



## Edital n.º 7/2026

### Processo de Fiscalização n.º 28/2024

----- ENGENHEIRO VASCO NUNO MAGALHÃES VELHO DE ALMEIDA FERRAZ, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DE LIMA: -----

----- Considerando que a notificação a Christof Uhlig efetuada através do n/ ofício nº 384/2026 em 12 de maio de 2026 por via postal veio devolvida; -----

----- Que a notificação pessoal se mostrou gorada; -----

----- Assim, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do art.º 112.º do Código do Procedimento Administrativo faz-se público por esta via a notificação cujo teor se transcreve: -----

----- Relativamente ao assunto em epígrafe, fica V. Exa. notificado, na qualidade de proprietário do prédio, do despacho proferido a 11 de maio de 2026 pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, Engenheiro Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, que se anexa e se considera como fazendo parte integrante do presente edital, para todos os efeitos legais, a fim de ser dado cumprimento ao teor do mesmo, no prazo indicado de 40 (quarenta) dias úteis, a contar da data da afixação do presente edital.

Mais se informa V. Exa. que, nos termos do n.º 1 do art.º 100.º do RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação), o desrespeito da presente ordem de demolição, constitui crime de desobediência, previsto e punido no n.º 1 do art.º 348.º do Código Penal, com pena de prisão até 1 (um) ano ou com pena de multa até 120 (cento e vinte) dias. -----

Anexos: 12 -----

----- Para constar se lavrou este e outros de igual teor que vão ser afixados, bem como os seus anexos, nos lugares públicos do costume. -----

Ponte de Lima, 25 de junho de 2026

O Presidente da Câmara Municipal,

\_\_\_\_\_  
/Vasco Ferraz - Eng.º/



## DESPACHO

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, no exercício das competências conferidas pelo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, determina a demolição, nos seguintes termos:

Na sequência de denúncias apresentadas, os serviços de fiscalização municipal da Divisão de Obras Particulares deslocaram-se, em 14 de maio de 2020, ao prédio sito na Rua do Paço, n.º 35, freguesia da Gandra, concelho de Ponte de Lima, onde verificaram a execução de obras de construção de um anexo agrícola sem o necessário controlo prévio urbanístico.

As obras consistiram na construção de um anexo agrícola com área de implantação de 51,20 m<sup>2</sup>, volumetria aproximada de 138,24 m<sup>3</sup> e altura de 3,20 m, composto por um piso, com estrutura resistente, paredes em tijolo rebocado e pintado, caixilharia de alumínio e cobertura em painel sandwich a imitar telha.

Em consequência, foi determinado, por despacho de 15 de maio de 2020, o embargo total da obra, pelo período de 24 meses, tendo o então responsável sido simultaneamente notificado para apresentar, no prazo de 40 dias úteis, pedido destinado à eventual legalização da operação urbanística executada.

Em ação de fiscalização realizada em 15 de outubro de 2020, verificou-se que as obras haviam prosseguido e sido concluídas após o embargo decretado, designadamente mediante execução da cobertura, colocação de caixilharias e acabamento integral das paredes exteriores, em violação da ordem administrativa de suspensão dos trabalhos.

No dia 16 de julho de 2024, o atual proprietário do prédio, Sr. Christoff Uhlig, apresentou um aditamento ao processo de obras n.º 89/10, com o objetivo de legalizar a construção. Por informação técnica datada de 21 de outubro de 2024, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais, concluiu-se, em síntese, que:



- a) A construção se encontra implantada em solo classificado no PDM de Ponte de Lima como “Área predominantemente florestal estruturante”;
- b) O prédio se encontra abrangido por condicionantes relativas à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e por zona de proteção patrimonial;
- c) A pretensão viola o disposto no artigo 58.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal;
- d) A construção não cumpre as disposições aplicáveis constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, designadamente os afastamentos legalmente exigidos relativamente a territórios florestais e extremas confinantes;
- e) A operação urbanística careceria ainda de pareceres externos legalmente obrigatórios, designadamente da CCDR-N e da entidade da RAN.

A referida informação técnica concluiu expressamente pela inviabilidade da legalização da construção e propôs o indeferimento da pretensão ao abrigo do artigo 24.º do RJUE.

Nesse sentido, o requerente foi notificado para se pronunciar, em sede de audiência prévia, quanto à intenção desta edilidade indeferir o processo. Com efeito, o mesmo veio solicitar a prorrogação do prazo para o exercício do direito de audiência prévia, por mais trinta dias úteis. No dia 25 de novembro de 2024 foi proferido despacho de indeferimento.

Em 28-10-2025 foi proferido despacho de audiência prévia dirigido ao Sr. Christoff Uhlig, na qualidade de proprietário, e ao Sr. José Augusto Vieira Gonçalves, na qualidade de alegado possuidor do prédio. O interessado Christoff Uhlig, regularmente notificado para o exercício do direito de audiência prévia, não apresentou qualquer pronúncia dentro do prazo legalmente concedido.

Em sede de audiência prévia, o interessado José Augusto Vieira Gonçalves apresentou exposição escrita, invocando, em síntese, a pendência de reclamação apresentada no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal e defendendo a manutenção da situação existente.

Nos termos do artigo 102.º do RJUE, incumbe aos órgãos administrativos competentes adotar as medidas necessárias à tutela e reposição da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas em desconformidade com



as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Entre essas medidas inclui-se a demolição das obras ilegalmente executadas, prevista no artigo 106.º do RJUE.

Não obstante o carácter subsidiário da medida de demolição, resulta do n.º 2 do artigo 106.º do RJUE que esta apenas pode ser evitada quando a obra seja suscetível de legalização ou quando a desconformidade possa ser suprida mediante trabalhos de correção ou alteração.

Ora, da informação técnica constante do processo administrativo resulta, de forma expressa e fundamentada, que a construção em causa:

- a) Viola disposições imperativas do Plano Diretor Municipal;
- b) Não cumpre os afastamentos legalmente exigidos em matéria de defesa da floresta contra incêndios;
- c) Se encontra implantada em solo rústico abrangido por restrições e servidões administrativas incompatíveis com a pretensão;
- d) Não reúne condições materiais suscetíveis de viabilizar a respetiva legalização.

Acresce que a mera pendência de procedimento de revisão do PDM não produz qualquer efeito suspensivo sobre a eficácia do plano atualmente em vigor, nem afasta a aplicação das normas urbanísticas vigentes à data da decisão administrativa. Assim, inexistem fundamentos de facto ou de direito suscetíveis de afastar o dever de reposição da legalidade urbanística.

A medida de demolição revela-se necessária, adequada e proporcional à prossecução do interesse público urbanístico, não se mostrando possível alcançar a conformidade legal da operação urbanística através de medidas menos gravosas.

