

<p>Despacho:</p> <p>Prossiga como vem referido</p> <p>Manuela Gomes Directora do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso 2008.11.04</p>	<p>Despacho:</p>
<p>Despacho:</p> <p>Concordo com a presente Informação e proponho o seu envio ao Sr. Chefe da DMSS, Eng.º José Viana. À consideração da Sr.ª Directora do DMJC,</p> <p>Sofia Lobo Chefe da Divisão Municipal de Contencioso e Notariado (Nos termos da OSI/39653/08/CMP) 2008.10.29</p>	

N/Ref.ª: I/.../CMP

S/Ref.: I/.../CMP

Porto, 24 de Outubro de 2008

Autor: Maria José Macieira

Assunto: Pedido de declaração de nulidade do acto de imposição de obras com fundamento na incompetência do autor do acto.

I. Enquadramento Factual

A ... apresentou um pedido de anulação do acto administrativo de imposição de obras no prédio de que é proprietário, proferido pelo Ex.mo Sr. Vereador do pelouro do Urbanismo e Mobilidade em 5 de Novembro de 2007.

Tal despacho foi prolatado na sequência da vistoria de segurança e salubridade, realizada no âmbito do art.º 89.º do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações que foram sendo introduzidas e a mesma concluiu haver perigo para a saúde pública e segurança das pessoas.

Não foram atendidas as razões aduzidas pelo proprietário, por as mesmas não serem susceptíveis de afastar a existência da situação de perigo para a saúde e segurança das pessoas que ocupam o imóvel, não podendo o Município no exercício das suas competências, que são inalienáveis, deixar de impor ao proprietário as obras necessárias ao restabelecimento das condições de segurança e salubridade do edificado.

Alega a ... que o proprietário não compreende a imposição das obras por as mesmas “...tal como estão descritas no auto de vistoria não são mais do que meras obras de conservação, não representando a situação do prédio risco para a saúde do inquilino.” – vide fls. 76, e contesta o facto de as obras impostas serem meras obras de conservação, designadamente “...reparação pontual nas paredes e tectos que apresentam humidade, no pavimento que apresenta tacos em madeira soltos e uma reparação do reboco da padieira de guarnição da janela do quarto do 1.º andar, após retirada da escora de madeira.” – cfr. fls. 75.

Consta também do auto de vistoria, conforme descrito a fls. 75, que o prédio não apresenta risco de desmoronamento, não necessitando de ser demolido nem sendo necessário o despejo do inquilino para a execução das obras impostas.

Em nenhuma parte da exposição apresentada é alegada ou comprovada a não necessidade das obras impostas pelo auto de vistoria, homologado pelo Ex.mo Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo, no uso de competências delegadas, apenas sendo o acto atacado por enfermar de alegados vícios formais que, em nosso entender não se verificam.

II. Análise Jurídica

O n.º 1 do artigo 89.º do RJUE consagra um dever geral de conservação dos imóveis ao impor que “*as edificações devem em ser objecto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos*”. Com esta medida o legislador pretendeu que os edifícios, fruto de uma constante manutenção, com uma periodicidade máxima de oito anos, nunca atinjam o estado de degradação ostentado por muitos edifícios na cidade do Porto e em muitas outras.

O n.º 2 estabelece que “*sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a*

execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade”.

O n.º 3 do mesmo artigo dispõe “a câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública ou para a segurança das pessoas.”

Ou seja, em todo o momento e independentemente de estarmos perante proprietários relapsos ou cumpridores, o Município pode impor as obras necessárias à verificação das condições de segurança e salubridade exigíveis e que, face ao Município, são da responsabilidade do respectivo proprietário.

Isto porque o artigo 1074.º do Código Civil no seu n.º 1 estatui que “cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário”. Mesmo que exista estipulação em contrário, o obrigado pela execução das obras de conservação necessárias à reposição da segurança e salubridade do imóvel sempre será ao proprietário, dado tratar-se de uma obrigação *propter rem* ou *ob rem*, isto é, incumbe a quem tiver a propriedades do bem.

