

EDITAL Nº 224/2025

Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira, Presidente da Câmara Municipal de Lagos

Faz público para conhecimento geral que, para efeito do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015 de 07 de Janeiro, é publicado o presente EDITAL, dando conta de que, nos termos do meu despacho proferido em 04/08/2025, fica notificada na qualidade de Representante Legal da Empresa Retiro de Luxo – Investimentos Imobiliários, Ida, titular do Número de identificação Fiscal 508 693 063, **com última sede conhecida em Calçada do Galvão, n.º 50 – 1.º Drt.º em Lisboa, na qualidade de proprietário(a) do prédio sito no Sítio da Albardeira – “Casa das Pêras”, no Concelho de Lagos** inscrito na Matriz Predial Urbana sob o artigo n.º 2497 da freguesia de São Gonçalo de Lagos e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o n.º 2384 de 26/07/1993 da Freguesia de São Sebastião (extinta), que foi **determinado o Embargo das Obras** de construção de edificação, a decorrer no local atrás mencionado, pelo **prazo de 12 (doze) meses**, a contar da data da afixação deste edital ou até que seja proferida uma decisão, que defina a situação jurídica da obra, com carácter definitivo.

O despacho de Embargo foi decretado em virtude da obra em questão estar a ser levada a efeito sem o respetivo Licenciamento Municipal, violando as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o descrito na alínea a) do ponto n.º 4 da informação n.º 41813/2025-BI de 16/07/2025^(*), prestada pela Divisão de Gestão Urbanística, tendo sido dispensada a Audiência prévia dos interessados, nos termos indicados na alínea c) do artigo 124.º do CPA - Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015 de 07 de Janeiro, na redação dada pelo artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro, uma vez que se prevê que o prazo previsto para a audiência prévia poderá comprometer a execução ou a utilidade da decisão.

Mais se informa, que se irá proceder à interdição do fornecimento de energia elétrica e de água à obra, conforme previsto no n.º 3 do artigo 103.º “Efeitos do Embargo” do RJUE –

Regime Jurídico de Edificação aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99 de 16/12, na sua redação em vigor.

Adverte-se que o desrespeito ao Embargo, para além de configurar a prática do ilícito contraordenacional previsto na alínea h) do n.º 1 do artigo 98.º do RJUE e punido nos termos do n.º 2 do mesmo normativo, constitui ainda a prática de crime de desobediência, ilícito penal previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º 1 do art.º 100.º do RJUE.

Para constar, publica-se o presente Edital ao qual será dada publicidade, nos termos, do n.º 3 do artigo 112.º do CPA, no Balcão Virtual deste Município em www.cm-lagos.pt, sendo afixado na entrada do Edifício dos Paços do Concelho Séc. XII, no imóvel em causa, no último domicílio conhecido do notificado e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia.

Lagos, 05 de Agosto de 2025

O Presidente da Câmara



Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira

Parecer:

Despacho:

Parecer de a favor
deu B. Superido.
- C. J. A. DDPGT/100
10/7/25

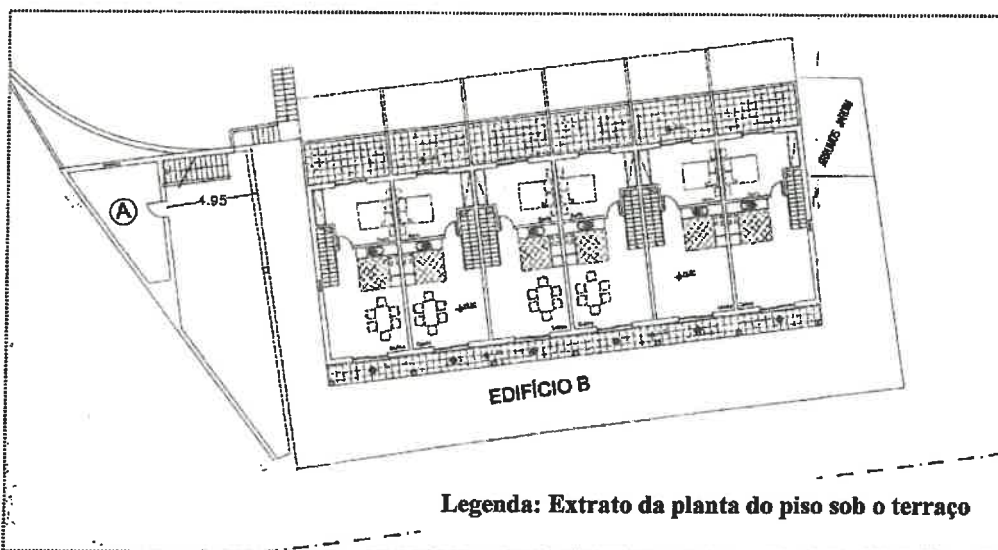
Inf. N.º 941813/2025 -BI
Data 16/7/2025
Proc. 55/2024/73/0
Reg. 55/2024/30471