Mais se verifica que foram asseguradas as garantias procedimentais legalmente exigidas, designadamente o exercício do direito de audiência prévia dos interessados, nos termos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

Face ao exposto, determino que **Christoff Uhlig**, na qualidade de proprietário do prédio, e de **José Augusto Vieira Gonçalves**, na qualidade de possuidor do prédio, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1, do artigo 106.º do RJUE, procedam à **demolição do anexo agrícola**, implantado no prédio sito na Rua do Paço, n.º 35, da



freguesia da Gandra, Ponte de Lima, 4990-640, no prazo de **40 dias úteis**, a contar da notificação do presente despacho.

Notifique-se.

Ponte de Lima, 11 de maio de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. N. Magalhães', written over a horizontal line.

Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz (Eng.º)

46



**ALVARÁ DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO Nº 27/14**

**PROCESSO Nº 89/10**

→ licença especial p/ arcamamento

Nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei Nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 26/10 de 30 de Março, é emitido, o Alvará de licença especial de obras de construção nº 27/14, ao abrigo do Art.º 88.º do D.L. 26/10 de 30 de Março, em nome de JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES, Contribuinte nº 155 917 021, que titula a aprovação do novo alvará de licenciamento para a conclusão das obras e da isenção do lugar de estacionamento, que incidem sobre o prédio sito em RUA DO PAÇO, da freguesia de GANDRA, descrito na Conservatória do Registo Predial de PONTE DE LIMA, sob o (s) nº (s):

| N.º Reg. Predial | N.º de matriz | Tipo de matriz |
|------------------|---------------|----------------|
| 910              | 878-P         | Urbana         |

da respectiva freguesia, pelo prazo de 1 mês.

As obras aprovadas por despacho de 2013/11/22, respeitam o disposto no Plano Director Municipal.

Alvará de licença relativo a : **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.**

Esta Licença é válida até : **2014/03/11**, tendo início na data do registo abaixo indicada.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei Nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 26/10 de 30 de Março. A receita deste Alvará foi cobrada pela guia nº 9562/13 e 1342/2014 no valor, respectivamente, de 10,90 relativo ao alvará € e 752,54 € relativo à compensação pela não criação do lugar de estacionamento público.

Registado na Câmara Municipal de Ponte de Lima em 2014/02/11.

Alvará entregue em 21/02/2014

O Vereador da Área,

Vasco Ferraz, Eng.º

A Assistente Técnica,

Maria Leonor Lopes de Matos

Documento nº 1

48  
av1

49  
7



**Alvará de Utilização nº 117/14  
Processo Nº 89/10**

Nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/10 de 30 de Março, é emitido o alvará de autorização de utilização nº **117/14**, em nome de **JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES**, portador do Bilhete de Identidade nº **09390057** e contribuinte fiscal nº **155917021**, que titula a autorização de utilização do edifício sito na **RUA DO PAÇO, nº35** da freguesia de **GANDRA**, descrito na Conservatória do Registo Predial de **PONTE DE LIMA** sob o (s) nº (s):

| N.º Reg. Predial    | N.º de matriz | Tipo de matriz |
|---------------------|---------------|----------------|
| <b>910/20091209</b> | <b>878-P</b>  | <b>Urbana</b>  |

da respetiva freguesia, a que corresponde o alvará de licenciamento/autorização de obra n.º **259/10**, referente á reconstrução de um prédio, emitido em **2010/10/21**, a favor de **JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES**.

Por despacho de **2014/05/29** do Vereador da Área, da Câmara Municipal, foi autorizada a seguinte utilização: **HABITAÇÃO**

O técnico responsável pela direção técnica da obra foi: João Paulo Eira Alves/Eng.º.

Os autores do projeto foram: João Paulo Eira Alves/Eng.º.; Nancy Marlene Araújo da Gama/Engª.

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro.

A receita deste Alvará, foi cobrada pela guia nº 3967/2014, no valor de 25,70 euros.

Registado na Câmara Municipal de Ponte de Lima em 2014/05/30.

Alvará entregue em 30/05/2014.

O Vereador da Área/DOU,

Vasco Ferraz (Eng.)

A Coordenadora Técnica/DOU,

5719  
13/2020

1) ELABORAR SE AUTO DE NOTICIAS QUANTO AOS FACTOS QUE CONSTITUEM CONTRA-ORDENAÇÃO.  
2) NOTIFICAR SE A REPRESENTAÇÃO PROPOSTA COM VISTA À EVENTUAL REGULARIZAÇÃO DAS OBRAS EFETIVAS MAS SEM LICENÇA NO PRAZO DE 40 DIAS SOB PENAS DE QUE SEJA APRECIADO O REQUERIMENTO NO ART.º 106 DO RJUE.

CÂMARA MUNICIPAL DE  
FOURAS DE TÁLIA  
N.º 19 Em 14/5/20  
Alameda

|   |            |
|---|------------|
| DESPACHO  |            |
| Processo: Denúncia                                | 14/05/2020 |
| Requerimento nº:                                  |            |
| Denunciado: José Augusto Vieira Gonçalves         |            |
| Requerente:                                       |            |
| Localização da Obra: Rua do Paço, n.º 35 - Gandra |            |

3  
2020-05-14

5719  
13/2020

### INFORMAÇÃO TÉCNICA

O denunciante vem apresentar queixa contra o denunciado, relativamente a uma construção alegadamente ilegal, que está a ser executada na Rua do Paço - n.º 35, freguesia da Gandra.

Após deslocação ao local verifiquei a veracidade da denúncia apresentada. O denunciado está a proceder sem o respetivo controlo prévio, a obras de construção de um edifício aparentemente destinado a anexo, executado em estrutura resistente, com paredes em blocos de cimento, com caráter de permanência ao solo.

Tanto quanto é possível verificar do exterior da propriedade, a implantação do referido edifício será de aproximadamente 40,00 m2.

As obras em causa estão sujeitas a controlo prévio, nos termos da alínea c) do n.º 2 do art.º 4 do RJUE, com contraordenação prevista na alínea a) do n.º 1 do art.º 98 do mesmo diploma.

Julgo que deverá ser ordenado o embargo das referidas obras, bem como notificar o denunciado a promover a legalização das mesmas, apresentando o respetivo pedido de licenciamento no prazo de 40 dias.

3ª of: levantado Auto notificação em 14/5/2020  
Atyng

À consideração superior

14/05/2020  
O Técnico.

António Pedro Costa Lima Alves

Visto:  
2020-05-14

Documento nº 3

4  
2020-05-9



14/05/2020

Anthony.

## EMBARGO

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, na qualidade de Vereador da Câmara Municipal de Ponte de Lima, com competência delegada nos termos do despacho n.º 30/2017, de 20 de Outubro, ordeno o embargo das obras de construção de um edifício, no prédio sito na Rua do Paço, n.º 35, da Freguesia da Gandra, Concelho de Ponte de Lima, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 102º-B do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual.

