



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL

N.º 280/2026

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no art.º 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua actual redacção, o **despacho n.º 461-VMT/2026, de 28 de maio:**

“AUDIÊNCIA PRÉVIA

(nos termos e para os efeitos dos artigos 102º 102º A e 106º, todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado, na sua redacção atualizada, que aprovou o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), conjugado com o artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo)

MARCO PAULO TELES GONÇALVES FERNANDES, Vereador do Pelouro da Fiscalização Municipal, no uso da competência delegada por força do Despacho N.º 3448-PCM/2025, de 19 de dezembro, o qual foi publicado mediante afixação do Edital n.º 004/2026, de 07 de janeiro e que foi afixado nos lugares de estilo habituais e atento ao relatório junto aos autos do presente processo, determina a continuação do procedimento administrativo 2025/500.10.301/429 - F146/2025, que se reiniciará com a fase procedimental correspondente à Audiência Prévia, devendo para o efeito serem notificados:

TÂNIA MARISA DE SOUSA CRISTINO e RICARDO LOURENÇO MOURA DA SILVA, na qualidade de proprietários do imóvel, sito em **Rua Fernando Pessoa, n.º 285, lote 73, Fernão Ferro**, para que no prazo máximo de 15 dias (úteis) a contar da data da presente notificação se pronunciem sobre o sentido provável da decisão a proferir pelo Município do Seixal de ordenar a **LEGALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS EM CAUSA** respeitando os pressupostos elencados no parecer técnico emitido pela divisão de gestão urbanística e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, que foram realizadas sem o devido controlo prévio, sendo que o edificado existente em causa não é passível de legalização tal como se encontra, **OU EM ALTERNATIVA, repor o edificado de acordo com o projeto aprovado, conforme estipulado na alínea a) do n.º 1 e alínea d), e) e f) do n.º 2 ambos do artigo 102.º, 102.º-A e 106.º, todos do RJUE**, sujeitando-se às determinações que vierem a ser tomadas por este município;

O não cumprimento desta determinação representa uma contraordenação, nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1 e n.º 3 do Artigo 139.º, todos do Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, punível com coima a graduar entre 800€ e 2.000€;

Para além do que antecede, o desrespeito dos actos administrativos que determinam qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção atual, constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, pela aplicação do artigo 100º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção atual, podendo a Câmara Municipal do Seixal tomar posse administrativa e execução coerciva, correndo



MUNICÍPIO DO SEIXAL

CÂMARA MUNICIPAL

todas as despesas realizadas com esta execução coerciva por conta do infrator, nos termos do disposto nos artigos 107º e 108º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual. O presente projeto de decisão assenta nos seguintes fundamentos de facto e de direito:

a) Realização, pelos técnicos da Divisão de Fiscalização Municipal - Fiscalização de Operações Urbanísticas, de uma inspeção técnica ao local, sito em Rua Fernando Pessoa, n.º285, lote73, Fernão Ferro, onde se verificou o encerramento do pórtico existente no logradouro lateral esquerdo, através da execução de edificação com uma área aproximada de 32m², bem como a existência de chapas metálicas, com altura aproximada de 1,40m, encimadas no muro de vedação lateral esquerdo, perfazendo uma altura máxima aproximada de 2,93m, sem o necessário controlo prévio. Mais se informa que a drenagem das águas pluviais ao nível da cobertura da edificação em questão encontra-se a ser feita para o terreno vizinho. De se notar que no lote vizinho confinante, as chapas metálicas em questão apresentam-se a uma altura máxima aproximada de 1.96m, a contar do solo;

b) Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 106.º, do RJUE, foi solicitado parecer técnico sobre a suscetibilidade de legalização da dita obra;

