



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º ~~106~~ 2024

NOTIFICAÇÃO

Participação n.º 5/FIS/2017 e Demolição n.º 15/2023

(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.º 1 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, **notifica e ordena ORLANDO SAGAZ PINTO IMOBILIÁRIA UNIPessoal, LDA.**, na qualidade de proprietária e responsável pelas obras executadas ilegalmente no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal e concelho de Grândola, a **pronunciar-se em sede de audiência dos interessados no prazo de 15 dias úteis**, a contar desde a afixação deste edital, acerca da **intenção de demolição de uma estrutura construída com o terraço a uma cota aproximadamente de 1,50m, acima do terreno, tendo a parte inferior aproveitamento em cave, com uma área de implantação de aproximadamente de 30,00m²**, bem como reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes das construções ilegais, no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal e concelho de Grândola, conforme previsto no despacho para audiência dos interessados com vista à demolição das construções executadas ilegalmente, que junto se anexa e faz parte integrante do presente Edital, sob pena de ser ordenada a demolição definitiva das operações urbanísticas ilegais. -----

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 9 dias do mês de dezembro de 2024. -----

O Presidente da Câmara Municipal,

António de Jesus Figueira Mendes -



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Participação n.º 5/FIS/2017

Demolição n.º 15/2023

*

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 artigo 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 – **ORLANDO SAGAZ PINTO IMOBILIÁRIA UNIPESSOAL, LDA.**, NIPC. 508830796, com residência no Campo Grande, n.º 220, 12º Cd, 1700-293 Lisboa - que procedeu à construção de uma estrutura elevada em betão armado tipo "palco" de realização de espetáculos, tratando-se de uma estrutura construída com o terraço a uma cota aproximadamente de 1,50m, acima do terreno, tendo a parte inferior aproveitamento em cave, com uma área de implantação de aproximadamente de 30,00m², sendo todo o espaço de logradouro envolvente revestido a mosaico cerâmico e deck de madeira, no prédio sito no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal 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 uma estrutura elevada em betão armado tipo "palco" de realização de espetáculos, tratando-se de uma estrutura construída com o terraço a uma cota aproximadamente de 1,50m, acima do terreno, tendo a parte inferior aproveitamento em cave, com uma área de implantação de aproximadamente de 30,00m², sendo todo o espaço de logradouro envolvente revestido a mosaico cerâmico e deck de madeira, no prédio sito no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal e concelho de Grândola, **uma vez que a operação urbanística ilegal foi executada 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). _____

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

I. Os Factos: _____

1. Em 04/08/2017 a Fiscalização Municipal deu entrada da Participação n.º 5/FIS/2017, onde deteta que a participada, na qualidade de responsável e dona da obra, procedia à construção de uma estrutura elevada em betão armado tipo "palco" de realização de espetáculos, tratando-se de uma estrutura construída com o terraço a uma cota aprox de 1,50m, acima do terreno, tendo a parte inferior aproveitamento em cave, com uma área de implantação é de aproximadamente de 30,00m², sendo todo o espaço de logradouro envolvente revestido a mosaico cerâmico e deck de madeira, no prédio sito no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal e concelho de Grândola. _____
2. Em 16/08/2017 foi proposto o embargo da obra ilegal, através da Informação n.º 087/2017/GJFC-DPU, tendo sido exarado despacho do Sr. Presidente nesse sentido, datado de 16/08/2017. _____