As obras em causa estão a ser executadas sem o respetivo licenciamento, conforme resulta da informação prestada pelo técnico, a 14 de maio de 2020, que se anexa e que para todos os efeitos se considera como fazendo parte integrante da presente ordem de embargo.

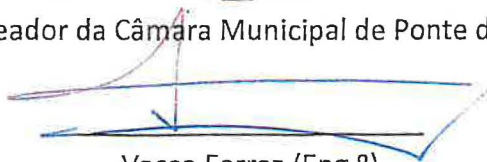
Assim, determino a imediata suspensão total dos trabalhos de execução da obra, conforme dispõe o art.º 103º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual, pelo prazo de 24 meses.

Elabore-se o respetivo auto de embargo e proceda-se á sua notificação nos termos do n.º 2 e n.º 6 do art. 102º-B do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação atual.

Nos termos das alíneas a) e c) do n. 1 do art.º 124º do Código do Procedimento Administrativo, não há lugar à audiência de interessados por se tratar de decisão urgente e porque tal diligência comprometia a utilidade da decisão, na medida em que os trabalhos poderiam prosseguir.

Notifique-se, no caso, o dono da obra, proprietário do prédio onde as obras estão a ser executadas, **José Augusto Vieira Gonçalves**, da presente ordem de embargo, anexando cópia da informação acima referida.

Ponte de Lima, 15 de maio de 2020,  
O Vereador da Câmara Municipal de Ponte de Lima,



Vasco Ferraz (Eng.º)

Documento nº 4

*2020-001*

O EMBARGO OBRIGA À SUSPENSÃO IMEDIATA, NO TODO OU EM PARTE DOS TRABALHOS DE EXECUÇÃO DA OBRA - N.º 1 do art.º 103.º do Dec.-Lei n.º 555/99 (\*)

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>DETERMINAÇÃO:</b><br><input type="checkbox"/> - Ordem de Serviço . . . . . N.º _____<br><input type="checkbox"/> - Deliberação da Câmara Municipal _____ de _____<br><input type="checkbox"/> - Desp.º do P. C. / <input type="checkbox"/> - Vice-Presid. _____ / _____ / 20____<br><input type="checkbox"/> - Desp.º de _____ |  | Registado na Conservatória do Registo Predial, em _____ / _____ / 20____, com o N.º _____, L.º _____ Fis. _____ (art.º 102.º, N.º 1 a 8 do Dec.-Lei N.º 555/99, de 16/12/99) (*)<br>O Funcion.º, _____ | <b>PROCESSO</b><br>N.º <u>21</u><br>de <u>15/5</u> / 20 <u>20</u> |
|---|--|--|---|

### AUTO DE EMBARGO E DE SUSPENSÃO

- TOTAL;  - PARCIAL DE OBRAS DE <sup>(1)</sup> Construção de um edifício

Aos 15 dias do mês de MAIO de dois mil e veinte, pelas 16:00 horas, na localidade de <sup>(2)</sup> Lua do Paço - n.º 35, da freguesia de Gaucha, deste concelho, onde eu, António Pedro Costa Lima Alves, categoria profissional, Arquiteto - Físico, desta Câmara Municipal, vim expressamente, em cumprimento do despacho (ou ordem de Serviço) <sup>(3)</sup> n.º \_\_\_\_\_, datado de 15 de Maio de 2020 e emanado do Sr. Vereador da Câmara Municipal, Eng.º Vasco Femen, com vista à notificação do embargo das obras de <sup>(4)</sup> Construção de um edifício, aparentemente destinado a casa. que <sup>(5)</sup> João Augusto Vieira Gonçalves

residente em <sup>(6)</sup> Lua do Paço, 35 - Gaucha estava a levar a efeito <sup>(7)</sup> Lua do Paço, 35 - freguesia da Gaucha <sup>(8)</sup> n.º \_\_\_\_\_, porquanto verifiquei que as mesmas obras <sup>(9)</sup> estão a ser executadas sem a respectiva alvará de licença emitido pela Câmara Municipal.

o que tudo é, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal e disciplinar, infracção punível como contra-ordenação prevista sob a alínea L do n.º 1 do art.º 98.º do Dec.-Lei n.º 555/99, de 16/12, (\*) por violação do art.º 4 do mesmo diploma, a que corresponde a coima prevista sob o n.º 2 do mesmo artigo, a graduar do mínimo de € \_\_\_\_\_, ao máximo de € \_\_\_\_\_, pela Autoridade Administrativa, salvo tratando-se de pagamento voluntário nos termos do art.º 50.º-A do Regime das Contra-Ordenações, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, alterado pelo Dec.-Lei n.º 356/89, de 17 de Outubro, Dec.-Lei n.º 244/95, de 14 de Setembro e Lei n.º 109/2001, de 24 de Dezembro.

Nestes termos e de acordo com as disposições legais aplicáveis e para que possam ser comprovadas futuras alterações à presente situação da obra, o que é crime nos termos do art.º 348.º do Código Penal, regista-se, como determina o n.º 3 do art.º 102.º daquele Dec.-Lei n.º 555/99, (\*) que o estado actual dos trabalhos em causa é exactamente o seguinte: <sup>(10)</sup> paredes interiores executadas, sem cobertura, esboço e sem reboco e assent. pilares desmontados no respectivo lote de obra.

Mais se regista que o EMBARGO  - Total  - Parcial da obra implicou a imediata SUSPENSÃO DOS TRABALHOS o que foi notificado na pessoa de <sup>(11)</sup> Vasco do Sacramento Vieira da Costa, estado civil solteiro, profissão \_\_\_\_\_, filho de \_\_\_\_\_, natural de \_\_\_\_\_, na qualidade de <sup>(12)</sup> Arquiteta.

Atenção: ao que preceituam os art.ºs 102.º a 104.º do Dec.-Lei N.º 555/99, de 16/12. (\*)

7  
2020-06-01



MUNICÍPIO PONTE DE LIMA  
TERRA RICA DA HUMANIDADE

### CERTIDÃO DE NOTIFICAÇÃO

Certifico que hoje, em cumprimento do despacho do Ex.mo Senhor Vereador da Área de Obras Particulares e Urbanista, de 15 de JAN do ano de 2020, notifiquei pessoalmente MARIA DO SALETE VIEIRA GOMES do mesmo despacho que ordenou o embargo cuja cópia lhe entreguei, assim como da informação que do mesmo faz parte integrante. \_\_\_\_\_

Disse ficar ciente, recebeu cópia e comigo vai assinar.