As obras de conservação ordinária traduzir-se-ão não só nos trabalhos de reparação e limpeza geral dos prédios e suas dependências, como nas obras impostas a qualquer momento pela Administração Pública e que visem restaurar no prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença e também, em geral, todas as obras necessárias a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato de arrendamento e que se presumem existentes aquando da celebração daquele.

Em qualquer momento a Câmara Municipal pode ordenar a execução das obras que se mostrem necessárias à conservação do edificado, a evitar a sua derrocada ou obstar a uma situação de insegurança, quer para as pessoas, quer para os bens, conforme o preceituado no art.º 64, n.º 5, al. c) da Lei n.º 169/99, de 18/9, onde é dito que compete ao Município “ordenar, precedendo vistoria, a demolição total ou parcial ou a beneficiação de construções que ameacem ruína ou constituam perigo para a saúde ou segurança das pessoas”.

Como podemos concluir o legislador não espera que os Municípios intervenham apenas quando haja risco de ruína iminente, bastando a ameaça de ruína ou de perigo para a segurança ou saúde das pessoas para que estes devam intervir, exigindo aos proprietários a execução das obras que impeçam a verificação da ruína total ou parcial dos edifícios e a existência de situações inseguras ou insalubres.

No caso em análise temos uma situação de insalubridade causada pela humidade infiltrada, o que necessariamente acarreta danos para as pessoas e bens ali residentes. Aliás, a degradação do imóvel e a necessidade de obras de conservação em momento algum é contestada pelo proprietário, pelo que teremos de concluir pela aceitação das mesmas.

O Município face a estas circunstâncias de facto, à existência de uma situação de insalubridade traduzida na existência de um perigo concreto para a saúde dos moradores do imóvel, está vinculado ao poder/dever de imposição das obras necessárias à reposição do estado de salubridade do edifício, como resulta da Jurisprudência assente sobre esta matéria.

No que respeita à alegada incompetência do autor do acto de imposição das obras, a saber, o Ex.mo Sr. Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade, no uso de competência delegada, demonstraremos que o mesmo dispõe da competência necessária para o efeito.

Efectivamente ao recorrente assiste razão quando diz que a competência para a imposição de obras de conservação dos imóveis com vista à correcção das más condições de segurança ou salubridade cabe à câmara municipal, pois tal resulta indubitavelmente do estatuído pelo art.º 89.º, n.º 2 do DL n.º 555/99, de 16/12.

Já não tem razão quando alega que esta competência é indelegável, pois resulta claramente do estatuído no n.º 1 do art.º 65.º da Lei n.º 169/99, de 18/9, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11/1 que “A câmara pode delegar no presidente a sua competência, salvo...” e a competência atribuída pelo RJUE, com base na qual foram impostas as obras, não se enquadra em nenhuma das excepções consagradas.

Poderíamos, se fosse necessário, dizer até que, dada a competência da câmara para determinar a demolição ou obras de beneficiação de construções que ameacem ruína ser

delegável no presidente, muito mais o serão as meras obras de conservação, à luz do princípio da lei que permite o mais, permite o menos.

A nomeação dos técnicos que hão-de realizar a vistoria não pode ser dissociada do acto de imposição das obras, sendo a vistoria um acto preparatório da imposição de obras e como tal instrumental do acto final que, face à situação fáctica encontrada no terreno e vertida no auto de vistoria, vai determinar a imposição da realização das obras entendidas como necessárias e indispensáveis pelos peritos para a remoção da situação de insegurança ou insalubridade.

O particular, aquando da notificação da realização da vistoria e até à véspera da mesma, pode formular quesitos e nomear um perito para intervir na própria vistoria, assegurando o legislador por este mecanismo a defesa da posição do proprietário.