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

3. Em 21/08/2017 quando a Fiscalização Municipal se deslocou ao prédio em apreço para embargar a obra ilegal, constatou que a mesma já se encontrava findada, pelo que, não procedeu ao embargo.
4. Em 01/09/2017 foi solicitado à então DPU que avaliasse a possibilidade de regularização da situação.
5. Em 06/09/2017 houve um atendimento público entre técnico municipal e a infratora, do qual resultou o seguinte relatório:
“O Arq.º solicitou esclarecimentos sobre a regularização da obra executada - pedido de legalização de alterações efectuadas no decurso da obra.
Analisadas as alterações, verificou-se que as mesmas se conformam com os índices e parâmetros estabelecidos para o Lote 385, pelo Quadro de Caracterização dos Lotes, anexo ao Regulamento do loteamento de Soltróia. Contudo, deverá ser requerida a alteração ao uso, nos termos do Art.º 27.º do RJUE.
Informou-se ainda o Arq.º da obrigatoriedade de consulta prévia à Inspeção Geral das Actividades Culturais (IGAC), condicionante ao licenciamento, nos termos do Art.º 12.º do Decreto-Lei n.º 23/2014, de 14 de Fevereiro.”
6. Em 22/09/2017 foi emitido Parecer Técnico da DPU, o qual foi exarado pelo Sr. Presidente em 09/10/2017, e do qual se destaca e transcreve *ipsis verbis*:
“(…) Análise técnica
Trata-se de operação urbanística ilegal, levada a efeito no lote 385 do Loteamento de Soltróia, titulado pelo Alvará de Loteamento n.º 6/90, de 08.06.1990, e aditamentos n.º 1, de 20.06.2005, n.º 2, de 30.06.2005, n.º 3, de 30.09.2009, e n.º 4 de 18.12.2009.
De acordo com o Quadro de Caracterização dos Lotes, anexo ao Regulamento, a ocupação do lote 385 fica condicionada ao respeito pelos seguintes índices e parâmetros urbanísticos:
- Índice de ocupação - 0,15;
- Área de ocupação - 910,00m²;
- Área de construção - 1.520,00m²;
- N.º máximo de pisos - L;
- N.º máximo de fogos - 1;
- Morfologia - edifício isolado;
Observações - pavilhão administrativo.
Analisado o processo, verificou-se o cumprimento dos índices e parâmetros supra mencionados, à excepção do n.º de fogos (1) e do uso (habitação e pavilhão administrativo), pelo que consideramos que deverá a requerente/infratora proceder a novo pedido de alteração ao loteamento, nos termos do Art.º 27.º do RJUE.
Tendo em conta que no espaço de restaurante/bar se realizam espetáculos, nos termos do Art.º 12.º do Decreto-Lei n.º 23/2014, de 14 de Fevereiro, deverá ser consultada previamente a IGAC.
Conclusão
Face à análise efectuada, considera-se viável a legalização da construção executada ilegalmente, desde que seja efectuada previamente a alteração ao loteamento e seja emitido parecer favorável pela IGAC.”
7. Em 26/10/2017 foi remetido o ofício 2126/17-OBP à infratora para que procedesse ao pedido de alteração à licença de loteamento.
8. Em 04/12/2017 a infratora solicitou por correio eletrónico esclarecimentos aos serviços municipais, referindo que não é intenção do proprietário realizar espetáculos no recinto, por isso gostaria de saber se nesse formato no pedido de alteração ao alvará de loteamento há necessidade de consultar o IGAC, tendo-lhe sido respondido pelos serviços municipais em 12/12/2017 que *“se não pretendem realizar espetáculos no recinto, não vejo necessidade da consulta ao IGAC. Penso que poderão requerer a alteração ao uso (indicar o n.º de fogos) e estabelecimento de restauração e bebidas (...)”*.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

