



**Odivelas**

CÂMARA MUNICIPAL

## **Edital n.º 94/DFM/2025**

**Audiência Prévia – Uso indevido da cave Dta. como espaço habitacional – Rua de Olivença, n.º 27 – Cave Dta. - Pontinha**

--- 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 do disposto no n.º 3 do artigo 106.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, pelo presente Edital, notifica os ocupantes da fração da cave direita, do conteúdo do **Despacho de Audiência Prévia, datado de 11 de agosto de 2025, exarado pelo Senhor Vereador, Dr. Edgar Valles**, constante na informação N.º Interno/2025/5884, referente ao **Processo nº 60/DFM/OI/2025**, que segue em anexo. -----

--- Faz-se saber que os documentos relativos ao referido processo de tutela da legalidade urbanística poderão ser consultados na Divisão de Fiscalização Municipal, localizada na Av. Amália Rodrigues, n.º 20 – Urbanização da Ribeirada, em Odivelas, **mediante marcação prévia**, através dos seguintes contactos: Telefone: 219320720 – E-mail: [geral@cm-odivelas.pt](mailto: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, 5 de setembro de 2025

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

(Raquel Reis)

MJ/RR



**Odivelas**  
CÂMARA MUNICIPAL

**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 Pontinha/Famões e no respetivo local.-----  
-----  
-----

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

Odivelas, 8 de Setembro de 2025

O Encarregado da Diligência

Categoria

Rita Lit

Assist. Técnico

<b>Informação</b>	
<b>N.º:</b> Interno/2025/5884	<b>Distribuição:</b> EDOC/2025/19719
<b>Data:</b> 06/08/2025	
<b>Despacho:</b>  Com o meu acordo, À Srª. CDFM, Drª. Raquel Reis, Proceda-se em conformidade com o proposto.  Assinado por: <b>EDGAR LUÍS SIMÕES VALLES</b> Num. de Identificação: 11310871 Data: 2025.08.11 10:06:31+01'00'	<b>Despacho do Presidente da CMO:</b>
<b>Para:</b> C DFM – Dra. Raquel Reis	<b>V/Ref.:</b> DJGA/DFM
<b>A/C:</b>	
<b>De:</b> DFM – Andreia Rodrigues	<b>N/Ref.:</b> DJGA/DFM
<b>Proc. N.º:</b> 60/DFM/OI/2025	
<b>Assunto:</b> Proposta de notificação para Audiência Prévia dos Interessados – Uso indevido da Cave Dta. como espaço habitacional - Rua de Olivença, N.º 27, Cave Dta., Pontinha.	

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

1. Na sequência de reclamação apresentada por um Município, a reportar que a Cave Dta. se encontra a ser utilizada, por várias pessoas, como unidade de alojamento local, foi efetuada deslocação ao local, pela equipa de Fiscalização Municipal, a fim de confirmar os factos alegados.
2. No decurso da deslocação ao local, realizada em 09/05/2025, a equipa de Fiscalização dirigiu-se à fração correspondente à Cave Dta. e conseguiu estabelecer contacto direto com uma das supostas arrendatárias – uma senhora que não se identificou –, a qual declarou estar a residir temporariamente no local, juntamente com outra pessoa, ocupando cada uma o seu próprio quarto. Foram ainda verificados diversos indícios que apontam para a utilização da Cave Dta. como habitação. (cfr. Informação n.º Interno/2025/4453 e registos fotográficos anexos, anexa à etapa 29 do EDOC/2025/19719):

