Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL

Edital n.º 93/DFM/2026

Decisão Final – 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 comissão de serviço, por Despacho N.º 63/PRES/2026, de 09 de julho, pelo presente Edital e nos termos da alínea d), do nº 1, do Art.º 112 do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº 04/2015, de 07 de janeiro, na sua redação atual, notifica, **os ocupantes e/ou utilizadores da fração**, do conteúdo do **Despacho de Decisão Final, datado de 29 de setembro de 2026, exarado pelo Senhor Vereador, Rogério Valente Breia**, constante na informação N.º Interno/2026/6320, 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, 22 de outubro de 2026

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

raquel reis

(Raquel Reis)

TF/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 de Ramada e Caneças e no respetivo local.-

---

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

---

Odivelas, 22 de Outubro de 2026

O Encarregado da Diligência — Categoria

Fiscal

Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL

Informação

N.º: Interno/2026/6320 **Data:** 24/09/2026	**Distribuição:** EDOC/2026/13393
Despacho: À CDFM, Dra. Raquel Reis, Com o meu acordo. Proceda-se em conformidade com o proposto. Assinado por: **ROGÉRIO VALENTE BREIA** Num. de Identificação: 04713342 Data: 2026.09.29 12:28:47+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 **Decisão Final** – Execução de obras sem o necessário controlo prévio municipal - Rua de Olivença, **n.º 24**, Caneças. (*Fantasialinhada – 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 da 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 edifico 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 tardoz;*
- *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. Por despacho proferido, em 05/06/2026, pelo Sr. Vereador Rogério Breia, no uso da competência prevista no artigo 109.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/2026/3457, de 20/05/2026, foi determinado **notificar** 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 pronunciarem por escrito, bem como, requerer diligências complementares, juntar documentos e consultar o processo.

8. 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), os mesmos foram 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.

9. Deste modo, deveriam a Interessados ficar cientes que o **sentido provável da Decisão Final** referente a este procedimento, seria 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.

10. O arrendatário da fração utilizada indevidamente par fins habitacionais foi devidamente notificado, pessoalmente, em 08/07/2026, para, querendo, se pronunciar em sede de audiência prévia dos interessados (cfr. comprovativo junto aos autos). Contudo, não apresentou, até à presente data, qualquer pronúncia escrita.

11. Por outro lado, desconhecendo-se a identidade e o paradeiro dos eventuais ocupantes e/ou utilizadores da fração em causa, a qual se encontra a ser utilizada para fins habitacionais, em desconformidade com o respetivo título de ocupação, que a afeta a armazém, foram os mesmos notificados via Edital, afixado em 07/07/2026. Não obstante, não foi apresentada, até à presente data, qualquer pronúncia escrita por parte dos referidos ocupantes e/ou utilizadores.

12. **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 Rogério Breia**, no uso da competência prevista no artigo 109.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 título de Decisão Final:**

a) Conceder um **prazo de 30 (trinta) dias** para a **cessação voluntária de utilização da fração 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.

Caso o proposto mereça acolhimento superior, deverão, para todos os efeitos legais, ser notificados, o **arrendatário,** Sr. Aftab Alam, e os **ocupantes/utilizadores** da fração utilizada para fins habitacionais, em desacordo com o respetivo título, que prevê o uso de armazém, do teor desta decisão.

Considerando que se **desconhece a identidade e o paradeiro** dos eventuais **ocupantes e/ou utilizadores da fração em causa que está a ser usada fins habitacionais**, em desacordo com o respetivo título de ocupação (armazém), propõe-se a sua notificação **através de Edital**, nos termos do disposto no artigo 112.º, n.º 1, al. d) do Código do Procedimento Administrativo (CPA), do teor desta decisão.

13. Mais deverão os Notificados ficar cientes que, caso **não** realizem voluntariamente os referidos procedimentos, esta Câmara Municipal procederá à aplicação das **cominações legais infra**:

1. 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;
2. 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;

Odivelas
CÂMARA MUNICIPAL

3. 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: 2026.09.29 11:24:26+01'00'

(Raquel Reis)