\_\_\_\_\_

Ponte de Lima, 15 de JAN de 2020

O Notificado,

*Maria Saneiro Vieira Gomes*

O Embargante;

*Arbany*

A Testemunha:

*[Two signatures]*

15/05/2020



15/05/2020

Anthony

D E S P A C H O

Processo nº: 462/20      Data de Entrada: CATORZE de OUTUBRO de 2020  
Requerimento nº: 4095/20

Requerente Principal: LUIS BORGES GAGLIARDINI GRACA  
Localização da Obra: RUA DO PAÇO, N.º 35 - GANDRA

I N F O R M A Ç Ã O   T É C N I C A

Em resposta ao solicitado em fls. 72, informo que após deslocação ao local verifiquei que a obra em causa no presente processo encontra-se concluída, tendo sido executada a cobertura, colocada a caixilharia, rebocadas, areadas e pintadas as paredes, obras realizadas após o embargo.

Este facto constitui crime de desobediência a atos administrativos nos termos do art.º 100 do RJUE.

Junto registo fotográfico.



À Consideração Superior,

2020/10/15

O Técnico

  
(ANTONIO PEDRO COSTA LIMA ALVES)

Documento nº 5



## Aditamento ao Processo de Obras - Alteração à Licença de Obras

### Identificação do Requerente

Nome/Designação: CHRISTOF UHLIG  
Morada/Sede: Hohfederstrasse 25, 90489 Nurnberg, Alemanha  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código Postal: \_\_\_\_\_ Concelho: \_\_\_\_\_  
NIC<sup>(1)</sup> n.º: LG8R380V0 Tipo: Cartão de Cidadão Data Validade: 29/01/2028  
NIF n.º: 299 474 860 Tipo: Pessoa Singular  
Telefone: \_\_\_\_\_ Telemóvel: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Na qualidade de: Proprietário  
Código de Acesso à Certidão Permanente do Registo Predial: OMISSO

### Identificação do Representante

Nome: Ana Rita Martins Gomes  
Morada: Rua de Aveiro, n.º 61 - Sala 3  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código Postal: 4900-495 Concelho: Viana do Castelo  
NIC<sup>(1)</sup> n.º: 12327975 5 zw3 Tipo: Cartão de Cidadão Data Validade: 20/01/2031  
NIF n.º: 225 965 909 Tipo: Pessoa Singular  
Telefone: \_\_\_\_\_ Telemóvel: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Na qualidade de: Procuradora

### Para efeitos de comunicação

Pretendo que as notificações referentes ao presente pedido sejam enviadas para o e-mail abaixo indicado:

joana@atelierespaco.pt

Pretendo que as notificações por via postal, referentes ao presente pedido sejam enviadas para a seguinte morada:

Requerente  Representante  Outra

Nome/Designação: \_\_\_\_\_  
Morada/Sede: \_\_\_\_\_  
Freguesia: \_\_\_\_\_ Código Postal: \_\_\_\_\_ Concelho: \_\_\_\_\_

### Incentivo à Produção Pecuária

Pedido isento de pagamento de taxas e licenças ao abrigo do Regulamento Municipal de Incentivo à Produção Pecuária de Ponte de Lima  Sim  Não

### Identificação de Antecedentes

Processo n.º: 89/10

### Identificação da Tipologia da Obra

Construção  Ampliação  Alteração  Reconstrução



## Identificação do Destino da Obra

- Habitação Unifamiliar  
 Habitação Multifamiliar  
 Comércio  
 Serviços: \_\_\_\_\_  
 Empreendimento Turístico (2): \_\_\_\_\_  
 Indústria: \_\_\_\_\_  
 Armazenagem  
 Agrícola  
 Outros: Anexo Agrícola

## Identificação do Prédio

Rua/Lugar: Rua do Paco Nº: 35  
Freguesia: Gandra Código Postal: 4990-640  
Artigo Matricial: P1064 Registo Predial n.º: omisso  
Classificação do solo:  Solo Rústico  Solo Urbano  
Confrontações com a via pública:  
 Norte: \_\_\_\_\_  
 Sul: Rua do Paco  
 Nascente: \_\_\_\_\_  
 Poente: \_\_\_\_\_

## Identificação das Infraestruturas Públicas

- |  |   |   |
|--|---|---|
| É servido por coletor público de águas residuais?    | <input type="checkbox"/> Sim            | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| É servido por coletor público de águas pluviais?     | <input type="checkbox"/> Sim            | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| É servido por rede pública de abastecimento de água? | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não            |
| É servido por arruamento pavimentado?                | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não            |
| É servido por rede de gás?                           | <input type="checkbox"/> Sim            | <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| É servido por rede de eletricidade?                  | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não            |
| É servido por rede de telefone?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Sim | <input type="checkbox"/> Não            |

## Pretensão

Vem apresentar a V.Ex.ª o aditamento ao processo de obras e proceder à alteração à licença ao abrigo do disposto no artigo 27.º do RJUE, na sua atual redação.

## Informações Adicionais

(2) - Indicar a tipologia nos termos do Decreto-Lei 80/2017, de 30 de junho



## Tomei Conhecimento

1. Informação sobre o tratamento de dados pessoais - Regulamento Geral de proteção de Dados (RGPD - Regulamento (UE) 2016/679) e da Lei 58/2019 de 8 de Agosto

De acordo com o Regulamento Geral de proteção de Dados (RGPD - Regulamento (UE) 2016/679), de 27 de abril de 2016, e da Lei 58/2019 de 8 de Agosto, que assegura a sua execução, na ordem jurídica nacional, o Município de Ponte de Lima, informa que a finalidade dos dados pessoais recolhidos é a referida no presente requerimento e que os dados serão armazenados pelo prazo legalmente definido.

Mais se informa que pode exercer os seus direitos previstos no RGPD, nomeadamente:

- Solicitar o acesso, retificação, apagamento, limitação do tratamento, portabilidade e oposição, sem comprometer a ilicitude do tratamento efetuado bem como a ser informado em caso de violações de segurança;
- Apresentar reclamação Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD) se considerar que os seus direitos foram violados.

Estes direitos podem ser exercidos através do e-mail: [encarregadodeprotecaodedados@cm-pontedelima.pt](mailto:encarregadodeprotecaodedados@cm-pontedelima.pt).

Para mais informações deve consultar [www.cm-pontedelima.pt/p/politica\\_de\\_privacidade\\_e\\_seguranca](http://www.cm-pontedelima.pt/p/politica_de_privacidade_e_seguranca).

2. De acordo com o parecer da Comissão de Acesso aos Documentos Administrativos os documentos apresentados no âmbito do presente processo são documentos administrativos, pelo que o Município de Ponte de Lima estará obrigado a garantir o seu acesso integral a todos aqueles que solicitem e desde que devidamente justificado.

