interessados pretendam obter esclarecimentos técnicos complementares, poderão solicitar atendimento junto dos serviços municipais competentes, designadamente na área do Urbanismo, através dos serviços online da Câmara Municipal de Palmela, disponíveis em:

<https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online/urbanismo-59>

Deverá ainda ser solicitado aos interessados que informem o Gabinete de Fiscalização sobre quaisquer diligências que venham a promover nesse âmbito.

Deverá ser informado o representante legal de Isabel de Moura Faiões, proprietária do prédio objeto do presente processo, de que o assunto foi comunicado ou será remetido ao Ministério Público e à CPCJ, por estar envolvida uma menor, para os efeitos tidos por convenientes.

2. OUTROS SERVIÇOS MUNICIPAIS

Propõe-se que a presente informação técnica seja remetida ao Gabinete Jurídico, ao DAU e aos Fiscais Municipais para conhecimento, pronúncia, acompanhamento e concretização dos procedimentos tidos por convenientes.

2.1. AO GABINETE JURÍDICO

À consideração do Gabinete Jurídico, propõe-se a participação ao Ministério Público e à CPCJ - Comissão de Proteção de Crianças e Jovens, por existirem indícios da prática de ilícitos urbanísticos em propriedade cuja titular é menor de idade, desconhecendo-se o seu grau de conhecimento da situação, bem como a relação jurídica existente entre a titular do prédio, o seu representante legal e a pessoa que se apresentou na qualidade de promotor ou construtor das edificações.

Tais factos deverão ser apreciados pelas entidades competentes, designadamente para esclarecimento da legitimidade dos intervenientes, proteção dos interesses da menor e apuramento de eventuais responsabilidades.

2.2. AO DAU

Propõe-se que o presente processo seja encaminhado ao DAU, para conhecimento e prática dos atos tidos por convenientes, designadamente quanto ao enquadramento urbanístico, eventual apreciação de elementos que venham a ser apresentados em sede de audiência prévia e confirmação da inviabilidade de legalização das operações urbanísticas identificadas, face ao PDM, à REN, à proximidade de linha de

Informação Técnica

água e à ausência de enquadramento em Plano de Pormenor, Operação de Loteamento ou Unidade de Execução.

3. ENTIDADES EXTERNAS

Propõe-se o envio de comunicações às seguintes entidades externas:

3.1. AO SEPNA, APA E CCDD-LVT

Propõe-se informar o SEPNA, a APA e a CCDD-LVT, nos termos da minuta anexa, de que foram identificadas obras de construção de 27 edificações/estruturas, incluindo uma piscina, em prédio abrangido por Reserva Ecológica Nacional e nas proximidades de linha de água cadastrada, bem como o fracionamento físico do terreno em parcelas afetas à construção urbana, situação suscetível de integrar operação de loteamento.

Deverá constar da comunicação que as operações foram realizadas sem licença municipal, sem parecer favorável da CCDD-LVT, sem parecer ou título emitido pela APA e em aparente violação do artigo 22.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela, da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, da Lei da Água e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio.

3.2. À DGT - DIREÇÃO-GERAL DO TERRITÓRIO

Considerando que na caderneta predial é referido o Processo de Cadastro n.º 379/79, propõe-se solicitar à DGT informação sobre o estado do referido processo, bem como esclarecimento sobre o seu objeto e eventuais elementos cadastrais relevantes para a adequada prossecução do presente procedimento.

4. AOS DENUNCIANTES

Propõe-se informar os denunciante das diligências e ações promovidas pelo Município, nos termos da minuta em anexo, salvaguardando os limites decorrentes da proteção de dados pessoais, do segredo procedimental quando aplicável e dos direitos dos interessados.

B - AOS FISCALIS MUNICIPAIS

Propõe-se que a equipa proceda às seguintes diligências:

1. MONITORIZAÇÃO FISCAL

Propõe-se que a equipa de fiscalização mantenha o local em monitorização, com vista a verificar:

- Se ocorre prosseguimento de obras ou trabalhos após o embargo ou após a notificação da decisão;
- Se se mantém ou intensifica a utilização das edificações;
- Se existem novas edificações, ampliações, infraestruturas, vedações, muros ou trabalhos de remodelação de terrenos;
- Se existem ligações a redes de abastecimento de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou sistemas autónomos de saneamento;
- Se existem captações de água, fossas, rejeições de águas residuais ou outras intervenções suscetíveis de integrar infrações ambientais ou hídricas;
- Se existem usos comerciais, industriais, habitacionais, de armazenagem ou outros não titulados.

