

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

EDITAL

--- Rui Celestino dos Santos Cristina, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira:-----

--- Faz público que **Herdeiros de Manuel Fernando da Costa Gonçalves**, participado no processo de reposição de legalidade, n.º 49/2017, com o último domicílio conhecido em Estrada do Páteo, Mouraria, Caixa Postal 256-A, 8200-370 Albufeira, ficam por este meio notificados da decisão proferida nos autos, de que se anexa cópia integral.-----

Aos prazos indicados na referida decisão acresce a dilação de 30 dias prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 88.º do Código do Procedimento Administrativo, para cumprimento da ordem administrativa ora notificada.-----

Albufeira, 27 de fevereiro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal



Rui Cristina

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Eu, _____, _____,
da Câmara Municipal de Albufeira, certifico que foi afixado um exemplar do presente
edital, referente ao processo de PRL n.º 49/2017, nos lugares públicos do costume.--

Albufeira, ____ de _____ de 2026

Despacho

Processo de reposição da legalidade urbanística n.º 49/2017 -----

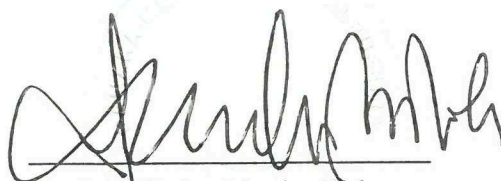
Nos termos e com os fundamentos do relatório do Sr. Instrutor, de 7.06.2023, que dou por integralmente reproduzidos, determino que se notifique o participado, **MANUEL FERNANDO DA COSTA GONÇALVES**, id. a fls. 6 e 245, para, no prazo de **90 (noventa) dias**, proceder à **demolição do acréscimo da moradia na zona da garagem, da piscina e do anexo**, executados sem licença prévia, e como melhor consta do referido relatório, sob pena de, assim não procedendo voluntariamente, a Câmara Municipal tomar posse administrativa do prédio e executar coercivamente aqueles trabalhos, sendo as despesas da conta do participado (art. 108.º do RJUE), e proceder-se a participação dos factos ao Ministério Público para efeitos de responsabilidade criminal. -----

Notifique-se o participado, pessoalmente. -----

Dê-se igualmente conhecimento aos serviços do Ministério Público junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, no âmbito do denominado “Dossiê Administrativo n.º 9/19”. -----

Albufeira, 12/6/2023.

O Presidente da Câmara Municipal



José Carlos Martins Rolo

PROCESSO DE REPOSIÇÃO DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

Proc. n.º 49/2017 DFM/SFM n.º: 185-2017 De: 04.05.2017

Participado(a,s): Manuel Fernando C. Gonçalves Obs.. R.A.N.

Por se afigurar suficiente a prova documental analisada, e a existente nos autos, dispensa-se a inquirição da Sr.ª Fiscal Municipal participante, id. a fls. 6, procedendo-se desde já à elaboração de

RELATÓRIO FINAL

A) Factos provados

1. Manuel Fernando da Costa Gonçalves, com domicílio em Estrada do Páteo, C.P. 256-A, 8200-370 Albufeira, é o proprietário inscrito de um prédio urbano, sito em Mouraria, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, inscrito na matriz predial sob o artigo 10132 da referida freguesia (participação de fls. 6 e caderneta de fls. 245).
2. Em 4 de Maio de 2017, os Serviços de Fiscalização Municipal participaram, em auto, que, no prédio identificado no número anterior, foi executada uma ampliação consistente no aumento da moradia na zona da garagem, em cerca de 30 m² (trinta metros quadrados), a construção de uma piscina, com 30 m², bem como a construção de um anexo com cerca de 80 m² (auto de fls. 6).
3. Foi proferido despacho pela Sr.ª Vice-Presidente da Câmara, em 19.05.2017, enunciando a intenção de ordenar a demolição das obras referidas no auto de participação, e fixando prazo para audiência prévia (fls. 7), despacho esse que foi notificado ao participado em 23.05.2017 (fls. 9, verso).
4. Em 16.06.2017, o participado alegou que as obras datam de 2006, tendo sido aprovado o pedido de licença em 09.11.2000, mas que, por não ter sido requerida a "*respectiva Licença de Obras e bem assim a Licença de Habitabilidade*" (sic), aquele caducou, requerendo prazo para renovar a legalização (fls. 17).
5. Em 31.05.2019, foi proferido despacho de saneamento da instrução, que ficou em 45 dias o prazo para o participado requerer a legalização das obras, ou demoli-las no prazo de 90 dias (fls. 45).
6. Após prorrogação do prazo (fls. 50 e 59), foi determinada a suspensão dos autos, por força do disposto na legislação relativa à situação de pandemia COVID-19, por despacho de 26.03.2020 (fls. 108).
7. Em 20.05.2020, o participado comprovou ter apresentado pedido de informação prévia na Câmara Municipal de Albufeira, tendo-lhe sido atribuído o n.º 37IP/2020 (fls. 123).
8. O pedido de informação prévia referido em 7 foi indeferido por despacho de 11.01.2023, proferido pelo Sr. Presidente da Câmara (fls. 208).