## Pedido de Deferimento

Ponte de Lima, \_\_\_\_\_

O Requerente/Representante,

**ANA RITA  
MARTINS GOMES**


Assinado de forma digital por ANA RITA MARTINS GOMES  
DN: cn=FE, o=Cartão de Cidadão, ou=Assinatura  
Qualificada do Cidadão, ou=Cidadão Português,  
sn=MARTINS GOMES, givenName=ANA RITA,  
serialNumber=81123279735, cn=ANA RITA MARTINS  
GOMES  
Dados: 2024.07.16 18:26:08 +01'00'



**Chefe de Divisão:**


**Despacho:**

Visto.  
audiência prévia  
O requerente deve ser notificado nos termos da informação técnica infra.



22-10-2024

Audiência prévia  
22-10-2024



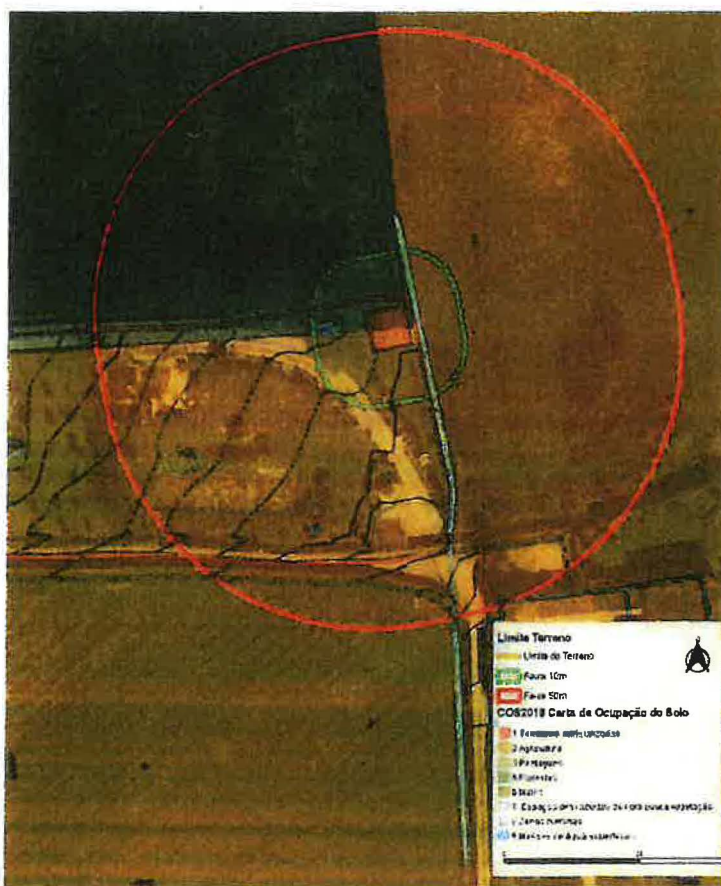
|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Processo n.º:</b>     | ONEREDPDM - 89/10             |
| <b>Requerimento n.º:</b> | 4074/24                       |
| <b>Data de Entrada:</b>  | 2024/07/22                    |
| <b>Requerente:</b>       | JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES |
| <b>Local da Obra:</b>    | RUA DO PAÇO - GANDRA          |

**Informação:**

- O(A) requerente apresenta a alteração à licença de obras de edificação, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua redação atual, para a “*Construção de anexo agrícola (legalização)*”.
- A parcela de terreno, com uma área de 5.784m<sup>2</sup>, está inserida no Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima (PDM), com as seguintes classificações:
  - Planta de Ordenamento: “Área predominantemente florestal estruturante” e “Património classificado: Área de protecção a património em vias de classificação [Casa de Abades (incluindo a quinta), em S. Martinho da Gandra (homologado como V.C. em 1996, mas ainda não publicado) – Y124]”;
  - Planta de Condicionantes: “Reserva Agrícola Nacional (RAN)”, “Rede de abastecimento de energia eléctrica” e “Património edificado: Património arquitectónico e arqueológico - Zona de protecção”.
  - Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal: “Muito baixa” e “Baixa”.
- Analísado o processo/pretenção, informa-se:
  - Para a mesma parcela de terreno existe uma edificação com a autorização de utilização n.º 117/14 para habitação unifamiliar;
  - A edificação em apreço encontra-se em todas as classificações descritas no ponto anterior;



- c) Não cumpre com o exposto no artigo 58.º do Regulamento do PDM (RPDM);
- d) O edifício localiza-se em solo rústico, fora de aglomerados rurais, estando sujeito à aplicação do Decreto-Lei n.º 82/2021 (Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais [SGIFR]), de 13 de outubro, na sua redação atual, e o Edital n.º 573/2021 (Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Ponte de Lima [PMDFCI]), de 20 de maio, verificando-se o seguinte:
- i. Encontra-se fora das áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), em perigosidade de incêndio florestal “Muito baixa” e “Baixa”, estando sujeita, neste caso, ao n.º 1 do artigo 61.º do SGIFR, verificando-se que não cumpre com o afastamento de 50 metros a territórios considerados atualmente como florestais, conforme a imagem abaixo da Carta de Ocupação do Solo 2018 (COS2018);
  - ii. Não cumpre com o afastamento de 10 metros, ao limite da propriedade que confronta com outras ocupações, exigido pela a alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do PMDFCI, conforme demonstra a imagem do COS2018.



COS2018

- e) Carece de parecer da Unidade de Cultura (UC) da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-N);
- f) Carece de parecer da RAN.

4. Pelo exposto, nomeadamente por não cumprir com o exposto nas alíneas c) e d) do ponto anterior, a pretensão não é viável, propondo-se que a decisão a tomar seja o indeferimento da presente alteração à licença nos termos do artigo 24.º do RJUE, dispondo o(a) requerente do prazo de 10 dias para dizer por escrito o que se lhe oferecer, conforme dispõem os n.os 1 e 2 dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), no âmbito da audiência prévia do interessado.
5. Mais se informa, que, estando em causa uma legalização de obra “já executada”, após o término do prazo atrás referido, conduzirá à adoção de medida de tutela de legalidade urbanística, conforme o previsto no artigo 106.º do RJUE.

