



Edital n.º 83/DFM/2025

Decisão Final - Abertura de laje para o acesso à arrecadação localizada no sótão (desvão da cobertura) - Rua Guilherme Marconi, n.º 12, 5.º Dto. - Ramada

--- Raquel de Castro Reis, Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal, designada, em regime de substituição, por Despacho N.º 54/PRES/2024 de 02 de maio, nos termos da alínea d), nº 1, do Artigo 112.º do Decreto-Lei nº 04/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual (Código do Procedimento Administrativo), pelo presente Edital, notifica **Mahomede Nadim Amade Abdul Remane do conteúdo do Despacho de Decisão Final, datado de 2 de Junho de 2025**, exarado pelo Senhor Vereador, Dr. Edgar Valles, constante na informação N.º Interno/2025/2530, referente ao **Processo nº 70/DFM/OI/2024**, que segue em anexo, visando a reposição da legalidade urbanística, nos termos aí indicados. -----

--- Mais se informa que a Divisão de Fiscalização Municipal encontra-se disponível para prestar eventuais esclarecimentos adicionais, através dos seguintes contactos: Telefone: 219320720 – E-mail: geral@cm-odivelas.pt. -----

--- Para o efeito vai o presente Edital ser afixado nos locais de estilo, mais se informando que a vandalização do mesmo constitui crime, previsto e punido nos termos do Artigo 357º do Código Penal. -----

Cumpra-se, observando as formalidades legais.

Odivelas, 29 de Agosto de 2025

A Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal
(por Despacho N.º 54/PRES/2024, de 02 de maio)

Raquel Reis
(Raquel Reis)

DR/RR

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que nesta data, procedi à afixação de um exemplar do presente Edital no Edifício dos Paços do Concelho, na sede da União de Freguesias da Junta de Freguesia da Ramada/Caneças, no respetivo local e na última morada conhecida.-----

Por ser verdade e para os devidos efeitos assino a presente certidão. -----

Odivelas, 02 de SETEMBRO de 2025

O Encarregado da Diligência

Categoria




A. Técnica



Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL

1857

Informação	
N.º: Interno/2025/2530 Data: 29/05/2025	Distribuição:
Despacho: Com o meu acordo, À Sr.ª. CDFM, Dr.ª. Raquel Reis, Proceda-se em conformidade com o proposto.  Assinado por: Edgar Luis Simões Valles 02/06/2025 16:26	Despacho do Presidente da CMO:
Para: C DFM – Dra. Raquel Reis A/C:	V/Ref.: DJGA/DFM
De: DFM – Andreia Rodrigues Proc. N.º: 70/DFM/OI/2024	N/Ref.: DJGA/DFM
Assunto: Proposta de notificação de Decisão Final – Abertura de laje para o acesso à arrecadação localizada no sótão (desvão na cobertura) – Rua Guilherme Marconi, n.º 12, 5.º Dto., Ramada.	

À Sra. Chefe de Divisão da Fiscalização Municipal,
Dra. Raquel Reis,

- De acordo com o descrito na informação N.º interno/2024/21129, de 09/05/2024, na sequência da ação de fiscalização, efetuada pela Divisão de Fiscalização Municipal, ao 5.º Direito, na morada melhor identificada nos autos, em 20/02/2024, constatou-se a existência de incongruências entre as Telas Finais e o observado no local:
 - Abertura da laje de cobertura do 5.º Direito, para o acesso à respetiva arrecadação, localizada no sótão, tendo sido colocadas, para o efeito, umas escadas em caracol.
 - A arrecadação encontra-se a ser utilizada como sala de estar (através do registo fotográfico é possível constatar a existência de mesa, cadeiras e televisão), correspondendo a uma extensão do espaço habitacional.