- a) Vários **cadeados** afixados nas grades exteriores da fração, com sistema de acesso por código numérico;
  - b) Existência de **caixa de segurança para guardar objetos**;
  - c) Instalação de **caixa de correio** correspondente à Cave Dta.;
  - d) Instalação de **botão de campainha** no exterior do edifício;
  - e) Instalação de contador elétrico;
  - f) Existência de tapete à entrada da porta da fração.
3. Ainda no decurso da ação de fiscalização, a equipa abordou outro morador do edifício, que referiu que os ocupantes da Cave Dta. "mudam com frequência", e que é habitual a chegada de várias pessoas com malas de viagem (Informação n.º Interno/2025/4453).
4. Foi solicitada a **Apreciação Técnica Elementar** (ATE), ao Departamento de Licenciamento de Obras Particulares (DLOP), que consta da Informação n.º DGOU/2025/3268, de 03/06/2025. Da referida ATE resulta que:

#### **1. ANTECEDENTES PROCESSUAIS**

*O edifício é detentor do processo n.º 25392/Antigo, relativo à construção de edifício multifamiliar, em sede do qual foram emitidas as Licenças de Habitação n.º 396/1967, para quatro (4) frações habitacionais, e de Ocupação n.º 691/1971, para quatro (4) ocupações destinadas a arrecadações, ambas datadas de 13-10, e não se encontra abrangido por Alvará de Loteamento.*

#### **2. ANÁLISE**

*2.1. No seguimento do exposto pela DFM na distribuição n.º EDOC/2025/19719 - Etapa 13, e da análise aos antecedentes processuais, verifica-se que:*

- *Conforme as Telas Finais (fls. 65, 92 e 93) e Auto de Vistoria para Habitação (fls. 73), **a cave direita está destinada a arrecadação e encontra-se afeta à fracção do R/C Direito**;*
- *A cave direita apresenta 2,30 m de pé-direito;*
- *O acesso à arrecadação é feito pelo logradouro do R/C Direito, não possuindo qualquer comunicação direta com a parte do edifício destinada a habitação;*

*2.2. Face ao acima exposto, e conforme as disposições legais e regulamentares em vigor, informamos que:*

- *Relativamente a utilização indevida da arrecadação em cave, afeta ao R/C Direito, **a alteração de utilização para o uso habitacional não é viável**, uma vez que não se encontram salvaguardadas todas as disposições legais e regulamentares em vigor, das quais salientamos o disposto no RGEU, na sua atual redação, e o art.º 208.º da Portaria n.º 1532/2008, de 29-12, na sua atual redação, relativamente às normas técnicas para a*

*segurança contra incêndios em edifícios [que prevê que em fogos de habitação unifamiliar, ou multifamiliar, não é permitida a existência de quartos de dormir abaixo do piso de saída.]”  
(Sublinhado nosso).*

5. **A alteração de uso da fração** (Cave Dta.), de arrecadação para habitação, foi efetuada **sem o necessário controlo prévio** – comunicação prévia -, em violação do artigo 4.º, n.º 4, al. k) e do artigo 62.º-B e ss., todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE), sendo, porém, aquela alteração do uso insuscetível de ser legalizada (Cfr. ATE constante da citada Informação n.º DGOU/2025/3268, de 03/06/2025).
6. Considerando que, nos termos da ATE acima transcrita, não é possível legalizar o uso da Cave Dta. como espaço habitacional, **a cessação da utilização do imóvel para fins habitacionais**, nos termos do artigo 109.º do RJUE, **configura-se como medida última e necessária à reposição da legalidade urbanística**, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 102.º, n.º 2, alínea g), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).
7. A ordem de cessão de utilização do edifício prevista no citado artigo 109.º do RJUE tem carácter real, no sentido em que visa o edifício (ou fração) e, conseqüentemente, **pretende vincular todos os seus atuais e potenciais utilizadores, a qualquer título** (cfr. Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, de 15-02-2019, Proc. 01334/12.7BEPRT).
8. Atenta a situação factual descrita e o enquadramento legal aplicável, **propõe-se que** o Sr. Vereador, Dr. 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 por Despacho, do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Odivelas N.º 65/PRES/2024, de 2 de maio, **determine a instauração do competente Processo Administrativo**, iniciando-se o mesmo com a fase processual correspondente à **Audiência Prévia dos Interessados**, em conformidade com o disposto nos artigos 121.º e 122.º, ambos do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que aprovou o Código de Procedimento Administrativo (CPA).
9. Para o efeito, deverão ser **notificados os responsáveis pelo uso indevido da fração para habitação**, nos termos do disposto no artigo 100.º-A, n.º 5, al. b) do RJUE, designadamente, **usufrutuário da fração - Sr. Libertário Emídio Pereira dos Santos -**; e os **proprietários de raiz da fração - Sr. Pedro Jorge Santinho Pereira dos Santos e Sra. Cristina Maria Santinho Pereira dos Santos Rodrigues -**, bem como **todos os ocupantes da fracção**, dos fundamentos de Facto e de Direito enunciados e, ainda, de que dispõem do prazo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da sua notificação, para, querendo, se pronunciarem por escrito, bem como, requerer diligências complementares, juntar documentos e consultar o processo.