ASSUNTO: **QUEIXA RELATIVAMENTE A COLOCAÇÃO/CONSTRUÇÃO DE UM PORTÃO QUE IMPEDE O ACESSO A UM CAMINHO PÚBLICO.**
REQUERENTE: **RETIRO DE LUXO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**
LOCAL: **SÍTIO DA ALBARDEIRA - CASA DAS PÊRAS, SÃO GONÇALO DE LAGOS**

1. Na sequência do despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal proferido em 03/07/2025, aposto à informação n.º 36598/2025-BI de 25/06/2025, vem a requerente afirmar:
 - a) Que não concorda com a decisão de violação de normas urbanísticas e que não permite que qualquer agente fiscal do município entre no interior do seu prédio para qualquer ação de fiscalização (reg.º n.º 43860 de 14/07/2025);
 - b) Solicitar a prorrogação do prazo para resposta por mais 10 dias (reg.º 44000/2025 de 14/07/2025).
2. Neste período foi também recebida a resposta do Serviço de Finanças de Lagos sobre a identificação do proprietário do prédio a sul do prédio da requerente.
3. Foi também efetuada nova deslocação ao local no dia 14/07/2025, pelas 16h20, tendo sido verificado pelo exterior que:
 - a) Estão em execução obras de alteração/ampliação sujeitas a licenciamento municipal, designadamente está a ser executada uma fossa em alvenaria de blocos de betão com área aproximada de 15m² e profundidade não inferior a 1m. Acresce que as terras provenientes da escavação foram depositadas no terreno a sul deste prédio e as construções pré-fabricadas

(bungalows) instaladas no terraço anexo ao bloco de apartamentos, sem o competente licenciamento, encontram-se finalizados e ocupados. Sob o terraço, na área coberta fronteira à zona da lavanderia (ver em anexo a planta do piso do projeto licenciado) , foi alterada a fachada e estão a ser executados novos apartamentos, com a área aproximada de 58m²;

- b) A fossa ilegal identificada na ação de fiscalização realizada em 22/04/2025, para onde estão encaminhadas as águas residuais dos bungalows, ainda não foi demolida;
- c) A instalação ilegal dos bungalows foi concluída e os mesmos encontram-se com ocupação humana;
- d) Continuam a ser executados trabalhos de arranjos exteriores fora da propriedade da requerente, junto dos dois acessos à mesma, com as mesmas características, e não existe qualquer pedido em tramitação relativamente aos mesmos.





Legenda: Fossa ilegal em execução





Legenda: Bungalows ilegais com ocupação/utilização humana



Legenda: Blocos de apartamentos com utilização com ocupação/utilização humana



Legenda: Arranjos exteriores em execução a noroeste do prédio da requerente, com as mesmas características dos arranjos exteriores em execução a sul do prédio da requerente

4. Assim, sugere-se o seguinte:

- a) Uma vez que havia sido declarado o embargo da obra por um ano, prazo esse que já se encontra ultrapassado, e foram detetadas novas obras em execução sem o competente licenciamento municipal, designadamente a construção de fossa séptica e a construção de apartamentos junto à zona da lavandaria, atrás das arcadas sob o terraço onde foram instalados os bungalows ilegais, sugere-se que seja declarado o embargo da obra pelo prazo de 1 ano.
- b) Nos termos do artigo 103.º do RJUE, sugere-se ainda que seja interrompido o fornecimento de água e eletricidade à obra;
- c) Não tendo sido facultado o acesso ao imóvel para realização da vistoria de AL e verificando-se a existência de construções ilegais, sugere-se o cancelamento do registo de AL n.º 13468/AL, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 9.º do DL 128/2014 de 29/08, na redação em vigor (RJEEAL¹), com conhecimento às plataformas Airbnb, Booking, Hotels in Algarve, Lagos-hotels.net (Hotéis de Lagos) e Logitravel, onde está publicitada;

¹ RJEEAL - Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

- d) Dar conhecimento do cancelamento do registo de AL à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) para os devidos efeitos.
5. Através do Serviço de Finanças apurou-se que o terreno contíguo a sul (artigo rústico n.º 19 da secção X da freguesia de S. Gonçalo de Lagos), junto ao portão não licenciado da requerente, é propriedade de FINANCIATUR, Lda, NIF 500116415, pelo que deverá ser notificada esta empresa de que se encontram a ser realizadas obras de impermeabilização não licenciadas nesses terreno, designadamente um acesso automóvel em betão e trabalhos de arranjos exteriores, devendo esclarecer se é a autora de tais obras.
6. Informa-se ainda que aguarda-se pelos esclarecimentos do Turismo de Portugal, I.P. quanto à eventual caducidade e cassação do alvará de autorização de utilização turística n.º 158/2010 de 05/07 (nos termos do n.º 2 do artigo 33.º do RJET).

