

Edital

N.º 48/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, que fica notificada a empresa "Jomatunes - Aquisição e Gestão de Imóveis, Lda.", na qualidade de proprietária do prédio a que corresponde NIC AAA000310401, Cadastro Rústico histórico com artigo n.º 27, da secção L, da freguesia de Pinhal Novo, localização nas coordenadas geográficas: 38º37'11.93"N 8º55'34.30"W, prédio, confinante com a via pública designada Rua José da Cruz Coelho (Ti Zé Marques), em Terrim, nos termos da alínea d), do n.º 1, do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, pelos factos que infra se indiciam:

Vimos pelo presente informar que, em conformidade e de acordo com o despacho do Sr. Vereador do pelouro da Fiscalização de 21/08/2026, (no uso da competência delegada pelo Sra. Presidente, através do despacho de n.º 25/2025 de 10 de novembro), praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito constantes na informação técnica datada de 14/08/2026, que no prédio supra identificado, o Município verificou o agravamento dos ilícitos urbanísticos já identificados, por realização de novas operações urbanísticas materialmente consubstanciadas no fracionamento físico do prédio em causa, em novas parcelas, perfazendo agora o total de 64 "parcelas/ lotes", tendo-se identificado novas obras a decorrer com afetação do solo a usos habitacionais e outros usos não exclusivamente agrícolas, constatando-se a execução de obras de construção de um total de cerca de 92 edificações, contabilizadas no terreno, muros, vedações e fossas.

Tais operações ocorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, sem licença municipal, sem comunicação prévia legalmente admissível, sem comunicação do início dos trabalhos e sem identificação do responsável pela respetiva execução, em violação do disposto no n.º 1 e nas alíneas a), b), c) e h) do n.º 2 do artigo 4.º, no artigo 41.º, no n.º 1 do artigo 80.º e no artigo 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.

Nestes termos constata-se também a violação do disposto do AUTO n.º 7/2024, ordem de embargo das obras do loteamento clandestino por 24 meses, que produziu efeitos legais no momento da notificação ao infrator e proprietário, a empresa "Jomatunes - Aquisição e Gestão de Imóveis, Lda.", no dia 12/11/2024, o que constitui crime de desobediência, de acordo com o n.º 1, do artigo 100.º do RJUE, por desrespeito do ato administrativo que determinou a medida de tutela da legalidade urbanística nos termos do RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação e nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

Acresce que as operações urbanísticas identificadas se mostram desconformes com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente com o Plano Diretor Municipal de Palmela atualmente em vigor, uma vez

que o prédio se encontra predominantemente integrado em solo rústico, abrangendo Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Naturais e Paisagísticos associados a Galerias Ripícolas, bem como áreas sujeitas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente Reserva Ecológica Nacional, e domínio hídrico associado à existência de linha de água de 3.º ordem (zona de proteção de 10 metros para cada lado).

A operação material de fracionamento físico do prédio em 64 lotes, associada à implantação de cerca de 92 edificações e estruturas, com uma área de construção de 4.297,00 m², revela uma ocupação do solo de natureza urbanística e habitacional agravada e manifestamente incompatível com a classificação e qualificação do solo aplicáveis, bem como com os objetivos de salvaguarda agrícola, ecológica, paisagística e hídrica que impendem sobre o local.

Conforme foi possível confirmar, a situação inicialmente identificada agravou-se, verificando-se a continuidade dos fracionamentos do terreno e a execução de novas obras de construção. Na sequência das ações de fiscalização municipal, foram identificadas novas intervenções no local, que deram origem aos Autos n.º 24/2026 e n.º 25/2026, tendo sido ordenado o respetivo embargo. Os responsáveis foram informados mediante notificação através do Edital n.º 40/DJF-GF/2026, afixado em 29/06/2026 na propriedade da empresa JOMATUNES - AQUISIÇÃO E GESTÃO DE IMÓVEIS, LDA., sita na Rua José da Cruz Coelho, Terrim, correspondente ao prédio rústico inscrito no cadastro sob o n.º 27, da secção L, freguesia de Pinhal Novo, concelho de Palmela.

