

Edital n.º 48/DFM/2026

Audiência Prévia – Execução de obras sem o respetivo controlo prévio - Rua de Olivença, n.º 24, Caneças.

--- 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 e/ou utilizadores da fração, do conteúdo do **Despacho de Audiência Prévia, datado de 05 de junho de 2026, exarado pelo Senhor Vereador, Rogério Valente Breia**, constante na informação N.º Interno/2025/3457, referente ao **Processo nº 31/DFM/OI/2026**, 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.-----

--- 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, 06 de junho de 2026

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



(Raquel Reis)

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 de Ramada e Caneças e no respetivo local.-

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

Odivelas, 07 de Julho de 2026

O Encarregado da Diligência

Categoria

David Correia

Fiscal Municipal

Câmara Municipal de Odivelas

Paços do Concelho – Quinta da Memória
Rua Guilherme Gomes Fernandes
2675-372 Odivelas

N.ºPC 504 293 125

2

Tel.: 219 320 000 | E-mail: geral@cm-odivelas.pt
www.cm-odivelas.pt

Informação	
N.º: Interno/2026/3457 Distribuição: EDOC/2026/13393	
Data: 14/05/2026	
Despacho: À DFM, Com o meu acordo. Proceda-se em conformidade com o proposto. Assinado por: ROGÉRIO VALENTE BREIA Num. de Identificação: 04713342 Data: 2026.06.05 15:51:10+01'00'	Despacho do Presidente da CMO:
Para: C DFM – Dra. Raquel Reis	
A/C:	V/Ref.: DJGA/DFM
De: DFM – Andreia Rodrigues	
Proc. N.º: 31/DFM/OI/2026	N/Ref.: DJGA/DFM
Assunto: Proposta de notificação de Audiência Prévia dos Interessados – Execução de obras sem o necessário controlo prévio municipal - Rua de Olivença, n.º 24, Caneças. (<i>Fantasia</i> linhada – Unipessoal, Lda. - Sr. Aftab Alam; ocupantes/residentes da fração)	

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

1. Conforme resulta da Informação n.º Interno/2026/901, datada de 11/02/2026, elaborada na sequência de ação de fiscalização conjunta levada a cabo pela Divisão de Fiscalização Municipal (DFM) e pela Polícia de Segurança Pública (PSP) da Pontinha, em **28/01/2026**, na Rua de Olivença, em Caneças, bem como da análise dos registos fotográficos recolhidos no local e da Análise Técnica Elementar (ATE) elaborada pela DGOU/DLOP, foi possível **apurar** o seguinte:
 - i. A área afeta a armazém, situada na Cave, encontra-se a ser utilizada para **habitação**;
 - ii. De acordo com a caderneta predial urbana, o imóvel sito no n.º 24 é propriedade de *Lídia Maria Pereira Lopes Duarte*;
 - iii. No decurso da intervenção, o Sr. Aftab Alam, intitulou-se como arrendatário da fração correspondente à “**Cave**”, tendo sido posteriormente exibido, pela proprietária, o “**contrato de arrendamento não habitacional**”, celebrado entre *Lídia Maria Pereira Lopes Duarte*, na

- qualidade de senhoria e proprietária do imóvel; e a sociedade arrendatária “FANTASIALINHADA – UNIPESSOAL, LDA.”, representada no ato pelo sócio-gerente Aftab Alam.
- iv. O “contrato de arrendamento não habitacional” referente à fração “Cave”, com licença de ocupação para “armazém” prevê, na segunda cláusula, que: “a Primeira Contraente dá de arrendamento à Segunda Contraente, que aceita, a Cave do prédio atrás identificado, destinando-se a mesma à atividade comercial a que se dedica a Segunda Contraente.”.
- v. Contudo, na área afeta ao armazém, situado na Cave, verificou-se que o espaço está a ser utilizado para habitação, tendo sido compartimentado em três divisões, uma delas com quatro camas e uma casa de banho; uma com duas camas; uma cozinha; casa de banho e, por fim, duas camas. As divisões não possuíam iluminação ou ventilação natural. Foi possível identificar, no local, quatro pessoas que ali dormem.
- vi. Em 11/02/2026, decorreu uma reunião entre a equipa de fiscalização municipal e a proprietária identificada, tendo esta sido esclarecida das desconformidades detetadas, designadamente, que o armazém está a ser usado como espaço habitacional, em desacordo com o previsto na licença de ocupação; bem como as alterações efetuadas sem o necessário controlo prévio.
- vii. A proprietária informou desconhecer que o armazém estava a ser utilizado para habitação.
2. Face à verificação das desconformidades detetadas, foi solicitada à Divisão de Licenciamento de Obras Particulares (DLOP) a **apreciação técnica elementar (ATE)**, com o intuito de saber se as obras de alteração/ampliação supra identificadas são suscetíveis de legalização.
3. Da referida **ATE** (Informação n.º DGOU/2025/2385, de 21/04/2026), **resulta que**, cite-se:
- “ 1. ANTECEDENTES PROCESSUAIS**
- Para o local em questão existe o processo urbanístico n.º 32401/Antigo, referente ao prédio com o n.º 22 e 24 de polícia, em sede do qual foram emitidas, a 23/02/1977, a Licença de Habitação n.º 49 para 2 fogos e a Licença de Ocupação n.º 50 para 1 ocupação destinada a armazém. Apesar de na licença de habitação apenas estar referido 2 fogos, verifica-se que as taxas de construção e o auto de vistoria incidiram sobre os 4 fogos.*
- 2. ANÁLISE**
- 2.1.** *Da análise às telas finais do processo de obras, verifica-se que o edifício é composto por armazém ao nível do rés-do-chão e 2 fogos no piso 1 e 2.*
- 2.2.** *As alterações identificadas consistem em:*
- *Ocupação do logradouro com construção na frente do edifício até ao limite da parcela;*
 - *Ampliação da construção ao nível do piso 1 no tardo;*
 - *Utilização da fração de ocupação (armazém) para habitação.*
- 2.3.** *Face ao exposto, informamos que:*

