



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

## EDITAL

Nº 211/ 2026/ CMS

**MARIA DO CARMO PATO TIAGO, VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL:** -----

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por infrutíferas tentativas de notificação, fica desta forma notificada a **Senhora Lucinete Maria de Oliveira Santos**, proprietária do imóvel sito no **Bairro Ferreira – Entrada da Rua do Castelo, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, referente ao processo 1151/DFI/2020, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), nos seguintes termos: -----

----- Fica, assim, notificada a Senhora Lucinete Maria de Oliveira Santos, na qualidade de proprietária do imóvel acima identificado, da faculdade que lhe assiste, em sede de audiência prévia, prevista nos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, para, querendo, se pronunciar, por escrito, no **prazo de 15 (quinze) dias úteis**, a contar da data de afixação do presente edital, sobre o projeto de ato administrativo descrito na informação técnica, datada de 2026/05/05, que se anexa e que faz parte integrante do presente Edital. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico ou administrativo, relacionados com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SAA), na Divisão de Fiscalização (DIFISC), sugerindo prévio agendamento, para melhor análise do requerido, através dos contactos telefónicos 265 247 822 ou 265 247 823, no horário compreendido entre as 9h:00m e as 12h:30m e entre as 14h:00m e as 17h:30m, todos os dias úteis. Ambas as solicitações, poderão igualmente ser efetuadas por endereço eletrónico, [fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt](mailto:fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt) -----

----- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, na entrada da sede da respetiva Junta de Freguesia e no referido imóvel. -----

Edifício Ciprestes, 21 de outubro de 2026

A Vice-Presidente

(No exercício de substituição legal da Presidente, nos termos do n.º 3, do art.º 57.º,  
da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro)

GA/

Maria do Carmo Tiago

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

---

## CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

**Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro**, na qualidade de Coordenadora Técnica do Setor de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 211/2026/CMS, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 26 de outubro de 2026.

A Coordenadora Técnica

---

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro



Setúbal  
Capital Natural

OBI,1151/DFI/2020,9, 05-05-2026  
**Concordo.**  
**À consideração superior**

**Elizabete Lisboa**  
**Chefe do Serviço de Fiscalização**  
**12-05-2026 - 12:06:11**

**Câmara Municipal de Setúbal**

***Análise / Informação Técnica***

**Concordo**

**Ana Sofia Costa**  
**Chefe de Divisão de Fiscalização**  
**19-05-2026 - 15:24:56**

Processo FIS N.º: 1151/DFI/2020  
Local: BAIRRO FERREIRA-ENTRADA RUA DO CASTELO  
Nome do Técnico: ANA CRISTINA NUNCIO PINTO SANTANA  
Unidade Orgânica: SFIS-Setor de Fiscalização  
Data da informação: 2026/05/05

**PARECER:**

**1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO**

Superiormente foi solicitado novo parecer técnico no âmbito do presente procedimento de fiscalização, uma vez que, por lapso técnico, a titular do processo não foi notificada do teor do parecer técnico datado de 06/12/2024.

O presente processo decorre de uma ação de fiscalização administrativa realizada em 2020 no imóvel sito na morada identificada em epígrafe, ao abrigo do artigo 93.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), tendo sido detetada a execução de obras de alteração e ampliação sujeitas a controlo prévio, realizadas sem o devido licenciamento.

**2. ANÁLISE DO PEDIDO**

**2.1. PRÉDIO A INTERVENCIÓNAR**

Trata-se de um prédio urbano inscrito sob o artigo matricial n.º 1392 da União das Freguesias de Setúbal, com área de 49,00 m² e composto por um único piso, de acordo com a respetiva certidão de teor.

**2.2. VERIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**2.2.1. PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO**

Em deslocação ao local, realizada em 04/11/2020, a equipa de fiscalização urbanística constatou, conforme informação técnica de 04/12/2020, o seguinte:

- Demolição integral do interior e da cobertura do imóvel;
- Construção de novo piso, com introdução de pilares em betão armado e nova laje ao nível do 1.º andar;
- Execução de nova cobertura com três águas;
- Construção de novas paredes interiores;

- Abertura de novo vão ao nível do piso térreo na fachada confinante com a Rua C do Bairro João Ferreira;
- Criação de uma nova fração habitacional (T2) no piso superior.

Na sequência, por despacho de 10/12/2020, foram determinadas medidas de tutela da legalidade urbanística, nomeadamente:

- Embargo total das obras pelo prazo de um ano;
- Notificação para legalização ou demolição parcial, em sede de audiência prévia.

Posteriormente, face à impossibilidade de notificação da proprietária, foi solicitada atualização do processo.

A proprietária foi finalmente notificada através do ofício n.º 1124/22 (rececionado em 03/08/2023), para:

- Proceder à legalização das obras no prazo de 45 dias úteis; ou
- Proceder à demolição parcial e reposição da situação anterior.

### **2.2.2. PROCEDIMENTO DE LICENCIAMENTO**

Foi submetido o pedido de legalização através do requerimento n.º 1268/23, associado ao processo de obras n.º 36/23, o que determinou a suspensão do procedimento de fiscalização.