2. CONTRAORDENAÇÕES E AUTOS A PROMOVER

Propõe-se que, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar que ao caso couber, e nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, seja avaliada pela fiscalização municipal a instauração dos procedimentos contraordenacionais adequados, designadamente:

2.1. Pela ocupação ou utilização de edifícios ou suas frações autónomas sem título habilitante ou em desacordo com o uso legalmente admitido, quando confirmada a utilização das edificações, designadamente da edificação n.º 27, onde se encontra instalada a empresa de construção civil denominada "Coragem e Resiliência Unipessoal, Lda.", NIF 517794381, com morada em Aceiro José Camarinho, Fonte da Vaca, 2955-232 Pinhal Novo, telefone 927674075, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE;

Informação Técnica

2.2. Pelo prosseguimento de obras cujo embargo tenha sido legitimamente ordenado, caso seja apurada a realização de trabalhos após a notificação do embargo ou após a produção dos seus efeitos, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE;

2.3. Pela realização de operação urbanística sujeita a comunicação prévia sem que esta tenha ocorrido, designadamente a construção da piscina, nos termos da alínea r) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE;

2.4. Pela realização de operações urbanísticas sujeitas a licença administrativa sem a respetiva licença, designadamente construção de edificações, obras de urbanização, trabalhos de remodelação de terrenos e operação de loteamento, nos termos do artigo 98.º do RJUE, devendo ser enquadrada a concreta tipificação contraordenacional aplicável em função dos factos apurados pelos serviços de fiscalização;

2.5. Pela realização de usos ou ações interditas em área abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, designadamente operação de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, em violação do artigo 20.º do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, suscetível de constituir contraordenação ambiental muito grave, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 37.º do referido regime, devendo ser elaborado o respetivo auto e promovido o encaminhamento às entidades competentes.

A eventual autuação por não afixação de aviso deverá apenas ser ponderada caso existam factos concretos que permitam concluir pela existência de procedimento de licenciamento ou comunicação prévia em curso e pela obrigação de afixação do respetivo aviso, o que não resulta, à partida, dos elementos atualmente constantes do processo.

3. OUTROS USOS E EDIFICAÇÕES

Propõe-se ainda que a equipa de fiscalização mantenha as restantes edificações em monitorização e averigue os usos associados a cada uma delas, designadamente usos habitacionais, comerciais, industriais, de serviços, armazenagem ou outros, para eventual procedimento contraordenacional e autuação por violação do regime aplicável à utilização de edifícios ou suas frações autónomas sem título habilitante, quando tal se mostre confirmado.

Deverá ainda ser recolhido registo fotográfico atualizado, sempre que possível, bem como quaisquer elementos que permitam caracterizar o estado atual do prédio, a evolução das obras, a existência de ocupantes, utilizadores, promotores, empreiteiros ou responsáveis pela execução dos trabalhos, bem como as soluções existentes para abastecimento de água, drenagem de águas residuais, energia elétrica, gás e telecomunicações.

Face ao exposto, propõe-se superiormente:

1. A aprovação do sentido provável da decisão municipal de ordenar a demolição total das 27 edificações/estruturas identificadas, incluindo a piscina, a remoção dos elementos de fracionamento físico do prédio e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;
2. A aprovação das Minutas em anexo;
3. A concessão aos interessados do prazo de 15 dias para exercício do direito de audiência prévia, nos termos do artigo 121.º do CPA e do n.º 3 do artigo 106.º do RJUE;
4. A notificação da proprietária, do representante legal identificado, da empresa sediada no local e dos demais interessados conhecidos por carta registada, bem como dos restantes utilizadores, ocupantes ou interessados desconhecidos por edital;

Informação Técnica

5. Que, em caso de ausência de pronúncia no prazo concedido para audiência prévia, ou de ausência de apresentação de elementos suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada, a notificação inicial produza efeitos como decisão final do procedimento, nos termos nela indicados;
6. Que apenas seja elaborada decisão final autónoma e nova notificação quando sejam apresentados elementos em sede de audiência prévia que careçam de apreciação expressa pelos serviços municipais.
7. A remessa do processo ao Gabinete Jurídico, ao DAU e aos Fiscais Municipais, para os efeitos propostos;
8. A comunicação dos factos ao MINISTÉRIO PÚBLICO, À CPCJ, ao SEPNA, à APA, à CCDD-LVT e à DGT nos termos das minutas em anexo;
9. A informação aos denunciante das diligências promovidas pelo Município, nos termos legalmente admissíveis, conforme minuta em anexo, para o efeito;
10. A manutenção da monitorização fiscal do local e a avaliação da instauração dos procedimentos contraordenacionais legalmente aplicáveis.

O/A Técnico/a,



Márcia Pião (Nº1919)
20-07-2026

MÁRCIA CRISTINA LISBOA PIÃO

Despachos

Deferido/Autorizado
23-07-2026



Pedro Taleça
Vereador

(no exercício de competência (sub) delegada por despacho
n.º 28/2025 de 10 de novembro)