9. Em 11/07/2018 houve um novo atendimento público entre técnico municipal e a requerente 2/infratora, tendo esta sido informada que o pedido de alteração de uso do lote deve ser instruído de acordo com o art.27.º do RJUE e da caducidade da comunicação prévia n.º 81/14. -----
10. Em 28/12/2018 o Núcleo de Saúde Pública de Grândola e a Infratora efetuou uma vistoria ao Estabelecimento Spot – Troia Water Lounge – Lote 385 da Urbanização Soltróia para a realização da passagem/réveillon tropical 2018/2019 por conta da restauração/bebidas não sedentária, tendo resultado dessa vistoria que o sítio não reunia as condições necessárias para receber público na estrutura em causa enquanto não proceder ao devido licenciamento da estrutura, bem como à ligação à Rede Pública de Água, pelo que, a requerente 2/infratora foi notificada acerca do resultado da vistoria em 29/01/2019. -----
11. Em 30/09/2019 foi elaborada uma informação da DPU, onde informa que a infratora nada disse ou apresentou desde a notificação a última notificação. -----
12. Em 09/02/2023 a Infratróia remeteu em correio eletrónico uma informação aos serviços municipais acerca dos danos e reparação do emissário, nomeadamente estrangimentos no serviço de drenagem de águas residuais de Tróia face à rotura detetada no emissário que conduz o efluente até à ETAR, com proveniência no Lote 385 da Urbanização de Soltróia. -----
13. Em 09/02/2023 foi efetuada uma vistoria a Tróia, da qual resultou o seguinte auto: -----
*"(...) A vistoria teve por base pedido da Infratróia (cfr. e-mail em anexo de 08/02/2023), após terem sido detetados estrangimentos no serviço de drenagem de águas residuais de Tróia face a rotura detetada no emissário que conduz o efluente até à ETAR, com proveniência no L385 da Urbanização de Soltróia (processo n.º 101/14 na C.M.G.). -----
O emissário em causa, e cuja construção remonta aos anos 70/80, é em fibrocimento e com diâmetro DN400, sendo que se verificou que a rotura detetada, e representada nos registos fotográficos anexos, situa-se precisamente sob estrutura construída (por volta do ano de 2017 e posteriormente ao emissário) em lote privado. -----
Constatou-se que a edificação (palco) implantada sobre o emissário não teve em consideração medidas mitigadoras de impacto sobre a infraestruturas existente, nem tomadas as devidas precauções para a sua salvaguarda, dado que face à proximidade da fundação da estrutura (palco) e do emissário, esta terá sido detetável em fase de execução da obra, até porque verificou-se no local uma "reparação" realizada com braçadeira instalada no coletor e que não foi executada pela Entidade Gestora. Considera-se ainda que o aumento de carga provocado pela estrutura (palco) sobre o emissário, e os trabalhos de execução deste, deverão ser a causa provável para a rotura ocorrida, especialmente tratando-se de um emissário em fibrocimento particularmente sensível a vibrações e choques. -----
Importa assim ter em conta que: -----
- De acordo com o Decreto-Regulamentar n.º 23/95 de 23 de agosto, não é permitida a construção de qualquer edificação sobre coletores das redes de águas residuais, quer públicas quer privadas, e em casos de impossibilidade a construção deve ser feita por forma a garantir o seu bom funcionamento e a torná-los estanques e acessíveis em toda a extensão do atravessamento (Art.º 136.º), situações que não se encontram verificadas. -----
- A edificação (palco) construída sobre o emissário foi executada sem a necessária licença ou comunicação prévia, tendo sido alvo de participação (n.º 5/FIS/2017 de 04/08/2017) e sem que a regularidade tenha sido reposta, bem como, encontra-se implantada na faixa de proteção non aedificandi à via, de 20 m para cada lado do eixo da estrada (cfr. descrito no ponto 4.3.7. do Relatório do Plano de Urbanização de Tróia e identificado na respetiva Planta de Condicionantes). Esta informação é comprovada por levantamento topográfico realizado pela C.M.G, que se encontra em anexo. -----
Assim, e face ao exposto, considera a Comissão de Vistoria que a implantação do palco será a causa mais provável para os danos verificados no coletor, e que deverá ser promovida a respetiva*



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

reparação do emissário de águas residuais, bem como, deverão ser tomadas as devidas medidas mitigadoras e de salvaguarda do coletor existente. (...) -----