À Consideração Superior,

2024/10/21



O Técnico



---

( Carlos Brito Rodrigues )



| Chefe de Divisão:  | Despacho:   |
|--|---|
| <p>Visto.</p> <p>- O presente pedido deve ser indeferido, nos termos da informação técnica infra.</p> <p>- Paralelamente, ao serviço jurídico para efeitos de reposição da legalidade urbanística.</p> <p><br/>15-11-2024</p> | <p>1) indeferido<br/>2) ao gabinete jurídico para informar</p> <p>-----</p> <p>25-11-2024</p> <p></p> |

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Processo n.º:</b>     | ONEREDPDM - 89/10             |
| <b>Requerimento n.º:</b> | 6219/24                       |
| <b>Data de Entrada:</b>  | 2024/11/08                    |
| <b>Requerente:</b>       | JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES |
| <b>Local da Obra:</b>    | RUA DO PAÇO - GANDRA          |

**Informação:**

1. O(A) requerente solicita, no âmbito do direito de audiência prévia do(a) interessado(a), uma prorrogação de prazo, por 30 dias, para apresentar resposta à notificação n.º 7300/24, referente à proposta de indeferimento da alteração à licença de obras de edificação, ao abrigo do disposto no artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua redação atual, para a “*Construção de anexo agrícola (legalização)*”.
2. Analisado o presente pedido, com data de 11 de novembro de 2024, informa-se:
  - a) O(A) requerente foi notificado(a) a 23 de outubro de 2024, pela notificação acima referida, que a pretensão não é viável, o qual se propôs que a decisão a tomar seja a do indeferimento da presente alteração à licença nos termos do artigo 24.º do RJUE, dispondo o(a) requerente do prazo de 10 dias para dizer por escrito o que se lhe oferecer, conforme dispõem os n.ºs 1 e 2 do artigo 121.º e artigo 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), no âmbito da audiência prévia do interessado, que terminou a 8 de novembro de 2024, o qual foi ultrapassado;
  - b) Dado que a resposta em nada altera o transmitido na informação precedente, deve proceder-se ao indeferimento, nos termos do artigo 24.º do RJUE, e adotar-se a medida de legalidade urbanística, conforme dispõe o artigo 106.º do mesmo diploma, tendo em consideração o que foi transmitida pela notificação n.º 7300/24, de 23/10/2024, que a seguir se transcreve o essencial da mesma:



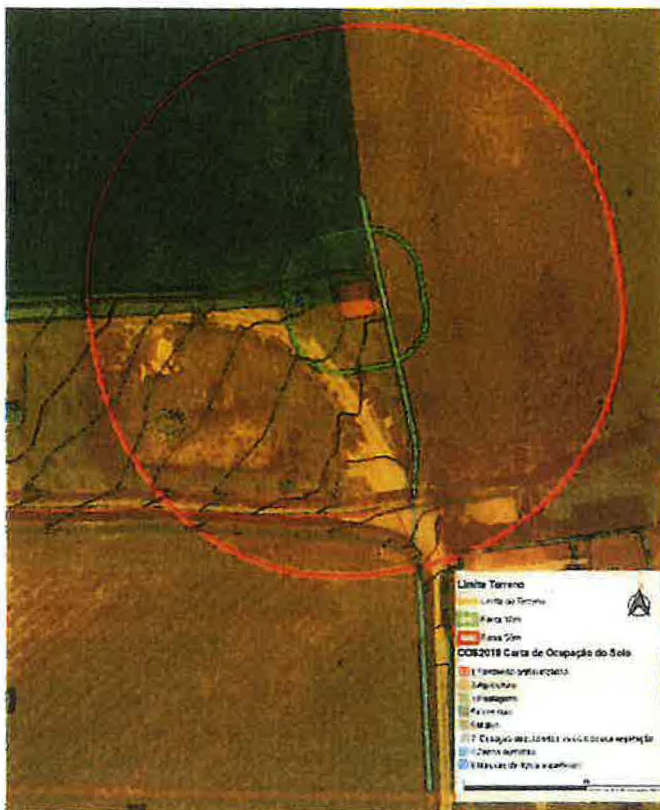
“ ...

2. A parcela de terreno, com uma área de 5.784m<sup>2</sup>, está inserida no Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima (PDM), com as seguintes classificações:

- Planta de Ordenamento: “Área predominantemente florestal estruturante” e “Património classificado: Área de protecção a património em vias de classificação [Casa de Abades (incluindo a quinta), em S. Martinho da Gandra (homologado como V.C. em 1996, mas ainda não publicado) — Y124]”;
- Planta de Condicionantes: “Reserva Agrícola Nacional (RAN)”, “Rede de abastecimento de energia eléctrica” e “Património edificado: Património arquitectónico e arqueológico – Zona de protecção”.
- Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal: “Muito baixa” e “Baixa”.

3. Analisado o processo/pretenção, informa-se:

- a) Para a mesma parcela de terreno existe uma edificação com a autorização de utilização n.º 117/14 para habitação unifamiliar;
- b) A edificação em apreço encontra-se em todas as classificações descritas no ponto anterior;
- c) Não cumpre com o exposto no artigo 58.º do Regulamento do PDM (RPDM);
- d) O edifício localiza-se em solo rústico, fora de aglomerados rurais, estando sujeito à aplicação do Decreto-Lei n.º 82/2021 (Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais [SGIFR]), de 13 de outubro, na sua redação atual, e o Edital n.º 573/2021 (Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Ponte de Lima [PMDFCI]), de 20 de maio, verificando-se o seguinte:
  - i. Encontra-se fora das áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), em perigosidade de incêndio florestal “Muito baixa” e “Baixa”, estando sujeita, neste caso, ao n.º 1 do artigo 61.º do SGIFR, verificando-se que não cumpre com o afastamento de 50 metros a territórios considerados atualmente como florestais, conforme a imagem abaixo da Carta de Ocupação do Solo 2018 (COS2018);
  - ii. Não cumpre com o afastamento de 10 metros, ao limite da propriedade que confronta com outras ocupações, exigido pela alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do PMDFCI, conforme demonstra a imagem do COS2018.



**COS2018**

- e) Carece de parecer da Unidade de Cultura (UC) da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-N);
- f) Carece de parecer da RAN.
4. Pelo exposto, nomeadamente por não cumprir com o exposto nas alíneas c) e d) do ponto anterior, a pretensão não é viável, propondo-se que a decisão a tomar seja o indeferimento da presente alteração à licença nos termos do artigo 24.º do RJUE, dispondo o(a) requerente do prazo de 10 dias para dizer por escrito o que se lhe oferecer, conforme dispõem os n.os 1 e 2 dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), no âmbito da audiência prévia do interessado.
5. Mais se informa, que, estando em causa uma legalização de obra “já executada”, após o término do prazo atrás referido, conduzirá à adoção de medida de tutela de legalidade urbanística, conforme o previsto no artigo 106.º do RJUE.

...”.