2.3.1. A ocupação do logradouro com construção, a ampliação da edificação ao nível do piso 1 e a utilização do armazém para habitação configuram obras de ampliação e de alterações pelo que carecem de procedimento sujeito a controlo prévio urbanístico, nos termos da alínea c) do ponto 2 do artigo 4.º do DL n.º 555/99 (RJUE), de 16/12. O procedimento de controlo prévio mencionado deverá ser instruído com os elementos escritos e desenhados previstos na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro e estar em conformidade com os regulamentos em vigor.

*2.3.2. Não se verifica viabilidade de legalização da ocupação do logradouro com construção até ao limite frontal da parcela, por estar em desconformidade com os alinhamentos das construções envolventes, nos termos do disposto no artigo 22.º do Regulamento do PDM.
(...) "*

4. De acordo com a ATE, verifica-se que a **alteração do uso da fração "Cave", com licença de ocupação de armazém para o uso habitacional**, foi realizada **sem** a necessária comunicação prévia com prazo, em desacordo com o artigo 4.º, n.º 4, al. k), conjugado com o artigo 62.º e ss., todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou o RJUE.
5. Considerando que, nos termos da ATE acima transcrita, a fração "Cave" com licença de ocupação para "armazém" está a ser utilizada como habitação, sem a necessária comunicação prévia com prazo, **a cessação da utilização do imóvel para habitação**, nos termos do artigo 109.º do RJUE, **configura-se como medida 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).
6. A ordem de cessão de utilização da fração titulada como "armazém", prevista no citado artigo 109.º do RJUE tem carácter real, no sentido em que visa a fração e, consequentemente, **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).
7. Atenta a situação factual descrita e o enquadramento legal aplicável, **propõe-se que o Sr. Vereador, Rogério Breia**, 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, e no artigo 106.º, n.º 1 do 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**, 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).

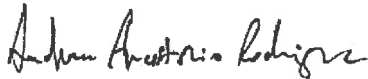
8. Para o efeito, deverá ser **notificado** o representante da sociedade "**FANTASIALINHADA – UNIPessoal, LDA.**", na qualidade de **arrendatário** da fração titulada para o uso de armazém e que se encontra a ser utilizada para habitação, sem controlo prévio; bem como os **ocupantes e/ou utilizadores da fração que está a ser utilizada para habitação**, 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, 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.
9. Considerando que se **desconhece a identidade e o paradeiro** dos eventuais **ocupantes e/ou utilizadores da fração em causa que está a ser usada para habitação**, em desacordo com o respetivo título de ocupação (armazém), 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 (CPA), 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.
10. 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 um **prazo de 30 (trinta) dias** para a **cessação voluntária de utilização do imóvel como habitação**, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 109.º do RJUE, na sua atual redação;
 - b) 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 o uso como armazém.
11. 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**:
- i. Determinar de **imediato a cessação coerciva da utilização da fração como habitação**, bem como 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;
 - ii. A referida operação de Despejo poderá ser 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 cumprimento dos artigos 107.º e 108.º, ambos do RJUE;

- iii. 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



Andreia Rodrigues

(Jurista)

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: 2026.06.04 15:11:39+01'00'

(Raquel Reis