Nestes termos, no que respeita à eventual legalização das operações urbanísticas realizadas, apesar de, no Edital n.º 40/DJF-GF/2026 a CMP, ter concedido o prazo de 30 dias para apresentação de pedido de licenciamento com vista a legalização das edificações, considera-se, após análise exaustiva e enquadramento urbanístico, não se encontrarem reunidos os pressupostos legais para alterar o sentido de decisão, para a adoção de outras medidas, tais como as previstas na alínea d) do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE.

Com efeito, nos termos do artigo 102.º-A do RJUE, a legalização apenas poderá ser determinada quando seja possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas ilegais com as disposições legais e regulamentares em vigor. Ora, no caso concreto, tal conformidade não se mostra juridicamente alcançável, atendendo, designadamente, aos seguintes fundamentos:

- a) O prédio encontra-se fora de perímetro urbano, não se encontrando abrangido por plano de pormenor, operação de loteamento ou unidade de execução que admita a constituição de lotes destinados à edificação urbana;
- b) A operação de loteamento é legalmente inadmissível em solo rústico, atento o disposto no artigo 41.º do RJUE, que limita a realização de operações de loteamento a 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;

- c) A área total do prédio, correspondente a 27.220,00 m², não permite acomodar a edificabilidade existente, uma vez que, ainda que se ponderasse, em abstrato, a aplicação do índice máximo de construção de 0,02 aos Espaços Agrícolas de Produção, a edificabilidade máxima teórica seria de 544,40 m², valor muito inferior à área de construção identificada de 4.297,00 m²;
- d) Os usos habitacionais existentes, incluindo situações de habitação própria permanente e de arrendamento, não se enquadram nos usos admissíveis para a categoria de solo em causa, nem se mostram funcionalmente associados a exploração agrícola que legitime a edificabilidade excecional prevista no regulamento do PDM;
- e) Parte do prédio encontra-se abrangida por Galerias Ripícolas, nas quais não é admitida edificação, devendo ser assegurada a proteção dos valores ecológicos e paisagísticos e a preservação ou recuperação das espécies ripícolas autóctones;
- f) Sobre o prédio impendem restrições e condicionantes decorrentes da REN e do regime de proteção dos recursos hídricos, incluindo leitos e margens de cursos de água, áreas estratégicas de infiltração e recarga de aquíferos e linha de água de 3.ª ordem, não se encontrando demonstrada a existência dos pareceres, autorizações ou títulos legalmente exigíveis por parte das entidades competentes;
- g) A eventual manutenção da ocupação existente agravaria a consolidação de uma situação de génese ilegal, com impacto na disciplina do uso do solo, na proteção dos recursos naturais, na salvaguarda dos valores ecológicos e paisagísticos e na prevenção de riscos associados ao domínio hídrico.

Assim, não existindo enquadramento legal que permita assegurar a conformidade das obras executadas, do fracionamento físico do prédio e dos usos instalados com as normas legais e regulamentares aplicáveis, não se afigura possível determinar a legalização das operações urbanísticas identificadas.

Acresce que os interessados não apresentaram qualquer pedido de licenciamento ou de legalização das obras realizadas no local, nem da operação de loteamento, desde o início do procedimento de reposição da legalidade urbanística promovido pelo Gabinete de Fiscalização Municipal, desde 2021, nem foi submetido qualquer pedido após a afixação do Edital n.º 40/DJF-GF/2026, em 29/06/2026, através do qual foi concedido o prazo de 30 dias úteis, até 10/08/2026, para requerer a legalização das situações urbanísticas detetadas.

Nestas circunstâncias, considera-se esgotada a oportunidade concedida para a regularização voluntária da situação, por meio de apresentação de um pedido de licenciamento para efeitos de legalização das edificações existentes, nem do loteamento urbano realizado, não sendo atribuídos quaisquer prazos adicionais para esse efeito.

