



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

**EDITAL N.º 149**

**NOTIFICAÇÃO**

*(Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo)*

**António de Jesus Figueira Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Grândola**, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 106.º, n.º1 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, **notifica MARIA LEONOR DA SILVA CHAINHO**, responsável pelas obras executadas ilegalmente no prédio sito no Artigo 96, Secção V, Brejo do Manuel José, Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e concelho de Grândola, acerca do despacho para audiência dos interessados sobre procedimento de reposição da legalidade urbanística, considerando-se notificada desde a afixação deste edital, acerca do despacho para audiência dos interessados sobre procedimento de reposição da legalidade urbanística, conforme previsto despacho em apreço que junto se anexa e faz parte integrante do presente Edital, sob pena de ser dada continuidade ao processo de reposição da tutela da legalidade urbanística através de ordem de demolição definitiva. -----

O processo encontra-se disponível para consulta, todos os dias úteis, das 9h00m às 16h00m, na Divisão Jurídica e de Administração Geral da Câmara Municipal de Grândola, sita na Rua Dr. José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola, mediante marcação prévia. -----

Para constar e efeitos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), se lavrou o presente edital que será afixado nos locais públicos do costume. -----

Câmara Municipal de Grândola, aos 8 dias do mês de setembro de 2023. -----

O Presidente da Câmara Municipal,

- António de Jesus Figueira Mendes -



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

Participação n.º 2/FIS/2022

Demolição n.º 10/2023

\*

**DESPACHO PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS**

Procedimento de Reposição da Legalidade Urbanística

Eu, António de Jesus Figueira Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, ao abrigo do disposto no art. 106.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (doravante RJUE), a qual diz respeito à ordem de reposição da legalidade urbanística. -----

DETERMINO QUE: -----

A) Se notifique a infratora – **MARIA LEONOR DA SILVA CHAINHO**, com residência conhecida no Bairro do Pica Pau, Edifício 1, Banda 7, 2.º-H, 7500 Vila Nova de Sto. André - que procedeu à construção de edificação com cerca de 70,00m<sup>2</sup>, de anexo com aproximadamente de 10,00m<sup>2</sup> e de piscina com cerca de 100,00m<sup>2</sup>, bem como implantação de uma casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, no prédio sito no Artigo 96, Secção V, Brejo do Manuel José, Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e concelho de Grândola, **para se pronunciar, no prazo de 15 dias**, em sede de audiência dos interessados, sobre a intenção da decisão da **ordem de reposição da legalidade urbanística, em que é fixado o prazo máximo 20 dias para executar a ordem de reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início dos trabalhos** de construção de edificação com cerca de 70,00m<sup>2</sup>, de anexo com aproximadamente de 10,00m<sup>2</sup> e de piscina com cerca de 100,00m<sup>2</sup>, bem como implantação de uma casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, no prédio sito no Artigo 96, Secção V, Brejo do Manuel José, Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e concelho de Grândola, **uma vez que as operações urbanísticas ilegais foram executadas em desconformidade com a legalidade urbanística**, contrariando nomeadamente a obrigatoriedade de controlo prévio em operações urbanísticas conforme o art.4.º, n.º 1, 2 e 4 do **Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro**, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na atual redação (doravante RJUE), cuja sua violação constitui contraordenação, preenchendo o elemento do tipo ilícito previsto no art.98.º, n.º1, al.a) do RJUE. -----

B) A intenção de decisão de ordem de demolição acima referida é fundamentada tendo em conta: ----

I. **Os Factos:** -----

1. Em 02/02/2022 a Fiscalização Municipal deu entrada da Participação n.º 2/FIS/2022, onde deteta que a participada, na qualidade de responsável e dona da obra, procedia ao movimento de terras, construção de edificação com cerca de 70,00m<sup>2</sup>, de anexo com aproximadamente de 10,00m<sup>2</sup> e de piscina com cerca de 100,00m<sup>2</sup>, bem como implantação de uma casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, no prédio sito no Artigo 96, Secção V, Brejo do Manuel José, Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e concelho de Grândola. -----
2. Em 03/02/2022 o foi redigida a proposta de embargo das obras ilegais, através da Informação n.º 056/2022/SAJF, tendo o Sr. Presidente, em 04/02/2022, exarado o embargo das obras que estavam a ser executadas ilegalmente. -----
3. Em 09/02/2022 foi apresentado o auto de embargo de obras de construção pelos fiscais na obra em apreço, informando que *“A obra de construção da edificação com cerca de 70m<sup>2</sup> aparenta*



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

estar concluída. No anexo falta pintar e colocar cobertura no apoio ao anexo. Junto às construções existe uma piscina faltando o revestimento. No lado oposto do prédio rústico está implantada uma casa pré-fabricada assente em blocos de cimento. E nas vistas poente, sul e nascente existem movimentos de terras” e que não foi possível notificar presencialmente ninguém na obra. -----