2. Embora a alteração executada no interior da fração do 5.º Dto., com a abertura da laje, para permitir o acesso da fração ao sótão (arrecadação) seja isenta de controlo prévio (cfr. artigo 6.º, n.º 1 al. b), do RJUE), a mesma carece de autorização da assembleia de condóminos, por configurar uma parte comum do prédio (cfr. n.ºs 1 e 3 do artigo 1421.º do Código Civil), o que não sucedeu.
3. Foi solicitada a Apreciação Técnica Elementar (ATE), ao Departamento de Licenciamento de Obras Particulares (DLOP). Da referida ATE, a fls. 17 e 18, resulta que:
- A fração correspondente ao 5.º Dto. tem afeta o uso de arrecadação na cobertura.
 - A arrecadação situada no sótão não pode ser afeta ao uso habitacional, uma vez que não detém as condições necessárias de ventilação e de salubridade.
 - A alteração de uso da arrecadação para habitacional, implicaria um aumento da aérea de construção total do edifício e, conseqüentemente, do loteamento, valor que não é possível ultrapassar, porquanto a área de construção prevista no alvará de loteamento n.º 19/98, para o lote 10, esgotou-se com a construção do edifício, nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 1, al. g) do RMEU do Município de Odivelas (Regulamento n.º 299/2019).
 - Não poderão ser aceites alterações de uso que impliquem o aumento da área de construção total de loteamento.
 - À arrecadação não poderá ser dado o uso habitacional.
4. Por despacho proferido em 11/10/2024, pelo Sr. Vereador Edgar Valles, no uso da competência prevista na alínea k) do n.º 2 do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, a qual lhe foi delegada pelo Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Odivelas, N.º 65/PRES/2024, de 02 de maio, aposto na Informação n.º Interno/2024/6906, de 09/10/2024, foi determinado, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 106.º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, notificar o proprietário da fração identificada onde foram executadas as operações urbanísticas, nos termos do preceituado na alínea b) do n.º 5 do artigo 100.º-A do citado RJUE, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias úteis para se pronunciar por escrito, no âmbito da fase processual correspondente à Audiência dos Interessados.
5. Devidamente notificado, para se pronunciar em sede de Audiência Prévia, veio o Interessado, em 28/02/2025, alegar o seguinte (EDOC/2025/17014, a fls. 46):
- Admite que existe uma passagem interior no piso inferior, que dá acesso ao piso superior, através de uma escada em "caracol", bem como uma abertura na laje, facilitando a passagem para o piso superior;
 - Quando adquiriu a fração, as alterações já tinham sido efetuadas, nunca tendo executado quaisquer alterações no imóvel;

1841

- c) Demonstra disponibilidade para repor a legalidade, designadamente obtendo a aprovação do condomínio, no sentido de manter o imóvel como se encontra;
 - d) Apresenta passaporte e respetivos "vistos" que comprova que apenas recebeu a notificação em fevereiro de 2025, por se encontrar em Moçambique até essa data.
6. Foi solicitado, pela DFM, pedido de esclarecimento ao serviço de Urbanismo - DGOU/DLOP, sobre se a abertura da laje de cobertura da fração, para o acesso à arrecadação, estaria ou não sujeita a controlo prévio municipal. O Serviço de Urbanismo pronunciou-se sobre a questão colocada, referindo que: "se a obra não afetar a estrutura do edifício pode estar isenta do referido controlo prévio". Contudo, não concluiu se a obra afeta ou não a estrutura e, em consequência, se está ou não isenta de controlo prévio. (cfr. Etapas 5 e 8.2 do EDOC/2025/17014). Como tal, verificando-se a subsistência de dúvidas do Serviço de Urbanismo, acerca da isenção ou necessidade de controlo prévio da obra em apreço, conclui-se, naturalmente, no que respeita à **abertura da laje**, por se tratar de uma **parte comum do prédio** (cfr. artigo 1421.º do Código Civil), será necessário, apenas, **obter a autorização da assembleia de condóminos** (cfr. ATE, a fls. 17 e 18).
7. Tendo sido analisada a pronúncia escrita, considera-se a mesma improcedente, de acordo com os seguintes termos:
- a) O facto de não ter sido o Notificado a executar a abertura da laje e a usar a arrecadação como sala de estar (o que se desconhece, uma vez que não juntou qualquer prova do alegado), é certo que aquele não pode desconhecer a ilegalidade das alterações, tanto mais que só adquiriu regularmente o imóvel com a apresentação e menção da autorização de utilização (autorização que inexistirá para obras/situações ilegais) e, assim, ao utilizar a arrecadação, de forma ilegal, como sala de estar (sendo uma extensão do espaço habitacional), será, igualmente, infrator, podendo ser-lhe ordenada a ordem de cessação de utilização daquele espaço como sala de estar.
 - b) Mais acresce que, a reposição da legalidade urbanística é imposta ao proprietário, sendo este o titular do direito de propriedade plena, beneficiando, assim, das alterações consumadas direta ou indiretamente, independentemente de ter sido ele ou não o autor/responsável pela alteração do uso conferido à arrecadação.
 - c) No que concerne às alterações de vãos verificadas, no alçado posterior - **abertura da laje** -, por se tratar de uma parte comum do prédio (cfr. artigo 1421.º do Código Civil), será necessário obter a **autorização da assembleia de condóminos** (cfr. ATE, a fls. 17 e 18), não havendo necessidade de submeter a controlo prévio municipal tal obra, atendendo ao facto de subsistirem dúvidas levantadas pelo serviço de Urbanismo - DGOU/DLOP, sobre se a abertura da laje, em concreto,