À Consideração Superior,

2024/11/15

O Técnico

( Carlos Brito Rodrigues )



| Chefe de Divisão:  | Despacho:  |
|--|--|
| <p>Visto.</p> <p>O proprietário deve ser notificado nos termos da informação técnica jurídica infra.</p> <p><br/>04-04-2025</p> | <p>Concordo. Notificar</p> <p>04-04-2025</p> <p></p> |

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Processo n.º:     | ONEREDPDM - 89/10             |
| Requerimento n.º: | 6219/24                       |
| Data de Entrada:  | 2024/11/08                    |
| Requerente:       | JOSÉ AUGUSTO VIEIRA GONÇALVES |
| Local da Obra:    | RUA DO PAÇO - GANDRA          |

**Informação:**

In casu, verifica-se uma legalização de obra “já executada”, cujo pedido foi indeferido, neste sentido cabe ao Município, no âmbito das suas atribuições legais em matéria de urbanismo e como medida de tutela urbanística, ordenar a demolição, nos termos do disposto no artigo 106.º do RJUE.

Face ao exposto, proponho que se proceda à notificação do Sr. Christof Uhlig, proprietário do prédio onde as obras foram executadas, da intenção de ordenar a demolição.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3, do artigo 106.º do RJUE, deverá ser notificado de que dispõe do prazo legal de 15 (quinze) dias úteis para se pronunciar, por escrito, em sede de audiência prévia, quanto à intenção de ordenar a demolição da obra realizada.

Notifique-se.



À Consideração Superior,

2025/03/31

A Jurista

---

(Daniela Filipa Barros Amorim)

dfamorim



## DESPACHO

Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, determina a audiência prévia quanto à intenção de proferir ordem de demolição, nos seguintes termos:

A 14 de maio de 2020, após denúncias apresentadas, os serviços de fiscalização da Divisão de Obras e Particulares (DOP) deslocaram-se à Rua do Paço, n.º 35, da freguesia da Gandra, Ponte de Lima, 4990-640 e verificaram que o Sr. José Augusto Vieira Gonçalves procedeu a obras de construção de um anexo agrícola, implantado numa área de 51,20 m<sup>2</sup>, com uma volumetria de 138,24m e uma altura de 3,20m. O anexo foi construído num só piso, com uma estrutura resistente, com paredes de tijolo rebocadas a cor branca, em caixilharia de alumínio de cor noir 200 e vidro transparente incolor, com um pilar em pedra e painel sandwich a imitar a telha.

Assim, no dia 15 de maio de 2020, foi ordenado o embargo total da obra de construção do anexo pelo período de 24 meses. Paralelamente, o requerente foi notificado para, no prazo de 40 dias úteis, apresentar projeto com vista à eventual legalização das obras executadas sem licenciamento. No dia 15 de outubro de 2020, os serviços de fiscalização deslocaram-se ao local e verificaram que a obra estava concluída, tendo sido executada a cobertura, colocada a caixilharia, rebocadas, areadas e pintadas as paredes. As obras foram realizadas após o embargo e em desobediência deste.

No dia 16 julho de 2024, o Sr. Christof Uhlig, atual proprietário do prédio, veio apresentar um requerimento (aditamento ao processo de obras n.º 89/10) no sentido de legalizar o anexo agrícola. De acordo com a informação técnica datada de 21 de outubro de 2024:

"A parcela de terreno, com uma área de 5.784m<sup>2</sup>, está inserida no Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima (PDM), com as seguintes classificações:

– Planta de Ordenamento: "Área predominantemente florestal estruturante" e  
"Património classificado: Área de protecção a património em vias de classificação [Casa de



Abades (incluindo a quinta), em S. Martinho da Gandra (homologado como V.C. em 1996, mas ainda não publicado) —Y124]”;

– Planta de Condicionantes: “Reserva Agrícola Nacional (RAN)”, “Rede de abastecimento de energia eléctrica” e “Património edificado: Património arquitectónico e arqueológico – Zona de protecção”.

– Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal: “Muito baixa” e “Baixa”.

3. Analisado o processo/pretenção, informa-se:

a) Para a mesma parcela de terreno existe uma edificação com a autorização de utilização n.º 117/14 para habitação unifamiliar;

b) A edificação em apreço encontra-se em todas as classificações descritas no ponto anterior;

c) Não cumpre com o exposto no artigo 58.º do Regulamento do PDM (RPDM);

d) O edifício localiza-se em solo rústico, fora de aglomerados rurais, estando sujeito à aplicação do Decreto-Lei n.º 82/2021 (Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais [SGIFR]), de 13 de outubro, na sua redação atual, e o Edital n.º 573/2021 (Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Ponte de Lima [PMDFCI]), de 20 de maio, verificando-se o seguinte:

i. Encontra-se fora das áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS), em perigosidade de incêndio florestal “Muito baixa” e “Baixa”, estando sujeita, neste caso, ao n.º 1 do artigo 61.º do SGIFR, verificando-se que não cumpre com o afastamento de 50 metros a territórios considerados atualmente como florestais, conforme a imagem abaixo da Carta de Ocupação do Solo 2018 (COS2018);

ii. Não cumpre com o afastamento de 10 metros, ao limite da propriedade que confronta com outras ocupações, exigido pela alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do PMDFCI, conforme demonstra a imagem do COS2018.

e) Carece de parecer da Unidade de Cultura (UC) da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-N);

f) Carece de parecer da RAN.



4. Pelo exposto, nomeadamente por não cumprir com o exposto nas alíneas c) e d) do ponto anterior, a pretensão não é viável, propondo-se que a decisão a tomar seja o indeferimento da presente alteração à licença nos termos do artigo 24.º do RJUE, dispondo o(a) requerente do prazo de 10 dias para dizer por escrito o que se lhe oferecer, conforme dispõem os n.os 1 e 2 dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), no âmbito da audiência prévia do interessado.

5. Mais se informa, que, estando em causa uma legalização de obra “já executada”, após o término do prazo atrás referido, conduzirá à adoção de medida de tutela de legalidade urbanística, conforme o previsto no artigo 106.º do RJUE.”

Nesse sentido, o requerente foi notificado para se pronunciar, em sede de audiência prévia, quanto à intenção desta edilidade indeferir o processo. Com efeito, o mesmo veio solicitar a prorrogação do prazo para o exercício do direito de audiência prévia, por mais trinta dias úteis. No dia 25 de novembro de 2024 foi proferido despacho de indeferimento.

Com efeito, o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, determina que os órgãos administrativos estão obrigados a adotar medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística (artigo 102.º), nomeadamente ordenar a demolição das obras.

Todavia, a demolição deve ser uma medida de última *ratio*, pelo que, e conforme resulta do número 2, do artigo 106.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, “A demolição pode ser evitada se a obra for suscetível de ser licenciada 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.” No entanto e de acordo com a informação técnica supramencionada, datada de 21 de outubro de 2024, a obra em causa não é passível de ser legalizada.

Face ao exposto, determino, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3, do artigo 106.º do RJUE, que se proceda à audição de **Christoff Uhlig**, na qualidade de proprietário do prédio, e de **José Augusto Vieira Gonçalves**, na qualidade de possuidor



do prédio, notificando-os de que dispõem do prazo legal de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da data da receção do presente despacho, para se pronunciarem, querendo, por escrito, em sede de **audiência prévia**, quanto à **intenção desta edilidade ordenar a demolição** do anexo agrícola.