4. Em 04/03/2022 tentou notificar-se a participada em causa para que suspendesse de imediato as obras constantes do auto de embargo, mas sem sucesso, o ofício fora devolvido. -----
5. Em 04/03/2022 procedeu-se à comunicação da Conservatória do Registo Predial de Grândola para registo das obras embargadas. -----
6. Em 009/03/2022 o então SAJF solicitou parecer técnico à então DPU acerca da viabilidade de legalização das obras executadas sem controlo prévio. -----
7. Em 15/11/2022 o DPU elaborou um parecer técnico, o qual fora remetido pela Diretora do DPU em 05/12/2022 à DJAG, a solicitar esclarecimentos à Fiscalização Municipal relativamente se estavam perante uma preexistência e de quantas edificações distintas (ou de quantos fogos) se trata. -----
8. Em 17/01/2023 a Fiscalização esclareceu que “Relativamente ao assunto solicitado, confirma-se que estamos perante uma preexistência, uma nova construção com aproximadamente 70m<sup>2</sup>, um apoio à piscina e anexo com aproximadamente 10m<sup>2</sup>, mais piscina com aproximadamente 100m<sup>2</sup> (...) A norte do prédio rústico encontra-se implantada a casa pré-fabricada com aproximadamente 60m<sup>2</sup> (...)” -----
9. Em 06/07/2023 o DPU elaborou um Parecer Técnico de acordo com o solicitado, o qual foi remetido à DJAG pela Diretora do DPU em 07/07/2023 e do qual se destaca: -----  
“ (...) Análise do pedido -----

Segundo o embargo realizado, e com base na informação de 17/01/2023, trata-se de obras de movimentação de terras, bem como de uma preexistência, uma nova construção com cerca de 70,00m<sup>2</sup> e um apoio à piscina/anexo com aproximadamente 10,00m<sup>2</sup>, uma piscina com cerca de 100,00m<sup>2</sup> e a norte do prédio, a implantação de uma casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, a decorrer no prédio misto, inscrito na matriz n.º 96 da secção V, em Brejo do Manuel José - Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra, sem o devido controlo prévio necessário, projeto aprovado, comunicação prévia ao Município ou licença de obras emitida pela CMG. -----

Face às condicionantes, localização e área do prédio de 3,18510ha (descrita na Caderneta predial rústica), e ainda que possamos estar perante uma preexistência (conforme se verifica na planta de cadastro existente na câmara que junto em anexo), e que se considerasse viável a sua reconstrução, alteração e ampliação até uma área de 250,00m<sup>2</sup>, nos termos do Art.º 33, 42º e 43º do PDM de Grândola, a sua ampliação estaria sempre condicionada a garantir os limites de 50,00m a ter em conta às extremas do prédio, o que não se verifica. Muito embora as construções estejam implantadas em Espaços Agrícolas de Produção, encontram-se a menos de 50m dos territórios florestais, nos termos do n.º 1 do Art.º 61 do Decreto-Lei 82/2021 de 13 de Outubro. -----

Alerta-se ainda, para o facto da aprovação de qualquer construção estar condicionada de parecer favorável da Entidade Regional do RAN, uma vez que as construções estão, na sua totalidade, abrangidas por solos da RAN. -----

Mais se informa que o facto de estarmos perante uma preexistência, uma construção nova com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup> e anexo com cerca de 10,00m<sup>2</sup>, e a Norte do prédio, uma casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, leva-nos a entender e a analisar a situação como um licenciamento de várias habitações distintas, situação essa, que também não se prevê viável, uma vez que para cada prédio é previsto apenas um fogo/uma habitação. -----

Conclusão -----



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

*Por tudo o acima dito, tendo-se verificado desconformidade com todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis acima referidas, nomeadamente por estarmos perante mais do que uma habitação, e por não estarem a ser cumpridos os limites de 50,00m a ter em conta às extremas do prédio, considera-se não ser viável a legalização das edificações erigidas sem o devido controlo prévio. -----  
Face ao exposto, propõe-se que seja determinada a sua demolição, conforme previsto no art.º 106º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual redacção (RJUE).” -----*

10. Em 19/07/2023 foi elaborada proposta de reposição da legalidade através de demolição antecedida de audiência dos interessados, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nesse sentido em 19/07/2023. -----
11. Em 24/07/2023 tentou notificar-se a infratora do despacho para audiência dos interessados sobre procedimento de reposição da legalidade urbanística, ofício 4637/23-ATE, o qual fora devolvido. -----
12. Em 11/08/2023 solicitou-se à GNR de Santo André que notificasse a infratora acerca do despacho para audiência dos interessados sobre procedimento de reposição da legalidade urbanística, a qual respondeu em 04/09/2023 com uma certidão negativa, onde esclareceu que “A infratora já não habita na mencionada residência, estando atualmente a habitar em parte incerta. Na referida residência vive o Sr. Ricardo Alexandre dos Santos Eugénio (...) há um ano e oito meses, desconhecendo quem seja a infratora bem como o seu atual paradeiro.” -----