põe ou não em causa a estrutura do edifício e, em consequência se está ou não sujeita a controlo prévio (cfr. Etapas 5 e 8.2 do EDOC/2025/17014).

- d) Relativamente à **utilização da arrecadação como “sala de estar”**, como extensão do espaço habitacional, tal uso terá de cessar, de imediato, uma vez que a arrecadação não pode ser utilizada como espaço habitacional, uma vez que, tal implicaria um aumento da área de construção total do edifício e, conseqüentemente, do loteamento, valor que não é possível ultrapassar, visto que a área de construção prevista no alvará de loteamento n.º 19/98, para o lote 10, esgotou-se com a construção do edifício, nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 1, al. g) do RMEU do Município de Odivelas (Regulamento n.º 299/2019). Mais acresce que a arrecadação não detém as condições necessárias de ventilação e de salubridade (cfr. ATE, a fls. 17 e 18).

Assim, em face do exposto, a defesa deverá ser considerada improcedente.

8. Da proposta de decisão:

Face ao *supra* exposto, considerando a situação factual descrita pela DFM e o enquadramento legal aplicável, propõe-se que:

O Sr. Vereador Edgar Valles, determine a título de **decisão final** conceder um **prazo de 45 dias**, a contar da sua notificação, **para a cessação voluntária da utilização da arrecadação, localizada no sótão, como espaço habitacional (sala de estar)**, nos termos conjugados dos artigos 102.º, n.º 2, al. g) e 109.º, n.ºs 1 e 2, ambos do RJUE.

Caso o proposto mereça acolhimento superior, deverá, para todos os efeitos legais, ser notificado, o proprietário, do teor desta decisão;

Mais se propõe seja determinado que, **decorrido o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias acima fixado, se a situação factual ilegal se mantiver inalterada**, deverá o Notificado ficar ciente que esta Câmara Municipal procederá à aplicação das **cominações legais** que se discriminam nas alíneas seguintes:

- a) **Despejo administrativo da arrecadação e remoção de todos os bens existentes na mesma, que indiciem o uso habitacional (mesa, cadeiras, televisão, etc.)**, caso o Notificado não cesse a utilização da arrecadação como sala de estar, em conformidade com o preceituado nos n.ºs 1 e 2 do artigo 109.º, do citado RJUE.

- b) Face ao estipulado no n.º 1 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, em caso de incumprimento do teor do presente Despacho, o Notificado incorre, ainda, na prática do Crime de Desobediência, previsto e punido pelo artigo 348.º do Código Penal.

À consideração superior,

A Técnica Superior



Andreia Rodrigues

(Jurista)

Com o meu acordo.

Ao Senhor Vereador Dr. Edgar Valles, para os efeitos propostos na presente informação.

A Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal

Assinado por: **RAQUEL DE CASTRO REIS**
Num. de Identificação: 09608924
Data: 2025.06.02 12:14:08+01'00'

(Raquel Reis)