9. O despacho referido no ponto anterior foi notificado ao participado, por via postal, em 1 de Fevereiro de 2023 (fls. 209).

Nenhum outro facto se provou com relevo para a boa decisão do procedimento, ou que possa estar em contradição com os que acima se deu como provados.

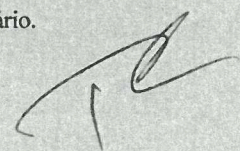
A convicção do instrutor quanto à matéria de facto norteou-se pela valoração crítica da prova produzida nos autos, designadamente o acervo documental dele constante. A prova dos factos assim fixados revela-se, aliás, de meridiana simplicidade, sendo que, na sua essência, e ainda que os elementos probatórios recolhidos não tenham deixado de se sujeitar à necessária análise dialéctica, aqueles não foram sequer objecto de controvérsia, sendo que não se vislumbra no caso imposição legal que determine critério pré-definidor de valor a atribuir-lhes.

B) Enquadramento jurídico-legal

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na versão republicada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro (doravante, “RJUE”¹), define como obras de ampliação as obras de que resulte, entre outras, o aumento da área de implantação, da área total de construção, ou do volume de uma edificação existente [artigo 2.º, alínea e)], e como obras de alteração as de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada [artigo 2.º, alínea d)], sujeitas em ambos os casos a licença administrativa [artigo 4.º, n.º 2, al. c)] ou a comunicação prévia [art. 4.º, n.º 4, al. c)]. A concessão da licença é competência da câmara municipal, sem prejuízo das faculdades de delegação e de subdelegação (art. 5.º, n.º 1), e depende da observância prévia de requisitos de natureza procedimental (arts. 9.º a 13.º) e substantiva (arts. 20.º e seguintes).

De entre estes últimos, avulta o estipulado no n.º 1 do art. 20.º, que dispõe que a apreciação do projecto de arquitectura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do art. 4.º, incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

¹ Diploma a que se referem todas as disposições legais adiante invocadas, salvo indicação expressa em contrário.



Recorta-se ainda do RJUE que o pedido de licenciamento é indeferido quando violar plano municipal e ⁽²⁾ intermunicipal de ordenamento do território, entre outros (nomeadamente, aqueles com os quais a operação urbanística se deve mostrar conforme, transcritos no número que antecede), como se prevê na al. a) do n.º 1 do art. 24.º.

A legalização de construções ou obras que não tenham sido objecto de procedimento administrativo de controlo prévio constitui, por via de regra, faculdade dos interessados, e assume-se como o primeiro, e, no contexto do RJUE, preferencial ⁽³⁾, meio de reposição da legalidade urbanística.

Não tendo o participado logrado obter decisão administrativa de conteúdo permissivo, consubstanciado na licença para a realização – no caso, por legalização – das obras em apreço, impõe o ordenamento jurídico que se recorra a medida alternativa de reposição da legalidade urbanística, de entre as elencadas no n.º 2 do art. 102.º do RJUE, na redacção em vigor, e, no caso, a demolição total das obras objecto dos presentes autos.

C) Proposta de decisão

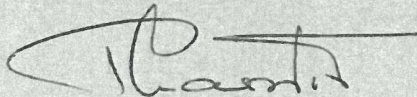
Assim sendo, não se vislumbra outra alternativa, para se atingir aquele desiderato de reposição da legalidade, que não a demolição das construções ilegalmente realizadas, e ilegalmente subsistentes, devendo ser fixado prazo para o efeito e as condições em que tal demolição deva ocorrer.

Sendo o participado o proprietário do prédio onde aquelas obras se implantam, é sobre ele que recai o ónus de as demolir, com observância do disposto no n.º 3 do art. 106.º do RJUE, sob pena de, assim não procedendo, a Câmara Municipal tomar posse administrativa do prédio e proceder à execução coerciva dos trabalhos de demolição e remoção, a expensas do participado (arts. 106.º, n.º 4, e 107.º, do RJUE, citado), sem prejuízo da responsabilidade criminal, por crime de desobediência, que ao caso couber (art. 100.º, n.º 1, RJUE).

Prazo: 90 (noventa) dias.

Albufeira, 07.06.2023.

O instrutor,



Paulo H. Martins

(o presente texto foi elaborado e revisto pelo signatário, e não observa o A.O.1999)

² Cremos que a copulativa se ficará a dever a lapso de escrita, e que a norma se reporta, outrossim, a casos alternativos, para o que se deverá ler através de conjunção disjuntiva “ou”, em linha com o mandado do art. 9.º, n.º 1, do C.Civil.

³ Do preâmbulo do DL. 136/2014, cit.: «O presente decreto-lei contempla, também, nuns casos, o reforço e, noutros, a criação de mecanismos de regularização de operações urbanísticas. Tais medidas permitem que sejam ponderados os interesses em presença, bem como o impacto negativo dessas situações irregulares para o interesse público e ambiental, em razão do qual poderá a Administração, em certas circunstâncias, proceder à respectiva regularização.»