**II. O Enquadramento Jurídico:** -----

As operações urbanísticas ilegais acima indicadas não são suscetíveis de licenciamento nem de admissão de comunicação prévia, por se verificar que apenas é admitida *para cada prédio um fogo/uma habitação*. -----

Além de que, *o facto de se tratar de um terreno totalmente abrangido por espaço florestal. De acordo com o regime agora em vigor (DL n.º 82/2021, de 13 de outubro), quando estejamos perante prédios em território florestal ou a menos de 50m de territórios florestais, as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais têm sempre que garantir um afastamento 50m às extremas, pelo que, atendendo à geometria do terreno em causa não permite dar cumprimento aos afastamentos às extremas, as edificações não têm viabilidade de legalização*. -----

1. A aplicação do direito consiste em enquadrar com rigor, um caso concreto na norma jurídica adequada, tendo por objeto tornar uma realidade eficiente, no interesse coletivo contra as violações das normas expressas, e até mesmo contra as simples tentativas de iludir ou desrespeitar dispositivos escritos. -----  
Não é demais lembrar, que é premente que a infratora e a sociedade em geral compreendam a importância e a necessidade do cumprimento escrupuloso das normas urbanísticas, cujo incumprimento reiterado durante muitos anos resultou nos graves problemas urbanísticos patentes em todas as cidades e localidades do país, com consequências nefastas para a organização populacional e para o meio ambiente. -----
2. A fim de repor a legalidade urbanística de modo a atenuar os problemas urbanísticos existentes, temos o instrumento previsto no art. 106.º, n.º 1 do RJUE, em que o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial e/ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito. -----
3. De acordo com o n.º 2 do art. 106.º do RJUE, a demolição pode ser evitada se for suscetível de licenciamento ou objeto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração. -----



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

4. *In casu* as operações urbanísticas não são suscetíveis de licenciamento nem objeto de comunicação prévia por contrariar o disposto no estabelecido na legislação aplicável em vigor, pelo que, a reposição da legalidade não pode ser evitada devendo ser ordenada, e caso não proceda à sua reposição no prazo fixado deverá ser determinada a reposição da legalidade urbanística conforme previsto no n.º 4 do art. 106.º do RJUE. -----
5. Nos termos do art. 107.º, n.º 1 do RJUE, em caso de incumprimento da ordem de reposição de legalidade urbanística, o Presidente da Câmara Municipal, pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra de forma a permitir a execução coerciva de tais medidas. A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto de posse administrativa, sendo as despesas por conta da infratora, conforme previsto nos termos do art. 108.º, n.º 1 do RJUE. -----
- C) No âmbito da notificação referida em **A)** e fundamentada em **B)** a infratora deverá ficar ciente que: -
1. Caso não se pronuncie no prazo de 15 dias em sede de audiência dos interessados, ou pronunciando-se não apresentando elementos de facto e/ou de direito que alterem os fundamentos que estão na base da intenção da decisão de ordem de reposição da legalidade urbanística, **a ordem de reposição da legalidade urbanística torna-se definitiva**. -----
  2. Tornando-se a decisão de ordem de demolição definitiva, deverá executar impreterivelmente a demolição das operações urbanísticas ilegais e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ilegais **no prazo máximo de 20 dias**. Decorrido este prazo, sem que a ordem de reposição da legalidade urbanística acima indicada se mostre cumprida, a ordem de reposição da legalidade urbanística será determinada por conta da infratora e:
    - I. Face ao estipulado no n.º 1 do art. 100.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, em caso de incumprimento a notificada e infratora, incorre na prática de Crime de Desobediência, previsto no art. 348.º do Código Penal. -----
    - II. Será determinada a posse administrativa do imóvel por forma a permitir a execução coerciva da medida de tutela da legalidade urbanística – reposição da legalidade urbanística através da demolição da edificação com cerca de 70,00m<sup>2</sup>, do anexo com aproximadamente de 10,00m<sup>2</sup>, da piscina com cerca de 100,00m<sup>2</sup> e da casa pré-fabricada com aproximadamente 60,00m<sup>2</sup>, bem como a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, no prédio sito no Artigo 96, Secção V, Brejo do Manuel José, Aldeia do Pico, da União das Freguesias de Grândola e Santa Margarida da Serra e concelho de Grândola. -----
    - III. As quantias relativas às despesas realizadas no âmbito da demolição coerciva, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a autarquia tenha de suportar para o efeito são por conta da infratora, que caso não sejam pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal conforme previsto no art. 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. -----
  3. O processo referente à Participação n.º 2/FIS/2022 e Demolição n.º 10/2023 pode ser consultado na Divisão Jurídica e de Administração Geral da Câmara Municipal de Grândola, todos os dias úteis, no horário normal de expediente, entre as 9 e as 16 horas, **mediante marcação prévia**. ---

Cumpra-se, observando as formalidades legais.

Grândola, 8 de setembro de 2023.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA  
CÂMARA MUNICIPAL

O Presidente da Câmara Municipal,

- António de Jesus Figueira Mendes -

\*

-

\*