



## Edital n.º 6/2026

### Processo de fiscalização n.º 327/2025

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

----- Considerando que a notificação ao Representante Legal da empresa Vale Moreira - Empreendimentos Imobiliários, Lda. efetuada através do n/ ofício n.º 327/2026 em 08 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: -----

----- Em cumprimento do despacho proferido a 07 de maio de 2026 pelo Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima, Engenheiro Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, e face às informações prestadas pelos Serviços Jurídicos e Chefe da Divisão de Obras Particulares/DOP a 07 de maio do presente ano, cuja cópia se anexa e se considera como fazendo parte integrante da presente notificação, para todos os efeitos legais, fica V. Exa. notificado para, no prazo de **40 (quarenta) dias úteis**, a contar da data de afixação do presente edital, proceder à apresentação de projeto com vista à eventual legalização das obras executadas sem licenciamento (aterro), nos termos do artigo 102.º, n.º 2, d) do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), *ex vi* do artigo 53.º do RMEU do concelho de Ponte de Lima (Regulamento n.º 1105/2025). -----

----- No caso de incumprimento será ordenado a reposição a legalidade urbanística, nos termos do n.º 1 do art.º 106 da RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação). -----

----- **Por último se informa que em caso de resposta a esta notificação deverá ser indicado o número do processo de fiscalização acima identificado.** -----

Anexos: 1



----- 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 maio de 2026

O Presidente da Câmara Municipal,

/Vasco Ferraz - Eng.º/



Chefe de Divisão:	Despacho:
<p>Deve ser efectuada notificação nos termos da informação jurídica infra.</p>  <p>07-05-2026</p>	<p>Notifique-se nos termos da informação.</p> <p>07-05-2026</p> 

Processo n.º:	OBP - 327/2025
Entrada n.º:	1003/2025 - OBP - Instauração de Processo de Fiscalização
Data de Entrada:	2025/11/21
Local:	Rua da Garrida - RIBEIRA

**Informação:**

**I. Enquadramento factual**

Após a análise do processo, cumpre informar que:

No presente processo está em causa um aterro efetuado numa propriedade localizada na Rua da Garrida, na freguesia da Ribeira, do concelho de Ponte de Lima, a que corresponde o artigo rústico n.º77. O aterro foi efetuado pela sociedade Vale Moreira- Empreendimentos Imobiliários, Lda., proprietária, com sede na Praça da Galiza, n.º 28, 2.º-Dto, traseiras, 4990-076, Viana do Castelo, representada pelo sócio gerente Filipe Daniel Vale Moreira, residente no Loteamento Quinta de Merim, Lote 2, 4990-645, Ponte de Lima.

Sucedese que, in casu, conforme resulta da proposta de despacho datada de 20-11-2025, quer o aterro, quer o edifício não são legalizáveis. Desta forma, previamente à execução do despacho de audiência prévia, quanto à intenção desta edilidade ordenar a remoção/demolição do aterro e do anexo, solicitou-se (no âmbito da entrada n.º 977/2025) o apoio dos serviços técnicos/DOP por forma a enquadrar legalmente a impossibilidade de legalização das obras em questão.

De acordo com a informação técnica datada de 30-04-2026,



“Em resposta ao solicitado pelo serviço jurídico, designadamente quanto à possibilidade de legalização da obra em apreço — concretamente um aterro e um edifício —, cumpre informar o seguinte:

## 1. PDM 2º Geração (abril 2005)

### Enquadramento

Relativamente ao enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, está abrangido pelo Plano Diretor Municipal (PDM), com as seguintes classificações:

- Planta de ordenamento: Área agrícola incluída na RAN, área agrícola não incluída na RAN e domínio hídrico;
- Planta de condicionantes: reserva agrícola nacional (RAN), domínio hídrico e rede rodoviária nacional (E.N. 203);

## 2. PDM 3º Geração (em discussão pública)

### Enquadramento

Relativamente ao enquadramento nos instrumentos de gestão territorial, está abrangido pelo Plano Diretor Municipal (PDM), com as seguintes classificações:

- Planta de ordenamento: espaços urbanos de baixa densidade e espaço agrícola;
- Planta de condicionantes: reserva agrícola nacional (RAN), domínio hídrico e rede rodoviária nacional (E.N. 203);

## 3. Análise técnica

A implantação do edifício existente insere-se em domínio hídrico, pelo que se considera, em princípio, insuscetível de legalização. Relativamente ao aterro, entende-se necessária a apresentação dos limites do prédio, bem como a descrição detalhada das operações de movimentação de terras realizadas, de modo a permitir a avaliação da eventual viabilidade de legalização. Ressalva-se, contudo, que qualquer intervenção em área integrada na RAN e em domínio hídrico carece de parecer prévio das entidades competentes, designadamente da entidade gestora da RAN e da APA.”

## II. Análise jurídica

Tendo em conta que estamos perante obras ilegais, *i.e.*, obras executadas sem licença e uma vez que não foi apresentado projeto para legalização das obras, a reposição da legalidade urbanística pode ser efetuada através da demolição da obra, nos termos do n.º 1 do art.º 106.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (versão atualizada), também denominado de Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Todavia, a demolição deve ser uma medida de última *ratio*, pelo que, e conforme resulta do número 2, do artigo 106.º do RJUE, “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.”

Ainda, o artigo 102.º-A do mesmo diploma, prevê que “se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas”. O mesmo decorre de jurisprudência assente do STA, o qual refere no AC de 16 de janeiro de 2008 que “Essa apreciação da satisfação ou possibilidade de satisfação dos requisitos legais e regulamentares tem de anteceder a ordem de demolição (...) independentemente de existir ou não pedido de legalização apresentado pelo interessado.”

### III. Conclusão

Desta forma, julgo que deverá ser notificada, **por uma última vez**, a requerente para, no prazo de **40 dias úteis**, proceder à apresentação de projeto com vista à eventual legalização das obras efetuadas (aterro), nos termos do 102.º, n.º2, d) do RJUE *ex vi* do art 53.º do RMEU, sob pena de, não o fazendo, ser ordenada a demolição das mesmas/ reposição do terreno, nos termos do n.º 1 do art.º 106.º do RJUE.

Em suma,

- Notifique-se;

À Consideração Superior,

2026/05/07

A Jurista

---

(Daniela Amorim)