Estando para nós assente, com a devida vénia à opinião contrária, que o Vereador do Pelouro do Urbanismo detém a competência para mandar executar obras de beneficiação, pois a Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro não se encontra revogada no que concerne ao art.º 64.º, n.º 1 e 5 nem art.º 68.º, n.º 8, pois a lei atributiva de competência consignada no art.º 5.º do RJUE refere-se expressamente aos actos licenciadores e autorizativos e não aos actos de fiscalização e destinados a reintegrar a salubridade e segurança das edificações que são previstos na Lei n.º 196/99.

E a competência para a fiscalização, onde se incluirão as vistorias, está expressamente delegada pela Câmara Municipal no seu Presidente, pelo ponto 32 da já citada delegação de competências e depois subdelegada pelo Presidente no Vereador do Pelouro na Ordem de Serviço n.º 47/2005.

Em nosso entender, a imposição das obras de conservação terá de se considerar contida na previsão da alínea c) do n.º 5 do art.º 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, pois está em causa uma situação de insalubridade, tendo a Município o poder/dever de ordenar a execução das obras necessárias à remoção do foco insalubre prejudicial à saúde dos respectivos ocupantes, para que o imóvel recupera a salubridade.

Tanto assim será que, porque as obras de conservação do imóvel sempre se reflectirão num benefício do estado geral do mesmo, muito embora não tenham a dimensão subsumível ao conceito estrito de obra de beneficiação. Mas não deixam de estar contidas na dimensão material de obra de beneficiação.

Ao contrário do que é alegado, estão preenchidos todos os requisitos necessários para a delegação de poderes existente, pois na interpretação a contrario do n.º 1 do art.º 65.º da Lei n.º 169/99, de 18/9, conjugada com o art.º 35.º do CPA, existe lei habilitante para a delegação de poderes da câmara no presidente, e esta consta de um acto expreso de delegação, o qual foi publicitado no Boletim Municipal n.º 3638, de 6 de Janeiro de 2006.

Como é consabido, o n.º 2 do citado art.º 65.º estatui “As competências referidas no número anterior podem ser subdelegadas em quaisquer dos vereadores, por decisão e escolha do presidente.”

Mesmo que tal não fosse entendido, sempre se poderia argumentar que a competência municipal se encontra delegada no presidente por aplicação do n.º 3 da acima citada delegação ao estatuir que o presidente está habilitado a “Exercer as demais competências legalmente conferidas à Câmara Municipal, tendo em vista o prosseguimento normal das atribuições do Município.”

No caso em análise, as obras impostas são as necessárias e indispensáveis para que o imóvel readquira as condições de habitabilidade que neste momento não oferece aos seus ocupantes e para cuja reaquisição será necessário proceder às obras de conservação indicadas nos autos de vistoria.

Pelo que o acto de imposição das obras de conservação necessárias à remoção da insalubridade e insegurança evidenciadas pelo imóvel é válido e eficaz, e assim, deverá ser acatado pelo seu destinatário.

III. Conclusões:

Posto tudo isto, é meu entendimento que:

- 1- Conforme prescreve o n.º 2 do art.º 89.º do RJUE “*sem prejuízo do disposto no número anterior, a câmara municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correcção de más condições de segurança ou salubridade*”.
- 2- O acto administrativo que se traduziu na imposição das obras necessárias e indispensáveis às condições de uso normal do prédio não enferma do vício de incompetência.
- 3- Assim, o acto administrativo de imposição das obras necessárias à reposição da segurança e salubridade do imóvel propriedade do aqui recorrente foi validamente praticado, não estando o procedimento inquinado por qualquer vício invalidante, pelo que o pedido de declaração da nulidade do acto deverá ser indeferido com os fundamentos atrás expostos.

Este é, sem embargo de melhor opinião, o meu parecer.

À consideração superior.

A Consultora Jurídica,

(Maria José Macieira)