

## Edital n.º 15/DFM/2026

**Audiência Prévia – Utilização de cave como habitação em desacordo com o uso licenciado – Praça Professor Bento de Jesus Caraça, n.º 14 CV Drt. fração C - 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 artigo 114.º e da alínea d), n.º 1, do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 04/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual (Código do Procedimento Administrativo), pelo presente Edital, **notifica os ocupantes/utilizadores da fração**, do conteúdo do **Despacho de Decisão Final, datado de 07 de abril de 2026, exarado pelo Senhor Vereador, Rogério Valente Breia**, constante na informação N.º Interno/2026/1661, referente ao **Processo n.º 13/DFM/OI/2026**, 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](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, 10 de abril de 2026

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

  
(Raquel Reis)



**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, 10 de Abril de 2026

O Encarregado da Diligência

Categoria

Dio Gomes

Fiscal

<b>Informação</b>	
<b>N.º:</b> Interno/2026/1661	<b>Distribuição:</b> EDOC/2025/54465
<b>Data:</b> 06/03/2026	
<b>Despacho:</b>  À CDFM, Dra. Raquel Reis, Com o meu acordo. Proceda-se em conformidade com o proposto.  Assinado por: <b>ROGÉRIO VALENTE BREIA</b> Num. de Identificação: 04713342 Data: 2026.04.07 16:36:26+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> 13/DFM/OI/2026	
<b>Assunto:</b> Proposta de Notificação de <b>Audiência Prévia dos Interessados</b> – Utilização de Cave como habitação, em desacordo com o uso licenciado (arrecadação) – Praça Professor Bento de Jesus Caraça, N.º 14 - Pontinha, <b>Cave Direita (fração C)</b> , Pontinha.	

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

1. Na sequência de uma reclamação apresentada pelo Condomínio do prédio correspondente ao n.º 14, na qual se reportava que, **no espaço comum das Caves**, se encontravam depositados diversos objetos no chão e que, alegadamente, aquelas frações estariam a ser utilizadas para **fins habitacionais**, foi realizada uma deslocação ao local, em **16/01/2026**, pela equipa de Fiscalização Municipal, com o objetivo de verificar os factos reportados.
2. No decurso da diligência, a **equipa de Fiscalização contactou o proprietário da fração**, que igualmente reside no edifício, tendo este **referido que arrenda a Cave Direita (fração C) há cerca de quarenta anos** (cf. Informação interna n.º 687/2026, de 27/01/2026, e respetivos registos fotográficos).

3. Foi autorizado o acesso ao interior da referida fração (Cave Direita), tendo sido possível observar a existência de um **espaço utilizado como quarto**, equipado com cama, armário e mesa de cabeceira; **outro espaço destinado a cozinha**, dotado de eletrodomésticos, designadamente frigorífico e micro-ondas; bem como uma **área de sala**, com uma mesa, cadeiras e sofá-cama, além de **uma instalação sanitária** (cf. registos fotográficos constantes da informação acima mencionada).
4. Acresce que, no local, foi ainda possível verificar a **existência de uma campanha identificada como correspondente à Cave Direita**, bem como de uma **caixa de correio** e de um **tapete** colocado à entrada da porta.
5. Foi solicitada à Divisão de Licenciamento de Obras Particulares (DLOP) a **apreciação técnica elementar (ATE)**, com o intuito de saber se a **Cave Direita** (fração C) pode ser utilizada como habitação
6. Consultada a caderneta predial do imóvel (Cave Direita), verifica-se que a propriedade pertence a *Cabeça de Casal de Herança de Manuel Lobato*.
7. Da referida **ATE**, constante da Informação n.º DGOU/2025/450, de 23/01/2026), **resulta que**, cite-se:

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

O edifício é detentor do **processo n.º 19663/Antigo**, em sede do qual foram emitidas as *Licenças de Habitação n.º 353/1966*, para treze (13) frações habitacionais, e de *Ocupação n.º 352/1966*, para duas (2) ocupações destinadas a arrecadação, ambas datadas de 05-07-1966, e não se encontra abrangido por Alvará de Loteamento.