O Técnico Superior (Urbanista)


.....
Bruno Inácio

Nota:

De acordo com o ponto 1 do art. 100º do RJUE, na redação em vigor "o desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente diploma constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 348.º do Código Penal".

REPOSIÇÃO DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

PROCESSO N.º 55/2024/73

ANEXO AO REGISTO N.º 41813/2025-BI DE 16/07/2025

ASSUNTO: QUEIXA RELATIVA A COLOCAÇÃO/CONSTRUÇÃO DE UM PORTÃO QUE IMPEDE O ACESSO A UM CAMINHO PÚBLICO.

Local da Obra: **Sítio da Albardeira – Casa das Pêras, Lagos**

Propriedade de: **Retiro de Luxo – Investimentos Imobiliários, Lda.** (NIF: 508 693 063)

DESPACHO

Concordo,

- ⇒ Declaro a caducidade do Embargo da obra, determinado por meu despacho de 13/06/2024, nos termos do artigo 104.º do RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16/12), na sua redação atualizada;
- ⇒ Declaro novo Embargo da obra a decorrer no local supramencionado, pelo prazo de 1 ano, nos termos da informação, sendo dispensada a Audiência prévia dos interessados, nos termos indicados na alínea c) do artigo 124.º do CPA - Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015 de 07 de Janeiro, na redação dada pelo artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro, conforme proposto na alínea a) da informação n.º 41813/2025-BI de 16/07/2025;
- ⇒ Que seja interrompido o fornecimento de água e luz à obra em curso, conforme proposto na alínea b) da referida informação;
- ⇒ Cancele-se o registo de AL n.º 13468/AL, nos termos das alíneas c) e d) da informação supramencionada;
- ⇒ Notifique-se o proprietário do imóvel contíguo ao local da obra, nos termos do ponto n.º 5 da referida informação.

22/07/2025

Presidente da Câmara

Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira

Parecer:

Parecer.
A DDPGT.M
31-07-25

W14
31/7/2025

**E demais locais persiste a*
captação em si m.

Inf. N.º44436/2025-BI
Data 31/7/2025
Proc. 55/2024/73/0
Reg. 55/2024/30471

Despacho:

no H
de pte
4/8/25

O Presidente da Câmara

ASSUNTO: **RECLAMAÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRAS - APRESENTA QUEIXA RELATIVAMENTE A COLOCAÇÃO/CONSTRUÇÃO DE UM PORTÃO QUE IMPEDE O ACESSO A UM CAMINHO PÚBLICO.**

INFRATORA: **RETIRO DE LUXO - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**

LOCAL: **SÍTIO DA ALBARDEIRA - CASA DAS PÊRAS, LAGOS - FREG. SÃO GONÇALO DE LAGOS**

1. Em sede de atendimento presencial, o Sr. Delfim Soares, acompanhado pelo advogado Dr. Jorge Ferreira, recusou ser notificado do auto de embargo por não ser o sócio-gerente da requerente.
2. A Dr.ª Patrícia Boavida, procuradora da infratora, ao ter telefonado para os serviços municipais para apurar o motivo do corte do abastecimento de água ao local, foi informada pela operadora que o corte deveu-se a ter sido determinado novo embargo de obra.
3. A notificação do embargo feita por correio registado à Dr.ª Patrícia Boavida, na qualidade de procuradora da infratora, ainda não se concretizou, conforme relatório obtido no portal dos CTT, que se anexa.
4. Face ao exposto, sugere-se que seja notificada a infratora por correio registado para a morada da sede da empresa e por edital afixado no local da obra.*

O Técnico Superior (Urbanista)

Bruno Inácio

Bruno Inácio

ANEXO: Relatório do portal dos CTT

31/07/25, 16:49

Detalhe de objeto

PARTICULARES EMPRESAS GRUPO CTT



PARTICULARES



Receber > Seguir objeto > RF877367668PT

RF877367668PT



Destino

Portugal

Conheça as vantagens de ter uma Conta CTT



Seguir objeto



Gestão de objetos centralizada



Notificações por alteração de estado



Alterações disponíveis de forma centralizada

[Registe-se ou faça login](#)

Detalhe de objeto

N.º de referência

RF877367668PT

Data de criação

24 Julho 2025, 16h13

Serviço associado

Aviso Receção Nacional

Entrega ao Próprio

https://appserver.ctt.pt/CustomerArea/PublicArea_Detail?ObjectCodeInput=RF877367668PT&SearchInput=RF877367668PT

1/1

BI