Assim, encontram-se preenchidos os pressupostos previstos nas alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, por terem sido realizadas operações urbanísticas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Em consequência, e ao abrigo do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE, informa-se que a Câmara Municipal de Palmela pretende manter a adoção das medidas de tutela da legalidade urbanística adequadas, necessárias e

proporcionais à reposição da legalidade, já anteriormente informadas e submetidas a audiência dos interessados.

Nestes termos, tendo ocorrido novas edificações, informa-se que a Câmara Municipal de Palmela, pretende determinar a demolição total de todas as obras, edificações e estruturas executadas sem título urbanístico e sem possibilidade de legalização, nos termos da alínea e) do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE e ordenar a demolição e a remoção dos elementos físicos de fracionamento do prédio, designadamente muros, vedações, portões, divisórias, acessos internos, infraestruturas ou outros elementos que materializem a divisão do prédio em lotes ou parcelas destinadas a ocupação urbana ou habitacional, fossas, concedendo o prazo de **20 dias úteis** para o efeito.

Pretende também, ordenar a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, trabalhos e ocupações ilegais, incluindo a remoção de materiais, equipamentos, infraestruturas, construções precárias, contentores, anexos, estruturas amovíveis com caráter de permanência e demais elementos incompatíveis com o uso legalmente admitido para o solo, nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 102.º e do artigo 106.º do RJUE, de todos os lotes, independentemente do uso associado, ou tipo de edificação existente, no mesmo prazo.

Propõe-se ainda determinar a cessação da utilização habitacional das edificações e estruturas existentes no local, ao abrigo da alínea g) do n.º 2 do artigo 102.º do RJUE, uma vez que se mantém a utilização de construções desprovidas do respetivo título urbanístico e da necessária autorização de utilização, no prazo de 10 dias úteis.

Recorde-se que esta medida já foi objeto de audiência prévia através do Edital n.º 52/DJF-GF/2022, afixado em 04/11/2022, no qual a Câmara Municipal manifestou a intenção de ordenar a cessação da utilização dos edifícios com caráter de permanência por não disporem de autorização de utilização válida.

Importa igualmente referir que, no âmbito dos elementos apresentados pelos interessados em sede de audiência prévia, não foi junto qualquer documento médico ou outro meio de prova suscetível de demonstrar que a execução da medida de cessação da utilização pudesse colocar em risco a vida ou a saúde de qualquer ocupante por motivo de doença grave ou situação clínica especialmente vulnerável.

Mantêm-se, assim, os pressupostos de facto e de direito que fundamentam a adoção desta medida de tutela da legalidade urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras medidas legalmente admissíveis que se revelem necessárias à reposição da legalidade.

- CESSAÇÃO DA UTILIZAÇÃO –

A utilização de edificações sem Autorização de Utilização emitida pela CMP, viola o n.º 5 do art.º 4 do Decreto-Lei n.º 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 artº 98º do mesmo diploma.

De acordo com as alíneas a) do n.º 1 e com a alínea g), do n.º 2, do art.º 102.º do RJUE a CMP está obrigada a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas sem controlo prévio, nomeadamente quando haja utilização sem a respetiva autorização, podendo as referidas medidas consistir na determinação da cessação da utilização do edifício.

Pode assim a Câmara Municipal de Palmela, ordenar a cessação da utilização de edifícios ou das suas frações, ao abrigo da alínea g) do n.º 2, do art.º 102.º e do n.º 1, do art.º 109.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual.

Quando os ocupantes dos edifícios ou das suas frações não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode ainda a Câmara Municipal de Palmela determinar o despejo administrativo, nos termos do artigo 92º do DL 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual.

- DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL 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.

- OPERAÇÃO LOTEAMENTO -

A operação de loteamento identificada, foi executada sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as operações de loteamento em zona não abrangida por:

i) 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 a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) 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; estão sujeitas a licenciamento.