#### **2. ANÁLISE**

**2.1.** Após a análise do processo de obras, verifica-se a existência de incongruências entre o constante nas Telas Finais e o observado no local pela DFM, cf. informação constante da etapa 9 da distribuição n.º EDOC/2025/54465, nomeadamente:

a) *Utilização indevida da ocupação destinada a arrecadação, fração C, sita no piso em cave, com a sua compartimentação e adaptação para o uso habitacional, através da constituição de uma cozinha e da divisão do espaço sobrance em sala e quarto.*

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

a) *Relativamente a utilização indevida da arrecadação, **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 art.º 77.º e capítulo VI do 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.*

(...)“


8. Do supra exposto, resulta evidente que o imóvel em causa possui licença de ocupação exclusivamente para **arrecadação**, **não reunindo as condições legais, técnicas e de segurança contra incêndios exigidas para uso habitacional**.
9. Face à apreciação *supratranscrita*, e não obstante a alteração em causa ser insuscetível de legalização, resulta inequívoco que **a modificação do uso da fração - Cave Direita, de arrecadação para habitação, foi realizada sem o necessário controlo prévio** (comunicação prévia), em violação do disposto no artigo 4.º, n.º 4, alínea k), conjugado com o artigo 62.º-B e ss., ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE).
10. Com efeito, atendendo ao teor da supracitada ATE, conclui-se que a alteração do uso da fração de arrecadação para habitação consubstancia uma **operação urbanística ilegal e não suscetível de legalização**.
11. Como tal, deverá ser promovida a **reposição da legalidade urbanística**, mediante a adoção das medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística, previstas no artigo 102.º e ss. do citado RJUE, em concreto, a **cessação da utilização, como habitação, da fração em apreço**, nos termos conjugados dos artigos 102.º, n.º 2, al. g) e 109.º, n.º 1, ambos do RJUE.
12. A ordem de **cessão de utilização** da fração correspondente à **Cave Direita**, prevista no artigo 109.º do citado RJUE, apresenta carácter real, no sentido em que visa a 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., Processo n.º 01334/12.7BEPRT*).
13. Deste modo, atenta a situação factual descrita e o enquadramento legal aplicável, **propõe-se que o Sr. Vereador Rogério Breia**, no uso da competência prevista no artigo 109.º, n.º 1 do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), a qual lhe foi delegada por Despacho, do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Odivelas N.º 57/PRES/2025, de 10 de novembro, **determine a instauração do competente Processo Administrativo**, iniciando-se o mesmo com a fase processual correspondente à **Audiência Prévia dos Interessados**, nos termos previstos nos artigos 121.º e 122.º, ambos do Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação.
14. 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, a *Cabeça de Casal de Herança de Manuel Lobato*, como **proprietário da fração**, bem como **todos os ocupantes da fração, que a ocupem a qualquer título**, 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 pronunciar por escrito e requerer diligências complementares, juntar documentos e consultar o processo.

15. Considerando que se **desconhecem os restantes Notificandos (utilizadores/ocupantes da fração em causa)**, bem como o seu paradeiro, deverão os mesmos ser **notificados através de Edital**, nos termos do disposto no artigo 112.º, n.º 1, al. d) do Código do Procedimento Administrativo (CPC), 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, ao abrigo do n.º 3 do artigo 106.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), bem como, requerer diligências complementares, juntar documentos e consultar o processo.
16. Deverão os Notificados e Notificandos (proprietário, ocupantes, utilizadores da referida fração) 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:
- i. Conceder prazo de **45 (quarenta e cinco) dias para cessar a utilização, como habitação, da fracção correspondente à Cave Direita (fracção C)**, 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).
  - ii. No referido prazo, a fração em causa deverá **ficar integralmente desocupada e desprovida de quaisquer sinais ou indícios de uso habitacional**, bem como **livre de todos os seus ocupantes**, uma vez que se encontra, atualmente, a ser utilizada com afetação diversa da prevista no respetivo título de ocupação, o qual autoriza exclusivamente o uso como arrecadação, não sendo admissível a sua alteração de uso para habitação, nos termos supra explanados.
17. Mais deverão os Notificados e Notificandos (proprietária, ocupantes, utilizadores da referida fração) ficar cientes que, caso não realizem voluntariamente os referidos procedimentos, esta Câmara Municipal poderá proceder à aplicação das **cominações legais** *infra*:
- a) Determinar a **cessação coerciva de utilização do imóvel como habitação**, bem como o **despejo administrativo de todos os ocupantes da fracção**, 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, com a possibilidade de recurso à **posse administrativa do imóvel**, nos termos do artigo 107.º do RJUE;
  - b) 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 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;

- c) Em caso de incumprimento do teor do presente Despacho, os Notificados e Notificandos 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;
- d) Considerando que os factos praticados configuram a prática de contraordenação, prevista no artigo 98.º, n.º 1, al. d), do RJUE, punível com coima a graduar entre € 500,00 e € 100.000,00 (pessoa singular), foi levantada a Participação (PI-27-2026), por ocupação de fração autónoma em desacordo com o fixado no respetivo título de utilização (artigo 4.º, n.º 4, al. k) do citado RJUE).

À consideração superior,

A Técnica Superior Jurista



Andreia Rodrigues

Com o meu acordo.

Ao Senhor Vereador Rogério Breia,

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: 2026.04.07 15:02:36+01'00'

(Raquel Reis)