Contudo, verifica-se que:

- Por ofício n.º 2972/23 de 04/07/2023, foram solicitados elementos adicionais;
- Até à presente data, não foi apresentada qualquer resposta;
- O processo encontra-se parado desde julho de 2023.

## **2.3. VISITA TÉCNICA AO LOCAL**

### **2.3.1. DATA E HORA DA VISITA TÉCNICA**

O Núcleo de Fiscalização Urbanística (NFU) efetuou nova deslocação ao local, no dia 05/05/2026, pelas 14:30 horas.

### **2.3.2. ESTADO DA CONSTRUÇÃO**

A obra encontra-se concluída, sem alterações face à última vistoria.

### **2.3.3. OCUPAÇÃO / USO**

Foram observados fortes indícios de utilização habitacional das duas frações, nomeadamente:

- Janelas e estores abertos;
- Roupa estendida;
- Equipamentos de ar condicionado;
- Presença de pessoas no interior.

### 2.3.4. REGISTO FOTOGRÁFICO



Foto 01



Foto 02



Foto 03

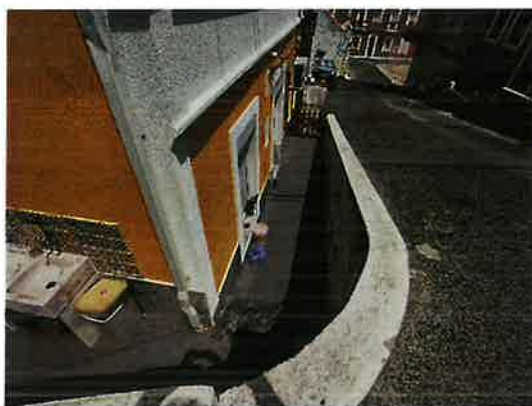


Foto 04

### 2.4. NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES EM VIGOR

Nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, cumpre proceder ao enquadramento jurídico da situação em apreço:

As intervenções realizadas no imóvel — que compreenderam a demolição integral do interior e cobertura, a alteração estrutural com introdução de elementos em betão armado, a ampliação mediante construção de novo piso e a criação de uma nova unidade habitacional — configuram operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, nos termos do artigo 4.º do RJUE.

A execução destas operações sem o respetivo título urbanístico válido consubstancia uma situação de ilegalidade urbanística, por violação do dever de prévio controlo administrativo.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, quando sejam realizadas operações urbanísticas sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, impende sobre o município o dever de adotar as medidas adequadas de tutela e reposição da legalidade urbanística, designadamente através da legalização das

operações, quando admissível, ou da demolição total ou parcial das obras e reposição da situação anterior.

Paralelamente, verifica-se que o imóvel, composto por duas frações habitacionais, se encontra em utilização sem que tenha sido emitida a respetiva autorização de utilização, em violação do disposto no artigo 62.º-A do RJUE.

De acordo com o n.º 1 do artigo 109.º do RJUE, compete ao Presidente da Câmara Municipal ordenar a cessação da utilização de edifícios ou frações que se encontrem ocupados sem a necessária autorização de utilização. Nos termos do n.º 2 do mesmo preceito legal, em caso de incumprimento da ordem de cessação, pode ser determinado o despejo administrativo.

A utilização de edifícios sem o correspondente título de utilização constitui contraordenação urbanística, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, sendo punível com coima, nos termos legalmente previstos.

Importa ainda salientar que tal infração assume natureza permanente, uma vez que se prolonga no tempo enquanto se mantiver a utilização ilegal, legitimando a instauração de sucessivos procedimentos contraordenacionais até à cessação da situação ilícita.

Por último, o incumprimento de ordens legítimas emanadas pela autoridade administrativa no âmbito do presente procedimento poderá integrar a prática do crime de desobediência, previsto e punido pelo artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º 1 do artigo 100.º do RJUE.

### **3. CONCLUSÃO**

Face à análise dos elementos constantes do processo e às diligências entretanto realizadas, conclui-se que:

As obras de alteração e ampliação executadas no imóvel foram realizadas sem o necessário título urbanístico, mantendo-se, até à presente data, em situação de ilegalidade urbanística.

Não obstante ter sido concedida à proprietária a possibilidade de regularização da situação através da submissão de pedido de legalização, verifica-se que o respetivo procedimento administrativo (processo de obras n.º 36/23) se encontra suspenso e sem qualquer desenvolvimento desde julho de 2023, por ausência de resposta às solicitações dos serviços técnicos.

A conduta da proprietária revela uma manifesta inércia no cumprimento das determinações administrativas, não tendo sido promovida a regularização da situação urbanística nem adotadas medidas tendentes à reposição da legalidade.

Acresce que, em sede de vistoria recente, se verificou que o imóvel se encontra concluído e em efetiva utilização habitacional, sendo ocupado sem que tenha sido emitida autorização de utilização, em violação do regime legal aplicável.

Tal situação configura uma infração autónoma e continuada, agravando o quadro de ilegalidade urbanística existente.