14. Em 03/03/2023 a DPP elaborou a Informação de Serviço n.º 04/2023, na qual consta que: -----
“(...) É de conclusão da Comissão de Vistoria que a implantação de estrutura (palco) sobre o emissário de águas residuais será a causa mais provável para os danos verificados, e que deverá ser promovida a respetiva reparação, bem como deverão ser tomadas as devidas medidas mitigadoras e de salvaguarda do coletor existente. -----
Conforme consta do Auto de Vistoria, a edificação (palco) construída sobre o emissário foi executada sem a necessária licença ou comunicação prévia e, do que se constata, não será passível de licenciamento, pelo que, recomenda-se que seja também promovida a respetiva remoção. (...)” -----
15. Em 13/03/2023 a Diretora do DPU propôs que o Auto de Vistoria fosse remetido à Infratoia (of.1129/23-ATE datado de 22/03/2023) e que o processo fosse remetido à DJAG para “avaliação das medidas de tutela a adotar com vista à reposição da legalidade”, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nesse sentido em 16/03/2023. -----
16. Em 26/10/2023 foi elaborada a Informação n.º 783/2023/DJAG-GAP, na qual foi proposta a reposição da legalidade urbanística por meio de demolição antecedida de audiência dos interessados, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nesse sentido, datado de 31/10/2023. -----
17. Em 06/11/2023 tentou notificar-se a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda, através do ofício 6682/23-ATE, para a morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-094 Lisboa, acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, mas sem sucesso, pois o ofício fora devolvido pelos CTT com a nota de “objeto não reclamado”. -----
18. Em 23/11/2023 tentou notificar-se a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda, através do ofício 7000/23-ATE, para a morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-094 Lisboa, acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, mas sem sucesso, pois o ofício fora devolvido pelos CTT com a nota de “objeto não reclamado”. -----
19. Em 18/12/2023 tentou notificar-se a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda, através do ofício 7406/23-ATE, para a morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-194 Lisboa, acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, mas sem sucesso, pois o ofício fora devolvido pelos CTT com a nota de “objeto não reclamado”. -----
20. Em 10/01/2024 solicitou-se à Polícia Municipal de Lisboa (PML) que notificasse a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda. acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, na morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-194 Lisboa. -----
21. Em 21/06/2024 deu entrada nos serviços municipais uma exposição da PML com informação de que não haviam conseguido a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda. conforme solicitado. -----
22. Em 26/06/2024 tentou notificar-se a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda, através do ofício 4580/24-ATE, para a morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-194 Lisboa, acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, mas sem sucesso, pois o ofício fora devolvido pelos CTT com a nota de “objeto não reclamado”. -----
23. Em 16/07/2024 tentou notificar-se a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda, através do ofício 4926/24-ATE, para a morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-293 Lisboa, acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, mas sem sucesso, pois o ofício fora devolvido pelos CTT com a nota de “objeto não reclamado”. -----
24. Em 07/08/2024 solicitou-se à Polícia Municipal de Lisboa (PML) que notificasse a Orlando Sagaz Pinto – Imobiliária Unipessoal, Lda. acerca do despacho de audiência dos interessados sobre a intenção de reposição da legalidade urbanística, na morada no Campo Grande, n.º 220, 12.º C/D, 1700-293 Lisboa. -----
25. Em 19/11/2024 deu entrada nos serviços municipais uma exposição da PML, na qual informa que não conseguiu notificar-se conforme havia sido solicitado. -----

II. O Enquadramento Jurídico: -----



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

A operação urbanística ilegal acima indicada não é suscetível de licenciamento nem de admissão de comunicação prévia, por se verificar que viola o Decreto-Regulamentar n.º 23/95 (art.136.º), bem como o ponto 4.3.7. do Relatório do Plano de Urbanização de Tróia e identificado na respetiva Planta de Condicionantes.

Além de que, a implantação do palco é a causa mais provável para os danos verificados no coletor, devendo ser tomadas as devidas medidas mitigadoras e de salvaguarda do coletor existente.

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 desprezitar 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.
 4. 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 da operação urbanística ilegal 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 estrutura tipo “palco”, bem como a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, no prédio sito no Lote 385, em Soltróia, prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 180/19880923 e inscrito na matriz com o artigo 404, da freguesia do Carvalhal e concelho de Grândola.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

- 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 5/FIS/2017 e Demolição n.º 15/2023 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, 4 de dezembro de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal,



- António de Jesus Figueira Mendes -

*

-

*