

Edital n.º66/DFM/2026

**Decisão Final–Alteração de uso para habitação de uma fração destinada a
Comércio sito na Rua Eugénio de Castro, n.º 9 A – Odivelas
Processo 45/DFM/OI/2026**

----- Raquel de Castro Reis, Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal, designada, em comissão de serviço, por Despacho N.º 63/PRES/2026, de 09 de julho, pelo presente Edital e nos termos da alínea d), do n.º 1, do Art.º 112 do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual (Código do Procedimento Administrativo), pelo presente Edital, notifica, na qualidade de utilizadores ou ocupantes no acima identificado, do conteúdo do **Despacho de Decisão Final, datado de 7 de julho de 2026, exarado pelo Presidente, Dr. Hugo Matins**, constante na informação N.º Interno/2026/4560, referente ao **Processo n.º. 45/DFM/OI/2026**, que segue em anexo, visando a reposição da legalidade urbanística, nos termos aí indicados. -----

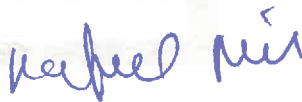
--- Mais se informa que a Divisão de Fiscalização Municipal encontra-se disponível para prestar eventuais esclarecimentos adicionais, através dos seguintes contactos: Telefone: 219320720 – E-mail: geral@cm-odivelas.pt. -----

--- 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, 13 de agosto de 2026

A Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal
(por Despacho N.º 63/PRES/2026, de 09 de julho)



(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 Junta de Freguesia de Odivelas e no respetivo local.-----

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

Odivelas, 18 de agosto de 2026

O Encarregado da Diligência

Categoria

Rafael Rohello

Fiscal

Informação	
N.º: Interno/2026/4560 Data: 03/07/2026	Distribuição: EDOC/2023/52858
Despacho:	Despacho do Presidente da CMO: Determino que, no prazo de prazo de 45 dias, todos os seus atuais e potenciais utilizadores cessem a utilização, como habitação, da fração correspondente fração destinada a Comércio na Rua Eugénio de Castro, n.º 9 A - Odivelas 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 e todos os demais efeitos propostos, após o decurso do prazo, sem que seja efetivado o agora determinado;  Assinado por: Hugo Martins 07/07/2026 11:25
Para: C DFM – Dra. Raquel Reis A/C:	V/Ref.: 00020200/DJGA/DFM
De: DFM – Sara Carrilho Proc. N.º: 45/DFM/OI/2026	N/Ref.: 00020201/DJGA/DFM/SATA
Assunto: Proposta de Decisão Final - Alteração de uso para habitação de uma fração destinada a Comércio na Rua Eugénio de Castro, n.º 9 A - Odivelas.	

A Sra. C DFM,

Dra. Raquel Reis,

1. Atenta a situação factual descrita na Informação n.º Interno/2026/2171, de 25/03/2026, elaborada na sequência de ação de fiscalização realizada pela Divisão de Fiscalização Municipal (DFM), verificou-se que a fração sita na Rua Eugénio de Castro, n.º 9-A, em Odivelas, licenciada para comércio, se encontra a ser utilizada para fins habitacionais.
2. No decurso da ação de fiscalização, foi possível constatar que o espaço foi adaptado para habitação, encontrando-se organizado em 6 (seis) quartos individuais, dos quais 4 (quatro) se encontravam ocupados, bem como 2 (duas) instalações sanitárias, uma lavandaria e uma ampla sala comum com cozinha equipada, sala de estar e zona de refeições, características típicas de uma utilização habitacional.

3. Na sequência da ação de fiscalização, foi solicitada **Apreciação Técnica Elementar (ATE)** ao Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico (DGOU). Da referida ATE, constante da Informação n.º **DGOU/2026/2078**, de **09/04/2026**, resulta o seguinte:

“2. ANÁLISE

2.1. Face à avaliação ponderada das classes de solo que compõe o loteamento, verifica-se que os índices referentes à área de construção para habitação se encontram esgotados, nos termos do previsto no PDM para a classe de solo Espaços habitacionais – Nível 1.

Pelo exposto, face ao atual PDM, a edificabilidade atual do loteamento não permite a criação de mais frações destinadas a habitação, pois implicaria um aumento do número de fogos e da área de construção para habitação, valores esses que não são possíveis de ultrapassar.

2.2. Face ao acima exposto, informamos que a alteração efetuada não é suscetível de ser legalizada.”

4. Nos termos da Licença de Ocupação n.º 262, emitida em 29 de agosto de 1979 no âmbito do processo urbanístico n.º 22344/OCP, **a fração em causa encontra-se legalmente afeta ao uso de comércio, não dispondo de qualquer título válido que legitime a respetiva utilização para fins habitacionais.**
5. De acordo com a Apreciação Técnica Elementar emitida pelo Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico, **os índices urbanísticos relativos à área de construção para habitação no loteamento encontram-se esgotados**, pelo que a afetação da fração a uso habitacional implicaria um aumento do número de fogos e da área de construção destinada a habitação, em desconformidade com o disposto no Plano Diretor Municipal de Odivelas.
6. **A alteração da utilização de uma fração de comércio para habitação constitui uma operação urbanística sujeita a controlo prévio**, nos termos do artigo 4.º, n.º 4, alínea k), do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
7. Sucede que, de acordo com a Apreciação Técnica Elementar emitida pelo Departamento de Gestão e Ordenamento Urbanístico, **a alteração de uso em causa não é suscetível de legalização**, pois os índices urbanísticos relativos à área de construção para habitação no loteamento se encontram esgotados, não sendo admissível o aumento do número de fogos e da área destinada a habitação.
8. 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.

