



existência de infiltrações nos tectos e paredes”, mas dadas as dúvidas sobre a legalidade da habitação, solicitaram informação à DMFOP – vide fls. 3.

A informação prestada pela DMFOP inserta a fls. 4 e 5 é no sentido de que “não foi possível localizar nenhuma licença de construção referente ao n.º ..., nem mesmo para a habitação n.º ... Verificou-se que essa mesma construção consta dos levantamentos aerofotogramétricos de 1979 e de 1992. Face ao descrito não nos é possível atestar sobre a legalidade da mesma.”

É acrescentado na informação prestada pela DMFOP que na deslocação ao local em ... a habitação apresentava um “elevado estado de degradação, nomeadamente de humidade generalizada e infiltrações nos compartimentos.” – cfr. fls. 4.

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 a situação de degradação que ainda impera nas nossas cidades.

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, salvo estipulação em contrário, são da responsabilidade do proprietário.

Esta é a *ultima ratio*, quando as anteriores previsões legais não sejam suficientes para evitar a ruína ou o risco para a saúde ou segurança dos munícipes, devendo ser ordenada a demolição total ou parcial por forma a obstar a situação de perigo para pessoas e/ou bens.

No caso em análise temos uma situação de insalubridade causada pela humidade generalizada e infiltrações indutoras de um estado de insegurança e insalubridade da edificação, o que poderá acarretar danos para as pessoas e bens, designadamente ali residentes.

Ora a *ratio legis* do art.º 89.º do RJUE é precisamente obstar ao estado de degradação e insalubridade das edificações, pelos prejuízos que essa situação acarreta para os munícipes em geral e especialmente para os ocupantes de tais habitações.

A DMFOP não diz que a edificação não está licenciada, mas que “não foi possível localizar nenhuma licença de construção referente ao n.º ...”, verificando que aquela construção consta dos levantamentos aerofotogramétricos de 1979 e de 1992 e com os mesmas dimensões, pelos que temos de supor que a mesma é anterior a 1979.

Tem sido entendimento do Município que todas as construções posteriores a 7 de Agosto de 1951 estão sujeitas a licenciamento, como decorre do art.º 8.º do RGEU publicado naquela data. Mas não consta do expediente qualquer elemento que permita apurar a data de construção da edificação.

Assim, sem prejuízo das medidas de tutela urbanística que a DMFOP certamente adoptará para a resolução da questão de não ter sido encontrada licença, atendendo aos valores que são protegidos pela norma que legitima o Município a impor as obras de conservação necessárias ao restabelecimento das condições de salubridade e segurança do edificado e dado a demolição ser sempre a *ultima ratio*, quando a legalização não seja, de todo possível, é meu entendimento que, face à situação de degradação e risco para as pessoas e bens, a DMSS deverá impor as obras de conservação necessárias ao restabelecimento das condições de segurança e salubridade da habitação sita à Rua ...

Pois tais obras, a impor nos termos do artigo 89.º do RJUE, não são conflituantes com as medidas de tutela da legalidade relativas ao licenciamento da edificação e a adoptar pela DMFOP, uma vez que já teve conhecimento da situação.

Assim, deverá, dado a situação de insalubridade ter sido despoletada em ... e decorrente da passagem do tempo estar necessariamente agravada, ser realizada vistoria de salubridade e segurança e impostas as obras de conservação necessárias.

Tanto mais que as competências conferidas ao Município para impor as obras de conservação consubstanciam um poder-dever que este está vinculado a exercer, não estando na sua disponibilidade actuar ou não, mas em face de uma situação de insegurança ou insalubridade tem de agir e impor as obras de conservação necessárias ao restabelecimento das condições de salubridade e segurança das edificações a até tendentes à melhoria do arranjo estético, conforme alteração introduzida pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

Concluindo:

1. No caso em análise temos uma situação de insalubridade causada pela humidade generalizada e infiltrações indutoras de um estado de insegurança da edificação, o que poderá acarretar danos para as pessoas e bens, designadamente ali residentes.

2. Ora a *ratio legis* do art.º 89.º do RJUE é precisamente obstar ao estado de degradação e insalubridade das edificações, pelos prejuízos que essa situação acarreta para os munícipes em geral e especialmente para os ocupantes de tais habitações.

3. Assim, sem prejuízo das medidas de tutela urbanística que a DMFOP certamente adoptará para a resolução da questão de não ter sido encontrada licença, atendendo aos valores que são protegidos pela norma que legitima o Município a impor as obras de conservação necessárias ao restabelecimento das condições de salubridade e segurança do edificado deverá ser realizada vistoria e impostas as obras necessárias e indispensáveis.

À consideração superior.

A Consultora Jurídica,

(Maria José Macieira)