## Odivelas

CÂMARA MUNICIPAL

10. Considerando que se **desconhecem os restantes Notificandos**, designadamente a identificação dos utilizadores ou ocupantes da fração Cave Direta), bem como se **desconhece a morada dos proprietários de raiz** (Pedro Jorge Santinho Pereira dos Santos e Cristina Maria Santinho Pereira dos Santos Rodrigues), bem como o respetivo paradeiro, deverão os mesmos ser notificados através de **Edital**, dos fundamentos de Facto e de Direito enunciados e, ainda, de que dispõem do prazo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da sua notificação, para, querendo, se pronunciarem por escrito, bem como, requerer diligências complementares, juntar documentos e consultar o processo.
11. Deverão os Notificados ficar cientes que, não se pronunciando ao abrigo do Direito de Audiência dos Interessados ou, se, tendo-o feito, não forem considerados procedentes os argumentos e fundamentos de Facto e de Direito invocados, esta Câmara Municipal poderá proceder à aplicação das cominações previstas na Lei, sendo o **sentido provável da Decisão Final** referente a este processo, o seguinte:
- a) Conceder prazo de **45 dias** para **cessar a utilização, como habitação, da Cave Dta.**, nos termos conjugados dos artigos 102.º, n.º 2, al. g) e 109.º, n.º 1, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), **de forma que a fração fique livre de todos os indícios de utilização para habitação, bem como sem os respetivos ocupantes**, uma vez que a mesma se encontra a ser ocupada e afeta a fim diverso do previsto pela licença de ocupação (que prevê o uso de arrecadação), não sendo suscetível a alteração de uso para habitação.
12. Mais deverão os Notificados ficar cientes que, caso não realizem voluntariamente os referidos procedimentos, esta Câmara Municipal poderá proceder à aplicação das cominações legais *infra*:
- a) Determinar o **Despejo Administrativo**, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 109.º do RJUE, na sua atual redação, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 92.ºA do citado RJUE;
  - b) A referida operação de Despejo será efetuada com recurso à **posse administrativa do imóvel**, com o auxílio das forças policiais, sendo que, as quantias relativas às despesas realizadas na mesma, caso não sejam pagas voluntariamente pelos notificados no prazo fixado, são de conta do infrator, em conformidade com os artigos 107.º e 108.º, ambos do RJUE;
  - c) A **posse administrativa** referida na alínea anterior, **inicia-se no dia útil imediatamente seguinte ao término do prazo para cumprimento da decisão**, mantendo-se durante

ffs 16

180 (cento e oitenta) dias úteis, salvo se a execução coerciva da respetiva medida de tutela da legalidade urbanística se concluir antes do término daquele prazo, nos termos do artigo 107.º do RJUE

- d) Em caso de incumprimento do teor do presente Despacho, os Notificados incorrem na prática do **Crime de Desobediência**, previsto e punido no artigo 348.º do Código Penal, conforme preceituado no n.º 1 do artigo 100.º do RJUE;

À consideração superior,

A Técnica Superior Jurista



Andreia Rodrigues

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: 2025.08.08 15:05:13+01'00'

---

(Raquel Reis)