Verifica-se ainda o incumprimento das notificações anteriormente efetuadas pelos serviços municipais, não tendo sido acatadas as determinações relativas à reposição da legalidade urbanística.

Nestes termos, encontram-se reunidos os pressupostos legais que impõem a retoma do procedimento de fiscalização urbanística, bem como a adoção das medidas administrativas e sancionatórias adequadas, com vista à reposição da legalidade e salvaguarda do interesse público.

#### 4. PROPOSTA

Face ao exposto, propõe-se:

##### 4.1. Processo de Contraordenação

Que seja declarado sem efeito o processo de contraordenação n.º 115/2024 afeto à informação técnica de 06/12/2024, por se encontrar prejudicado por vício procedimental, designadamente a falta de notificação válida da interessada, devendo ser assegurada a tramitação regular do novo procedimento.

Que seja instaurado novo processo de contraordenação à proprietária do imóvel, Sra. Lucinete Maria de Oliveira Santos, pela prática da infração prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE, correspondente à utilização de edifício ou frações sem a respetiva autorização de utilização, atendendo à verificação de ocupação efetiva e à inexistência de título habilitante, punível com coima graduada de € 500 até ao máximo de € 100 000, no caso de pessoa singular e de € 1 500 até ao máximo de € 250 000, no caso de pessoa coletiva, segundo o n.º 4 do mesmo artigo.

##### 4.2. Reposição da Legalidade Urbanística

Que seja promovida a notificação da proprietária para efeitos de **audiência prévia**, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, concedendo-se o **prazo de 15 dias** úteis para, querendo, se pronunciar por escrito sobre o projeto do ato administrativo que a seguir se transcreve:

*“Usando da competência conferida pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, em conjugação com o artigo 62ºA e 102º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, fica V. Exa. notificada, na qualidade de proprietária do prédio urbano, sito na Rua A, B e C do Bairro João Ferreira, nº 4, em Setúbal, para no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data da notificação, dar cumprimento ao seguinte:*

- i. Proceder à reposição da legalidade urbanística, devendo dar continuidade ao procedimento de legalização afeto ao processo nº 36/23 ou na impossibilidade de continuação do mesmo, apresentar novo pedido de legalização devidamente instruído nos nossos serviços técnicos, sujeitando-se, contudo, às determinações que vierem a ser tomadas por este município*

- ii. *Ou em alternativa e obedecendo ao mesmo prazo anteriormente mencionado, proceder à demolição (parcial) / repondo o imóvel de acordo com o previamente existente (antes das obras), de modo a fazer cessar a situação de ilegalidade verificada.*
- iii. *Obedecendo ao mesmo prazo, proceder à cessação da utilização do imóvel e respetivas frações, por inexistência de autorização de utilização válida.*
- iv. *Decorrido o prazo mencionado (30 dias), sem que a entidade proprietária do imóvel tenha dado cumprimento às decisões notificadas, poderá o município adotar as seguintes medidas:*
  - a) *Deliberar pela posse administrativa do imóvel, por forma a permitir a execução coerciva de tais obras, para lhe dar execução imediata, de acordo com o articulado nos artigos 107º do RJUE, nos termos da redação em vigor.*
  - b) *As quantias relativas a todas as despesas realizadas com os trabalhos referidos na alínea anterior, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções que a Administração tenha de suportar para o efeito, são por conta do infrator e, caso não sejam pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, serão cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, nos termos previstos do artigo 108.º do RJUE, nos termos da redação em vigor.*
  - c) *O incumprimento das decisões poderá constituir crime de desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, por remissão do nº 1 do artigo 100º do RJUE, nos termos da redação em vigor.*
  - d) *Mais se informa, que a utilização das frações sem que as mesmas tenham sido licenciadas / dado cumprimento ao previsto no artigo 62ºA do RJUE, é por natureza uma infração permanente, uma vez que o momento de consumação perdura enquanto o infrator não cessar o comportamento ilícito, mediante a obtenção da autorização da utilização do local. Pelo que poderá ser proposto novos processos de contraordenação nos termos da alínea d) do nº 1 do artigo 98 º do RJUE.”*

#### 4.3. Esclarecimentos técnicos

Caso seja necessário, qualquer pedido de esclarecimento técnico, no âmbito da legalização das obras de construção e alteração executadas, poderá solicitar atendimento presencial pelo endereço eletrónico: [DURBextra@mun-setubal.pt](mailto:DURBextra@mun-setubal.pt)

a) À consideração superior:

1. Chefe de Serviço de Fiscalização
2. Diretora do DETEGU
3. Vereadora do DETEGU

b) À SEAD

Após despacho superior, deverá ser promovida a notificação da proprietária, Sra. Lucinete Maria de Oliveira Santos, para a morada: Rua Lúcio Borges da Costa, Lote 16, 1.º B, 2950-255 Palmela, bem como para o endereço de correio eletrónico: [lucy70oliveira@gmail.com](mailto:lucy70oliveira@gmail.com)

O Técnico,