O prazo para a demolição a ordenar será de 40 dias úteis.

Notifique-se.



Ponte de Lima, 28 de outubro de 2025.

O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz', written over a horizontal line.

Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz (Eng.º)



| Chefe de Divisão:  | Despacho:  |
|--|--|
| <p>Deve ser proferido despacho final no sentido de ordenar a demolição imediata da construção ilegal, nos termos da informação jurídica infra.</p>  <p>28-04-2026</p> | <p>Proceda-se de acordo com a informação do chefe da DOP.</p> <p>28-04-2026</p>  |

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Processo n.º:    | OBP - 28/2024              |
| Entrada n.º:     | 344/2026 - OBP - Exposição |
| Data de Entrada: | 2026/03/13                 |
| Local:           | Rua do Paço - GANDRA       |

**Informação:**

**I. Enquadramento factual**

No âmbito do procedimento administrativo em curso, foi determinada a audiência prévia dos interessados, nos termos do artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), quanto à intenção de ser ordenada a demolição de anexo agrícola implantado no prédio em causa.

Em 28-10-2025 foi proferido despacho de audiência prévia dirigido ao Sr. Christoff Uhlig, na qualidade de proprietário, e ao Sr. José Augusto Vieira Gonçalves, na qualidade de alegado possuidor do prédio. O Sr. Christoff Uhlig foi notificado através do ofício n.º 503/2025, expedido em 06-11-2025, para a morada Hohfederstrasse 25, 90489 Nürnberg, Alemanha. Todavia, conforme informação administrativa de 06-01-2026, “terminou, a 16 de dezembro de 2025, o prazo de 15 dias úteis concedido para pronúncia em sede de audiência prévia, sem que tenha sido apresentada qualquer resposta”.

No exercício do direito de audiência prévia, o Sr. José Augusto Vieira Gonçalves apresentou exposição escrita, na qual, em síntese, pugna pela manutenção da situação existente e questiona os pressupostos de facto e de direito subjacentes à intenção de



demolição, invocando ainda a pendência de pronúncia no âmbito da revisão de qualificação urbanística em sede de PDM. Entretanto, o Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga remeteu despacho no âmbito do processo n.º 209/09.1TBPTL, do qual resulta a existência de decisão do Tribunal da Relação de Guimarães com os seguintes efeitos jurídicos relevantes:

a) declaração de anulabilidade da doação a favor do Réu José Augusto Vieira Gonçalves;

b) declaração de inexistência do prédio urbano descrito sob o n.º 725;

c) ordem de cancelamento da descrição predial e inutilização de inscrições matriciais.

O Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga consignou ainda a necessidade de o Município diligenciar, no prazo de 4 meses, para cumprimento do julgado anulatório e reposição da legalidade urbanística, sob pena de execução para prestação de facto.

## **II. Análise jurídica**

Nos termos do artigo 102.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), a Câmara Municipal pode determinar a demolição de obras executadas sem o necessário controlo prévio, em desconformidade com normas legais ou regulamentares aplicáveis, ou quando as mesmas não sejam suscetíveis de legalização. A doutrina e a jurisprudência administrativas têm entendido que a ordem de demolição assume natureza vinculada quando se verifique a impossibilidade de legalização urbanística, devidamente sustentada em informação técnica, por se tratar de medida de reposição da legalidade urbanística, densificada pelo princípio da legalidade administrativa consagrado no artigo 3.º do CPA e pelo princípio da tutela do interesse público urbanístico.

No caso concreto, encontra-se devidamente assente em informação técnica que a obra não é suscetível de legalização, inexistindo enquadramento urbanístico que permita a sua conformação, o que determina a inevitabilidade jurídica da medida de reposição da legalidade. Nos termos dos artigos 121.º e 124.º do CPA, foi assegurado o direito de audiência prévia, garantindo-se o contraditório e a participação dos interessados, impondo-se à Administração a apreciação dos argumentos apresentados. Todavia, tal apreciação não vincula a Administração à alteração do sentido da decisão



projetada quando os elementos apresentados não sejam aptos a infirmar os pressupostos de facto e de direito em que a mesma se funda.

A exposição apresentada pelo interessado não introduz qualquer elemento técnico ou jurídico novo suscetível de abalar a conclusão de impossibilidade de legalização da construção, limitando-se a invocar, de forma genérica, a existência de reclamação em sede de revisão do PDM quanto à classificação do solo. Tal invocação, para além de não consubstanciar alteração do quadro jurídico urbanístico vigente, não tem efeito suspensivo nem prejudica a eficácia dos atos de gestão urbanística em vigor, nem constitui fundamento bastante para obstar à aplicação do regime do artigo 102.º do RJUE.

No plano externo, a decisão do Tribunal da Relação de Guimarães assume relevância jurídica indireta, na medida em que determina a inexistência jurídica do prédio urbano e a eliminação do respetivo suporte registral e matricial, afetando a consistência do título de titularidade invocado. Embora tais efeitos não se confundam com o regime urbanístico aplicável, reforçam a ausência de um título jurídico consolidado suscetível de ser oponível à atuação administrativa de reposição da legalidade.

Por seu turno, o despacho do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga densifica o dever do Município de atuar em tempo útil na execução do julgado anulatório, sob pena de execução para prestação de facto, reforçando o dever jurídico de atuação administrativa efetiva e tempestiva. Assim, a decisão de demolição encontra-se não apenas habilitada pelo RJUE, mas igualmente imposta pelos princípios da legalidade administrativa, da prossecução do interesse público urbanístico e da execução das decisões jurisdicionais, enquanto expressão do princípio do Estado de direito administrativo.

### **III. Conclusão**

Face ao exposto, conclui-se que:

1. A exposição apresentada em sede de audiência prévia não contém fundamentos de facto ou de direito suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada;



2. Mantêm-se integralmente preenchidos os pressupostos legais para a determinação da demolição do anexo agrícola, nos termos do artigo 102.º do RJUE, face à comprovada impossibilidade de legalização;
3. A decisão de demolição encontra-se juridicamente vinculada à reposição da legalidade urbanística, sendo reforçada pelos efeitos jurídicos decorrentes da decisão do Tribunal da Relação de Guimarães e pelas determinações do Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga;
4. Deve ser proferida decisão final no sentido de ordenar a demolição imediata da construção ilegal, fixando-se prazo para cumprimento voluntário, sob pena de execução coerciva nos termos legais aplicáveis.

Em suma,

- Despacho final no sentido de ordenar a demolição imediata da construção ilegal;

À Consideração Superior,

2026/04/27

A Jurista

---

(Daniela Amorim)