- OBRAS DE CONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO -

As obras de construção, identificadas foram executadas sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor; ou

ii) Operação de loteamento; ou

iii) 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 estão sujeitos a licença.

- OBRAS DE URBANIZAÇÃO-

As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos identificadas foram executadas sem pedido de licenciamento válido, em violação do disposto na alínea b) do n.º 2, do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as 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, nem Operação de loteamento nem Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, estão sujeitas a licenciamento.

- SERVIDÃO ADMINISTRATIVA OU RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA -

As obras de construção, ampliação ou demolição identificadas foram executadas sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as 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, estão sujeitas a licenciamento.

- LINHAS DE ÁGUA -

A edificação junto a linha de água, sem parecer ou título emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente, viola o disposto na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água) e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio e artigo 13.º do RJUE.

As operações urbanísticas a realizar em solos integrados em linhas de água associadas à REN, carecem do parecer favorável da CCDR-LVT, face à classificação como REN, bem como da APA-RHT, pela proximidade à linha de água.

- REN -

As novas edificações e os atos reportados, operação de loteamento sobre solos da REN e construções, constituem violação da alínea a) do n.º 1, do artigo 20.º do Regime da REN. Porquanto nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em Operações de loteamento.

- RESPONSABILIDADE CIVIL -

Nos termos do artigo 100-A do RJUE, por se tratar 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 responsáveis pela fiscalização, os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

- AUDIÊNCIA PRÉVIA -

Dispõe de 15 dias a contar da data de receção da presente notificação para se pronunciar sobre o sentido da decisão municipal, em sede de audiência de interessados, ao abrigo do n.º 3 do artigo 106.º do RJUE e ao abrigo do artigo 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, versão atualizada).

- 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 e consequências jurídicas 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 legalização, demolição das obras, 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 de a decisão ser mantido, alterado ou revogado em função dos elementos apresentados e dos demais elementos constantes do processo.

- COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO e CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS -

Decorrido o prazo fixado sem que as medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas se mostrem voluntariamente cumpridas, poderá o Presidente da Câmara Municipal determinar a respetiva execução coerciva, por conta do infrator, nos termos do artigo 106.º do RJUE.

Para o efeito, e sem prejuízo da eventual responsabilidade criminal, poderá ser determinada a posse administrativa do imóvel, nos termos do artigo 107.º do RJUE, por forma a permitir a execução das medidas ordenadas.

As despesas realizadas com a execução coerciva, incluindo os custos inerentes à demolição, remoção, transporte, depósito, reposição do terreno e demais encargos legalmente previstos, serão da responsabilidade do infrator, nos termos do artigo 108.º do RJUE.

O desrespeito dos atos administrativos que determinem medidas de tutela da legalidade urbanística constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 100.º do RJUE e do artigo 348.º do Código Penal.

Mais se informa que os intervenientes na operação urbanística poderão ser civilmente responsáveis, nos termos do artigo 100.º-A 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.

- OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES -

Informa-se que dispõem da possibilidade de agendar atendimento Técnico, na área do Urbanismo, nos serviços on-line da Câmara Municipal de Palmela no site <https://www.cm-palmela.pt/pages/4838>, para aferir as condições do licenciamento junto do DAU, para os efeitos previstos no nº2 do artigo 106.º do RJUE e que deverão informar o GF sobre resultado dessas diligências.

Para eventuais esclarecimentos adicionais e/ou consulta da Informação Técnica de 14/08/2026, poderá ainda V. Exa contactar 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.

Palmela, 2 de setembro de 2026.

O Vereador

Assinado por: **Pedro Gonçalo da Ponte Marques Taleço**
Num. de Identificação: 10120956
Data: 2026.09.02 16:46:55+01'00'
Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração Eleitoral**
Atributos certificados: **Vereador da Câmara Municipal de Palmela**