c) De acordo com o parecer elaborado pelos técnicos da Divisão de Gestão Urbanística, conclui-se que, de acordo com a Planta de ordenamento a pretensão insere-se em Solo Urbanizado - Espaços Residenciais 2 (ER2-13m). Para análise da pretensão, são tidos em conta os parâmetros do Plano de Recuperação e Integração Urbanística de Fernão Ferro - Morgados I e II. Cumpre-se informar o seguinte: - a construção existente no lote possui licença de habitação n.º 217, de 13/11/217; - a licença de habitação é referente a uma moradia bifamiliar construída no lote 73 (n.º285 e n.º285-A) com uma área total de construção de 396,50m²; - para o respetivo lote com 1.025m², é permitido um índice de construção de 0,4, incluindo anexo, o que permite uma área máxima de construção de 410,00m² (incluindo anexo). O anexo poderá ter no máximo 40,00m² e uma altura máxima de 2,80m. Uma vez que o anexo tem uma área aproximada de 32,00m², conforme indicado no relatório de fiscalização, o mesmo não é suscetível de ser legalizado, uma vez que excede a área de construção permitida para o lote (396,50 + 32,00 = 428,50m²); - relativamente à localização do anexo, poderá ser de aceitar a sua localização junto ao limite lateral esquerdo, desde que seja autorizado pelo proprietário do lote vizinho; - quanto aos muros, os mesmos deverão dar cumprimento ao disposto no artigo 87.º do RUMUS pelo que os muros com mais de 2,00m de altura não são suscetíveis de ser legalizados;

d) A situação factual descrita, constitui, por ora, infração por violação da alínea d) ii) do n.º4 do art. 4º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atualizada, o qual estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, adiante designado por RJUE;

Assim, para efeitos da audiência de interessados, dispõem V. Exs. do prazo de 15 (quinze) dias nos termos da norma vertida no n.º 3 do artigo 106.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na redação atualmente em vigor, para, querendo, pronunciar-se por escrito sobre a mencionada intenção de reposição da legalidade urbanística relativamente ao imóvel em apreço no presente processo, bem como para requerer diligências complementares e juntar documentos;

Para os efeitos referidos anteriormente, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 122.º do Código do Procedimento Administrativo, o processo administrativo em causa estará disponível para consulta, mediante requerimento prévio por escrito, nos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal (SCCMS), sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários n.º 45, Seixal, nos dias úteis, entre as 9.30 horas às 12 horas e das 14.30 horas às 16.00 horas;

Deverão os notificados ficar cientes que, não se pronunciando no prazo anteriormente indicado, para efeitos de audiência de interessados ou, tendo-o feito, não forem considerados os argumentos e fundamentos invocados nas respetivas defesas, por si ou por mandatário legalmente constituído,



MUNICÍPIO DO SEIXAL

CÂMARA MUNICIPAL

esta Câmara Municipal, em cumprimento das competências legalmente atribuídas poderá prosseguir o presente procedimento e proferir a respetiva decisão final;

Caso não procedam voluntariamente à reposição da legalidade urbanística, esta Câmara Municipal, não obstante mandar instaurar os competentes procedimentos contraordenacionais para aplicação das devidas coimas, poderá proceder à aplicação das seguintes cominações legais, e efetuar a devida participação criminal junto dos serviços do Ministério Público competentes, nos termos previstos no artigo 348.º do Código Penal, em cumprimento do disposto no artigo 100.º do RJUE;

Em caso de incumprimento de qualquer destas medidas de tutela da legalidade urbanística, esta Câmara Municipal poderá determinar tomar posse administrativo do imóvel e determinar a execução coerciva das medidas ordenadas, correndo as despesas, incluindo quaisquer indemnização ou sanção pecuniária, por conta do obrigado, que no caso de não serem pagas voluntariamente, serão cobradas judicialmente, de acordo com o artigo 175.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo;

Notifique-se os interessados do texto integral deste despacho, o qual determina o sentido provável da decisão para efeitos de audiência de interessados, dando cumprimento ao disposto nos artigos 110.º e seguintes, e aos artigos 121.º e 122.º, todos do Código do Procedimento Administrativo.

Cumpra-se observando as formalidades legais.”

Seixal, 25 de agosto de 2026

O Presidente da Câmara Municipal

Paulo Alexandre da Conceição Silva