9. Por despacho proferido em **18/05/2026**, pelo 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, aposto na Informação n.º **Interno/2026/3287**, de **13/05/2026**, foi determinado, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 106.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, conceder à notificada, a **sociedade FLASHWINGS - UNIPESSOAL, LDA., na qualidade de proprietária da fração, bem como todos os ocupantes da fração, que a ocupem a qualquer título**, o prazo de 15 (quinze) dias úteis para se pronunciar por escrito, no âmbito da fase processual correspondente à Audiência dos Interessados.
10. Deste modo, deveriam os notificados ficar cientes que o sentido provável da Decisão Final referente a este procedimento seria o de:
 - a) Conceder o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para cessar a utilização da fração sita na Rua Eugénio de Castro, n.º 9-A, em Odivelas, para fins habitacionais, 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).
 - 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 utilização, o qual autoriza exclusivamente o uso para comércio, não sendo admissível a sua alteração de uso para habitação, nos termos supra expostos.
11. Devidamente notificada, conforme consta dos autos, para se pronunciar em sede de Audiência Prévia, veio a interessada - a **sociedade FLASHWINGS - UNIPESSOAL, LDA. -, apresentar pronúncia escrita em 01/07/2026**, alegando em síntese o seguinte:
 - a) Solicita a prorrogação do prazo de 45 (quarenta e cinco) dias previsto para a cessação da utilização habitacional da fração;
 - b) Fundamenta o pedido no facto de ainda permanecerem no imóvel 3 (três) ocupantes, alegadamente em situação de fragilidade social, incluindo crianças menores, que necessitam de mais tempo para encontrar alternativa habitacional;
 - c) Refere, ainda, que é sua intenção repor a fração ao uso de comércio, sendo, contudo, necessário proceder previamente à desocupação do imóvel pelos atuais ocupantes.

12. Tendo sido analisada a pronúncia escrita, **considera-se a mesma improcedente**, de acordo com os seguintes termos:

- a) A interessada **limita-se a solicitar a prorrogação do prazo concedido para a cessação da utilização habitacional da fração**, invocando a permanência de ocupantes no imóvel em situação de fragilidade social e a necessidade de lhes permitir encontrar uma solução habitacional.
- b) Contudo, importa esclarecer que **o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias previsto na presente decisão ainda não se iniciou**, uma vez que apenas começará a decorrer após a notificação da Decisão Final.
- c) Assim, **o pedido de prorrogação revela-se, nesta fase, prematuro, não existindo fundamento para a sua apreciação antes do início da contagem do prazo concedido**.
- d) Sem prejuízo do exposto, caso a interessada verifique, no decurso do prazo concedido, que não lhe é possível proceder à desocupação da fração dentro do prazo fixado, **poderá apresentar novo requerimento, devidamente fundamentado, solicitando a respetiva prorrogação**, o qual será apreciado pelo Município em função das circunstâncias concretas então existentes.
- e) Mantêm-se, por conseguinte, integralmente válidos os fundamentos de facto e de direito constantes da proposta de Audiência dos Interessados, designadamente quanto à **impossibilidade de legalização da alteração de utilização da fração para fins habitacionais e à consequente necessidade de cessação da respetiva utilização**.

13. Proposta de decisão:

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

O **Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. Hugo Martins**, 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, determine, a título de **decisão final**:

- a) Conceder **o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias** para **cessar a utilização da fração** sita na Rua Eugénio de Castro, n.º 9-A, em Odivelas, para fins habitacionais, 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).

- 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 utilização, o qual autoriza exclusivamente o uso para comércio, não sendo admissível a sua alteração de uso para habitação, nos termos supra expostos.

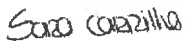
Caso a presente proposta mereça acolhimento superior, deverá, para todos os efeitos legais, ser notificada do teor da decisão a proferir a sociedade **FLASHWINGS - UNIPESSOAL, LDA.**, na qualidade de proprietária da fração em apreço, bem como todos os ocupantes da referida fração, que a ocupem a qualquer título.

Mais se propõe que, **decorrido o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias fixado para a cessação voluntária da utilização habitacional da fração**, e **verificando-se a manutenção da situação ilegal**, fique a notificada ciente de que esta Câmara Municipal procederá à aplicação das cominações legais constantes das alíneas seguintes:

- a) Determinar a **cessação coerciva de utilização do imóvel como habitação**, bem como o **despejo administrativo de todos os ocupantes da fração**, 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) 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)



Sara Carrilho

À Sra. Adjunta, Dra. Liliana Alves,

Para, nos termos do Despacho n.º 10/VRB/2026, de 19 de junho, submissão do proposto na presente informação ao Sr. Presidente da CMO, Dr. Hugo Martins.

A Chefe da Divisão de Fiscalização Municipal

Assinado por: **RAQUEL DE CASTRO REIS**

Num. de Identificação: **09608924**

Data: 2026.07.06 12:38:40 +01:00

(Raquel Reis)

